



PROGRAMA **PUENTES**

PRÁCTICAS
UNIVERSITARIAS
EN TERRITORIOS
SOSTENIBLES



TRABAJO FIN DE PRÁCTICAS (TFP)

**PROYECTO DE APLICACIÓN DE LA
AGENDA URBANA**

OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA, RETO DEMOGRÁFICO,
GESTIÓN E INNOVACIÓN EN LA MANCOMUNIDAD DE HUÉSCAR

MANCOMUNIDAD DE HUESCAR

ESTRELLA SORIANO DELGADO

GUILLERMO GAMEZ

27 DE AGOSTO DE 2.24

EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

1	Denominación del Proyecto y del Territorio.	Pg 3
1.1	Objetivos globales del proyecto de intervención.	Pg 3
1.2	Rescate y tratamiento de información de partida.	Pg 5
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg 12
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg 14
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 21
3	Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana.	Pg 25
3.1	Denominación.	Pg 25
3.2	Objetivos Operativos.	Pg 27
3.3	Actores y roles en el proyecto.	Pg 32
3.4	Actividades Generales y Tareas Específicas.	Pg 34
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 36
3.6	Fases para su implantación	Pg 41
3.7	Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 60
3.8	Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.	Pg 64
3.9	Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.	Pg 66
3.10	Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...	Pg 69
3.11	Conclusiones.	Pg 89
4	Bibliografía.	Pg 92

Anexos

Anexo 1. Presentación del proyecto en Power Point.

Anexo 2. Reportaje gráfico.

Anexo 3. Ficha de proyecto de la entidad local.

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

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

1 DENOMINACIÓN DEL PROYECTO Y TERRITORIO.

OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA Y RETO DEMOGRÁFICO: GESTIÓN E INNOVACIÓN

1.1 OBJETIVOS GLOBALES DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN.

La Comarca de Huéscar está enfrentando dificultades significativas en términos de vivienda y demografía. La oferta de viviendas adecuadas y accesibles es escasa, lo que complica el acceso de muchos residentes a un hogar digno. Además, existe un considerable número de viviendas desocupadas en la región, especialmente en los pueblos de Orce, Puebla de Don Fadrique, Castril, Castilléjar y Galera, representando una oportunidad sin aprovechar para revitalizar el parque inmobiliario existente.

En lo que respecta al desafío demográfico, la comarca experimenta una disminución y envejecimiento de su población, afectando negativamente la dinámica económica y social de la zona. Esta tendencia demográfica hace urgente la necesidad de atraer y retener a la población joven y activa, creando condiciones favorables para el desarrollo económico y mejorando la calidad de vida.

El proyecto de vivienda y desafío demográfico en la Comarca de Huéscar tiene como objetivo abordar estas problemáticas de manera integral, garantizando el acceso a viviendas dignas y accesibles, promoviendo un mercado de alquiler seguro y eficiente, y aprovechando el potencial de las viviendas desocupadas para revitalizar la región. A través de estas acciones, se busca fomentar un entorno habitable, próspero y sostenible que beneficie a todos los habitantes de la comarca.

Los siguientes objetivos integran un enfoque holístico para abordar los desafíos de vivienda y demografía en la Comarca de Huéscar, con el fin de fomentar un entorno habitable, próspero y sostenible para todos sus residentes.

- **Garantizar el acceso a la vivienda:** Uno de los principales objetivos del proyecto es asegurar que todos los residentes de la Comarca de Huéscar puedan acceder a una vivienda adecuada y asequible. Esto está en línea con el ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles, que promueve el acceso a viviendas seguras y asequibles para todos. Además, este objetivo responde a los planes municipales de vivienda que buscan mejorar la oferta de viviendas en la comarca, promoviendo la igualdad y mejorando la calidad de vida de la comunidad.

- **Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible:** El proyecto pretende rehabilitar las viviendas vacías en pueblos como Orce, Puebla de Don Fadrique, Castril, Castilléjar y Galera, transformándolas en espacios habitables que contribuyan a la revitalización de la región. Esto está alineado con el ODS 11 en su enfoque en la regeneración urbana y la reutilización de infraestructuras existentes, así como con los planes municipales que buscan aprovechar los recursos infrautilizados para mejorar la calidad de vida y dinamizar la economía local.
- **Fomento de un Mercado de Alquiler Seguro y Eficiente:** El proyecto también se enfoca en proporcionar herramientas y recursos para facilitar un mercado de alquiler seguro y eficiente, beneficiando tanto a propietarios como a inquilinos. Esto contribuye al ODS 1: Fin de la Pobreza y el ODS 11, al asegurar que más personas tengan acceso a viviendas asequibles y estables, mejorando su seguridad económica y social.
- **Realizar un inventario de las viviendas vacías en los pueblos de la mancomunidad:** Llevar a cabo un censo detallado de las viviendas desocupadas en Orce, Puebla de Don Fadrique, Castril, Castilléjar y Galera, con el fin de identificar oportunidades para la reutilización y revitalización de estos inmuebles.
- **Atraer y Retener Población Joven y Activa:** Con el objetivo de revertir la tendencia de despoblación y envejecimiento, el proyecto busca crear condiciones que atraigan y retengan a la población joven y activa en la comarca. Este objetivo se relaciona con el ODS 8: Trabajo Decente y Crecimiento Económico, al fomentar un entorno favorable para el empleo y el desarrollo económico, y también con los planes municipales que promueven la sostenibilidad demográfica y la revitalización económica de las zonas rurales.
- **Conservación del Patrimonio y Promoción del Turismo Sostenible:** La rehabilitación de viviendas vacías, especialmente aquellas con valor histórico, también tiene como objetivo conservar el patrimonio cultural de la comarca y promover el turismo sostenible. Este objetivo se alinea con el ODS 11 en cuanto a la protección del patrimonio cultural y natural, y con el ODS 8 en la promoción de un turismo que beneficie a las comunidades locales y contribuya a su desarrollo sostenible.
- **Fortalecimiento de la Cohesión Social y Participación Ciudadana:** El proyecto incluye la participación activa de los residentes en el proceso de rehabilitación y revitalización, fortaleciendo la cohesión social y asegurando que las soluciones implementadas respondan a las necesidades de la comunidad. Esto se relaciona con el ODS 17: Alianzas para Lograr los

Objetivos, que promueve la cooperación entre diversos actores para el desarrollo sostenible, y con los planes municipales que valoran la participación ciudadana en la planificación y ejecución de políticas públicas.

- **Conocer la situación del territorio a través de la población residente:** Recopilar y analizar datos demográficos y socioeconómicos de los habitantes de la comarca, para obtener una comprensión profunda de las dinámicas locales y poder diseñar políticas y programas más efectivos y adaptados a las necesidades de la comunidad.

Los objetivos globales del proyecto de intervención en la Comarca de Huéscar están profundamente interconectados con la Agenda 2030 y los planes municipales de vivienda. Este enfoque integral busca no solo resolver los problemas inmediatos de vivienda y demografía, sino también promover un desarrollo sostenible que revitalice la economía local, conserve el patrimonio cultural, y mejore la calidad de vida de todos los habitantes de la comarca.

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN DE PARTIDA.

- **ENCUESTAS:**

El proyecto sobre reto demográfico y vivienda ha incluido una encuesta detallada y exhaustiva entre los vecinos para recabar sus opiniones acerca de las casas vacías y la despoblación, un tema de creciente preocupación en muchas comunidades. La metodología empleada en esta encuesta se basa en el uso de cuestionarios estructurados, que se distribuyeron de manera digital. La diversidad de los participantes es un aspecto crucial de este estudio, ya que se logró incluir una amplia gama de géneros, edades y perfiles, lo que proporciona una perspectiva rica y variada sobre el tema en cuestión. Los perfiles de los encuestados son diversos, incluyendo residentes permanentes, trabajadores que quizás no residen en la zona pero pasan gran parte de su tiempo allí, y visitantes de temporada, como aquellos que visitan durante el verano. Esta diversidad en los perfiles es vital, ya que cada grupo tiene diferentes experiencias y preocupaciones en relación con las casas vacías.

Las preguntas de la encuesta fueron diseñadas meticulosamente para abarcar varios aspectos clave relacionados con la percepción y experiencia de los participantes respecto a las casas vacías. Estas preguntas abordan temas como el impacto de las casas vacías en la seguridad del vecindario, la posible influencia en la imagen del pueblo y los problemas específicos que los encuestados han podido experimentar debido a la presencia de estas viviendas desocupadas. Además, se incluyeron preguntas para evaluar el grado de confianza de los encuestados en diversas instituciones y entidades que podrían estar involucradas en la gestión y rehabilitación de las casas vacías. También se exploró

el nivel de optimismo de los participantes respecto al impacto positivo que la rehabilitación de estas viviendas podría tener en la zona.

La información recogida a través de esta encuesta se puede categorizar en varios aspectos importantes que proporcionan una visión detallada y matizada del problema. En términos de demografía, la encuesta muestra una participación mayoritaria de mujeres, lo cual es un dato significativo que podría reflejar ciertos intereses o preocupaciones más acentuadas en este grupo. Los encuestados abarcan diferentes rangos de edad, incluyendo jóvenes de 18 a 25 años, adultos jóvenes de 26 a 35 años y personas de mediana edad de 36 a 64 años, lo que garantiza una representación intergeneracional. Esta diversidad es crucial, ya que cada grupo puede tener diferentes perspectivas y prioridades en relación con las casas vacías y la despoblación.

Los perfiles de los participantes son variados, con una representación significativa de residentes permanentes que viven en la zona, trabajadores que, aunque no residen allí, tienen un vínculo laboral con el área, y visitantes de temporada que aportan una perspectiva externa pero relevante. En cuanto a la percepción sobre las casas vacías, las respuestas muestran una variedad de opiniones sobre si la presencia de estas viviendas desocupadas influye negativamente en la seguridad del vecindario. Algunos encuestados han reportado haber experimentado inconvenientes o problemas específicos relacionados con las casas vacías, lo que subraya la importancia de abordar esta cuestión.

Un hallazgo notable es que la mayoría de los encuestados cree que la rehabilitación de las casas vacías podría mejorar significativamente la imagen del pueblo. Esta percepción sugiere que hay un consenso general sobre los beneficios potenciales de revitalizar estas viviendas, tanto en términos estéticos como funcionales. La encuesta también revela una variabilidad en el grado de confianza en las instituciones encargadas de gestionar este problema. Los encuestados muestran diferentes niveles de confianza en las autoridades locales, regionales y nacionales, con una tendencia general hacia poca o ninguna confianza. Esta desconfianza es un dato crucial, ya que podría influir en la efectividad de cualquier iniciativa de rehabilitación de viviendas.

La confianza en asociaciones vecinales y empresas privadas también fue evaluada, presentando una tendencia similar de desconfianza. Respecto al optimismo sobre la rehabilitación de casas vacías, los encuestados muestran diferentes grados de optimismo sobre el impacto positivo que esta podría tener en la zona, siendo muchos de ellos algo optimistas o muy optimistas. Esta diversidad en las respuestas refleja una mezcla de esperanza y escepticismo que las autoridades deberán manejar cuidadosamente. Finalmente, la mayoría de los encuestados no proporcionaron sugerencias o comentarios adicionales sobre la rehabilitación de casas vacías en la zona, lo que podría indicar una

falta de información o interés en profundizar en el tema, o quizás una sensación de que sus opiniones no influirán en las decisiones finales.

Las conclusiones preliminares de esta encuesta sugieren una diversidad de opiniones y experiencias entre los encuestados, lo cual es positivo para obtener una visión integral del problema. Existe una preocupación notable por la seguridad relacionada con la presencia de casas vacías y un interés significativo en la rehabilitación de estas viviendas, con la mayoría de los encuestados creyendo que podría mejorar la imagen del pueblo. Sin embargo, también se destaca una desconfianza notable en las instituciones públicas y privadas encargadas de gestionar este problema, lo que representa un desafío importante.

En base a estos hallazgos, se pueden hacer varias recomendaciones estratégicas. Es fundamental desarrollar estrategias para aumentar la confianza de la comunidad en las instituciones responsables de la rehabilitación de viviendas vacías. Esto podría incluir esfuerzos para mejorar la transparencia en los procesos de planificación y ejecución de proyectos de rehabilitación, así como la creación de canales de comunicación más efectivos entre las autoridades y los residentes. Promover la participación ciudadana en estos procesos es crucial para fomentar un mayor sentido de comunidad y colaboración. Esto puede lograrse mediante la organización de foros comunitarios, talleres participativos y consultas públicas que permitan a los residentes expresar sus opiniones y contribuir activamente a las decisiones que afectan su entorno.

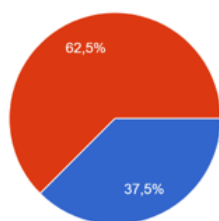
Implementar medidas de seguridad en áreas con casas vacías puede ayudar a mitigar las preocupaciones de los residentes. Esto podría incluir la vigilancia policial aumentada, la instalación de sistemas de iluminación y la promoción de programas de vigilancia vecinal. Además, mantener una comunicación transparente y regular con los ciudadanos sobre los avances y planes de rehabilitación contribuirá a fortalecer la confianza y el apoyo de la comunidad en estos proyectos. Las autoridades deberían considerar la publicación de informes periódicos y actualizaciones sobre el progreso de los proyectos de rehabilitación, así como la creación de plataformas en línea donde los residentes puedan seguir el desarrollo de estas iniciativas en tiempo real.

Es igualmente importante abordar las preocupaciones específicas que los residentes han expresado en la encuesta. Las autoridades deben investigar los problemas reportados por los encuestados que han experimentado inconvenientes relacionados con las casas vacías y tomar medidas concretas para resolver estos problemas. Esto podría incluir la reparación y mantenimiento de propiedades vacías para prevenir deterioros adicionales y la implementación de programas de incentivos para atraer a nuevos residentes o inversores que estén interesados en revitalizar estas viviendas.

En resumen, la encuesta proporciona una base sólida para entender las percepciones y experiencias de los residentes en relación con las casas vacías y la despoblación. Las recomendaciones derivadas de estos hallazgos pueden ayudar a las autoridades a diseñar e implementar estrategias más efectivas para abordar este desafío complejo. Al aumentar la confianza de la comunidad, promover la participación ciudadana, mejorar la seguridad y mantener una comunicación transparente, las autoridades pueden trabajar de manera más efectiva para revitalizar las áreas afectadas por la presencia de viviendas vacías y fomentar un entorno más seguro, atractivo y próspero para todos los residentes.

Los datos previamente recopilados se reflejan en los siguientes gráficos.

1. Género
32 respuestas



2. Edad
32 respuestas

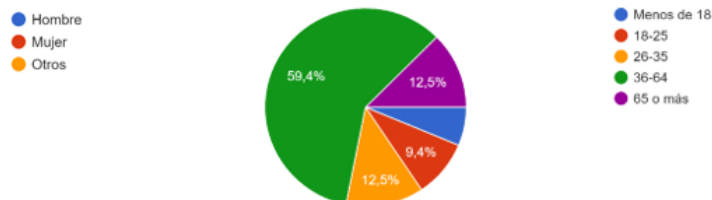
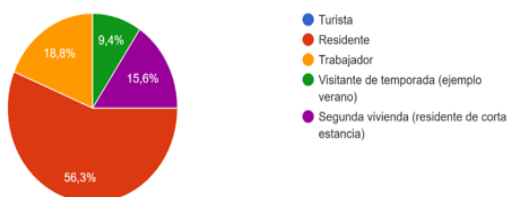


Ilustración 4: Gráficos de la pregunta 1 y 2 de la encuesta

3. Perfil
32 respuestas



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

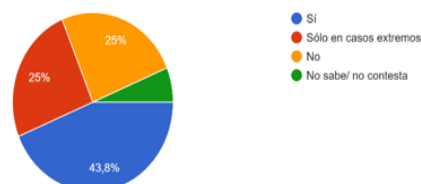
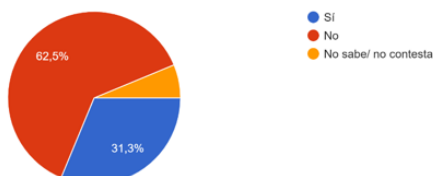


Ilustración 5: Gráficos de la pregunta 3 y 4 de la encuesta

5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas?
32 respuestas



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

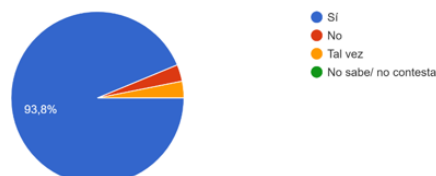
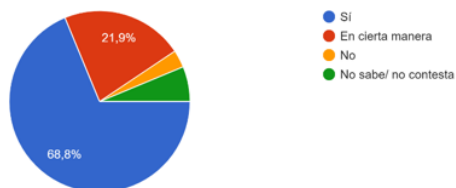


Ilustración 6: Gráficos de la respuesta 5 y 6 de la encuesta.

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



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

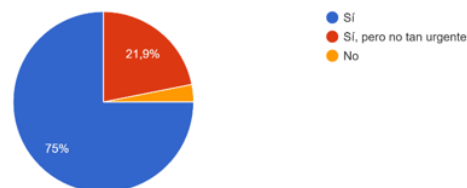
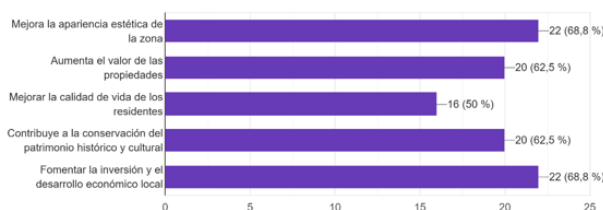


Ilustración 7: Gráficos de la pregunta 7 y 8 de la encuesta.

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



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

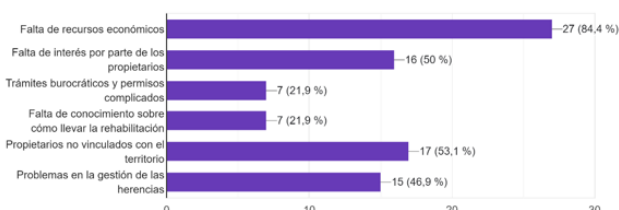
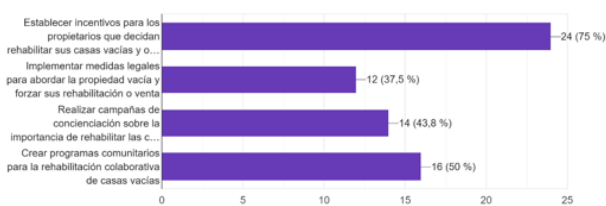


Ilustración 8: Gráficos de la respuesta 9 y 10 de la encuesta.

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



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

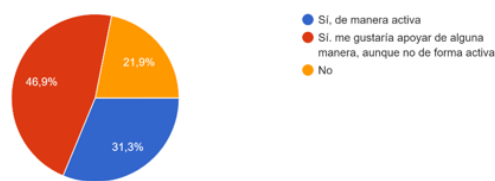
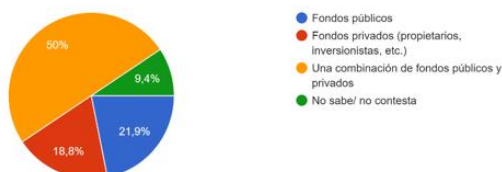


Ilustración 9: Gráficos de la pregunta 11 y 12 de la encuesta.

13. ¿Consideras que la rehabilitación de casa en la zona debería ser financiada por?
32 respuestas



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

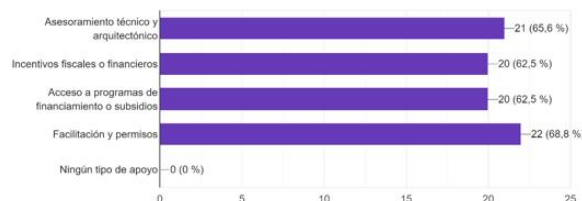
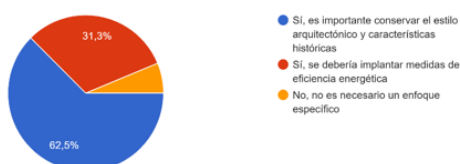


Ilustración 10: Gráficos de la pregunta 13 y 14 de la encuesta.

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



16. ¿Cómo crees que debería involucrarse la comunidad en el proceso de rehabilitación de las casa en la zona?
32 respuestas

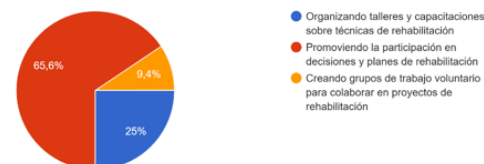
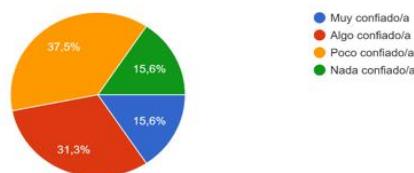


Ilustración 11: Gráficos de la pregunta 15 y 16 de la encuesta.

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



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

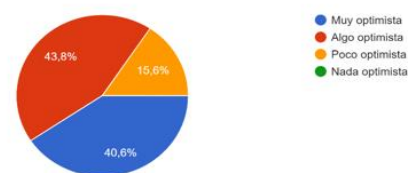


Ilustración 12: Gráficos de la pregunta 17 y 18 de la encuesta.

La última pregunta de la encuesta fue de carácter abierto, permitiendo a los participantes expresar libremente sus opiniones, preocupaciones o sugerencias sobre el proyecto o cualquier otro aspecto relacionado con la Comarca de Huéscar. Este formato brindó a los encuestados la oportunidad de compartir ideas y comentarios que no habían sido abordados en las preguntas anteriores. Se recibieron un total de 7 respuestas a esta pregunta: *¿Tienes alguna sugerencia o comentario adicional sobre la rehabilitación de casas vacías de la zona?*, las cuales se presentan a continuación para ofrecer una perspectiva más amplia y diversa sobre las inquietudes y expectativas de la comunidad.

- “no”
- “Se están convirtiendo en infraviviendas para colectivos marginados o inmigrantes”.
- “Hay muchísimas casas vacías que son un peligro por derrumbes y con una estética nefasta. Los pueblos se vacían... si hubiese oferta de vivienda restaurada seguro vendrían familias a vivir”
- “Querer hacer el pueblo más bonito esta muy bien pero para que si sufrimos despoblación”
- “No”
- “El problema es el económico. La casa de mi madre no la rehabilitó porque no tengo dinero . Y el que tengo lo necesito para la conservación de mi casa.”
- “Las casas vacías dan mala imagen exteriormente y si hay vecinos colindantes les provocan problemas: humedades paredes, tejados en mal estado que pueden acabar cayendo y provocar accidentes. Dan mala imagen y sobre todo abandono, se les debería a los propietarios "obligar" a que las rehabiliten entiendo que es difícil sería cambiar las leyes, normativa ó cómo se llame, poner cómo si en un período de tiempo X no se ha arreglado la propiedad pasa a manos de xxxx (cooperativas, etc)) no sé a Mos de entes públicos no lo veo factible y ni lógico. Darles facilidades en temas burocráticos, administrativos etc.....Es muy complicado gestionar éste tema pero querer es poder.”

- **ENTREVISTAS:**

Además de llevar a cabo la encuesta sobre el estado de la vivienda en la Comarca de Huéscar, he tenido la oportunidad de realizar entrevistas detalladas con los distintos alcaldes y técnicos municipales de la región, con el propósito de recabar información esencial para el desarrollo del proyecto. Estas entrevistas han sido fundamentales para obtener una visión completa y matizada de la situación en cada uno de los municipios que componen la comarca, incluyendo Orce, Puebla de Don Fadrique, Castril, Castilléjar, Galera y Huéscar.

Uno de los aspectos clave de estas conversaciones ha sido la recopilación de listados de casas vacías, un recurso indispensable para la creación de un mapa y un inventario exhaustivo de las viviendas desocupadas en la comarca. Este inventario es un paso esencial en el proyecto, ya que nos permitirá identificar con precisión las áreas donde se concentra la mayor cantidad de viviendas sin ocupar, así como comprender mejor los patrones y causas detrás de esta situación.

Además, he solicitado y recibido registros de consumo de agua con valores nulos o cercanos a cero, lo que nos proporciona una herramienta adicional para identificar propiedades que, a pesar de estar conectadas a los servicios básicos, no están siendo habitadas. Estos datos, cruzados con otros registros y observaciones en el terreno, permitirán una identificación más precisa de las viviendas vacías y una mejor comprensión de la magnitud del problema.

El acceso a la información catastral también ha sido un componente crucial en este proceso. A través de los datos proporcionados por el Catastro, hemos podido cruzar la información obtenida sobre las viviendas vacías con los registros oficiales de propiedades, lo que nos permite verificar la titularidad de los inmuebles y su estado legal. Este cruce de datos es fundamental para asegurar que el inventario y el mapa de viviendas vacías sean lo más precisos y completos posible, permitiendo además la identificación de posibles irregularidades o situaciones que requieran intervención específica.

Por otro lado, también se han obtenido registros detallados de edificios municipales que se encuentran en estado de abandono o que requieren rehabilitación. Esta información es crucial para el proyecto, ya que la rehabilitación de estos edificios podría ofrecer nuevas soluciones habitacionales y comunitarias, además de contribuir a la revitalización urbana y a la mejora de la calidad de vida en la comarca. Los alcaldes y técnicos han compartido no solo listados, sino también sus preocupaciones y planes respecto a estos inmuebles, lo que proporciona un contexto valioso para planificar intervenciones efectivas.

Finalmente, durante estas entrevistas, he tenido la oportunidad de conocer las diferentes visiones y

enfoques de los alcaldes y técnicos sobre la situación de la vivienda y la demografía en sus respectivos municipios. Cada pueblo tiene su propia realidad, con desafíos y oportunidades específicos, y estas conversaciones han sido esenciales para entender cómo las características locales influyen en la problemática de la vivienda vacía y la falta de alquiler asequible. La perspectiva de los líderes locales, basada en su conocimiento profundo del territorio y su población, ha enriquecido enormemente la comprensión del contexto en el que se desarrollará el proyecto.

En resumen, estas entrevistas han sido una fuente invaluable de información y perspectiva, permitiéndome obtener datos precisos y directos de los actores clave en la comarca de Huéscar. La combinación de la encuesta con los datos obtenidos en estas entrevistas, sumado al análisis catastral, permitirá desarrollar un mapa y un inventario exhaustivo de las viviendas vacías, así como planificar acciones de rehabilitación y revitalización que respondan a las necesidades reales de la comunidad. Este proceso de colaboración estrecha con los alcaldes, técnicos municipales y el Catastro garantiza que el proyecto esté enraizado en la realidad local, aumentando así sus posibilidades de éxito y su impacto positivo en la comarca.

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

La Comarca de Huéscar, integrada por los municipios de Orce, Puebla de Don Fadrique, Castril, Castilléjar, Galera y Huéscar, se encuentra en una coyuntura crítica en términos de vivienda y demografía. Los principales aspectos que definen la situación de partida incluyen la presencia de un elevado número de viviendas desocupadas, reflejando una subutilización significativa del parque inmobiliario existente y representando una oportunidad para revitalizar y reutilizar estas propiedades, y la escasa oferta de viviendas adecuadas y accesibles económicamente, lo que afecta la calidad de vida de muchos residentes y dificulta la retención y atracción de nuevos habitantes, especialmente jóvenes y familias. Además, la comarca enfrenta un proceso de disminución y envejecimiento de su población, lo cual impacta negativamente en la dinámica económica y social de la región y hace urgente la implementación de medidas que atraigan y retengan a la población joven y activa, fomentando así el desarrollo económico y la sostenibilidad a largo plazo.

El desarrollo del proyecto de vivienda en la Comarca de Huéscar se enfrenta a varias dificultades significativas, tales como la insuficiencia de fondos y recursos dedicados a la mejora y desarrollo del parque de viviendas, lo cual limita la capacidad de los municipios para llevar a cabo proyectos de rehabilitación y construcción de viviendas asequibles; los procesos administrativos lentos y complicados, que retrasan las iniciativas de rehabilitación y alquiler de viviendas, desalientan tanto a

los propietarios como a los inversores, reduciendo el dinamismo del mercado inmobiliario local; la percepción de baja rentabilidad en la inversión en viviendas en la comarca, desincentivando la participación del sector privado en el desarrollo inmobiliario y dificultando la movilización de recursos necesarios; y la carencia de datos actualizados y precisos sobre la situación de las viviendas vacías y las necesidades habitacionales de la población, complicando la planificación y ejecución de estrategias adecuadas, y resultando en decisiones políticas y intervenciones que pueden no ser efectivas o estar mal orientadas.

A pesar de estas dificultades, existen diversas palancas de impulso que pueden facilitar el desarrollo del proyecto de vivienda en la Comarca de Huéscar. Los planes municipales de vivienda de los seis municipios pueden servir como herramientas clave para coordinar y dirigir los esfuerzos hacia la rehabilitación y reutilización de viviendas vacías, proporcionando un marco normativo y estratégico para abordar los desafíos de vivienda de manera coherente y efectiva. La implementación de incentivos fiscales y subvenciones para la rehabilitación y alquiler de viviendas puede atraer tanto a propietarios como a inversores privados, haciendo más atractiva la inversión en la mejora del parque de viviendas y promoviendo un mercado de alquiler más dinámico y accesible. Fomentar asociaciones entre el sector público y privado puede potenciar recursos y capacidades, facilitando la ejecución de proyectos de vivienda y mejorando su viabilidad económica, y creando sinergias que beneficien a toda la comunidad. Además, proporcionar herramientas y apoyo a propietarios e inquilinos, como programas de formación y asesoramiento en temas de alquiler y rehabilitación, puede mejorar la gestión y utilización de las viviendas, ayudando a los propietarios a entender mejor las oportunidades y beneficios de rehabilitar y alquilar sus propiedades y a los inquilinos a encontrar viviendas adecuadas y asequibles.

Involucrar a la comunidad en la planificación y toma de decisiones, asegurando la transparencia y la comunicación abierta, puede aumentar el apoyo y la cooperación en las iniciativas de vivienda y proporcionar ideas y perspectivas valiosas que mejoren la efectividad de las políticas y programas implementados. Desarrollar un sistema robusto para la recopilación y análisis de datos sobre la situación habitacional y demográfica permitirá una mejor planificación y adaptación de las políticas y estrategias a las necesidades reales de la comunidad, ya que contar con datos precisos y actualizados es esencial para tomar decisiones informadas y diseñar intervenciones efectivas.

En conclusión, el desarrollo del proyecto de vivienda y reto demográfico en la Comarca de Huéscar requiere abordar las dificultades identificadas y aprovechar las palancas de impulso disponibles. La implementación de planes municipales de vivienda, la oferta de incentivos y subvenciones, la promoción de la colaboración público-privada, el desarrollo de programas de formación y

asesoramiento, la participación ciudadana y la recopilación y análisis de datos, son elementos fundamentales para mejorar la calidad de vida de los residentes y fomentar un entorno habitable, próspero y sostenible en la comarca.

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

Para abordar el reto demográfico y la problemática de las viviendas vacías, es útil referirse a experiencias y casos de éxito en otras regiones que han enfrentado situaciones similares. A continuación, se describen algunas de estas buenas prácticas y los elementos clave que pueden ser aplicados en su contexto:

- **Proyecto REVIVE**

El proyecto REVIVE proporciona una rica fuente de estrategias y enfoques efectivos que pueden ser adaptados y aplicados en nuestro contexto. A continuación, se desarrolla las prácticas identificadas en el documento de buenas prácticas del proyecto REVIVE y se explica cómo pueden ser la base para nuestro proyecto de reto demográfico y vivienda.

- ✓ **Bancos de Vivienda:** Uno de los enfoques más destacados en el proyecto REVIVE es la creación de Bancos de Vivienda. Estas iniciativas están diseñadas para frenar la despoblación en áreas rurales mediante el uso efectivo de las viviendas vacías existentes. La clave de este enfoque es la visibilidad y accesibilidad de estas propiedades, tanto públicas como privadas, para personas interesadas en mudarse a pueblos rurales.

Los Bancos de Vivienda actúan como una plataforma centralizada donde se catalogan y publicitan propiedades vacías, facilitando su acceso a potenciales nuevos residentes. Esta estrategia no solo permite una respuesta rápida a la demanda de viviendas, sino que también promueve la revitalización de áreas rurales al atraer nuevos habitantes. La implementación de un Banco de Vivienda en nuestro proyecto puede incluir una base de datos accesible en línea, donde los interesados puedan buscar propiedades disponibles, conocer las condiciones y procedimientos para su adquisición o alquiler, y obtener información sobre incentivos y programas de apoyo.

- ✓ **Programas de Rehabilitación:** La rehabilitación de viviendas es otro componente esencial de las buenas prácticas destacadas en el proyecto REVIVE. Estos programas aseguran que las viviendas vacías no solo sean ocupadas, sino también mejoradas y mantenidas

adecuadamente. Un ejemplo notable es el proyecto GarrotxaDOMUS, que ha sido exitoso en arraigar familias en viviendas rehabilitadas en áreas rurales.

La rehabilitación de viviendas puede incluir la renovación de infraestructuras básicas, mejoras en la eficiencia energética, y la adaptación de las viviendas a las necesidades modernas. Implementar un programa de rehabilitación en nuestro proyecto podría implicar la colaboración con profesionales del sector de la construcción, la búsqueda de financiamiento a través de subvenciones y créditos, y la participación activa de los futuros residentes en el proceso de renovación. Además, ofrecer asistencia técnica y asesoramiento puede garantizar que las renovaciones se realicen de manera efectiva y sostenible.

- ✓ **Servicios de Repoblación:** El Proyecto Arraigo es un ejemplo sobresaliente de cómo los servicios de repoblación pueden ser utilizados para revitalizar áreas rurales. Este proyecto se centra en proporcionar asistencia técnica y promover oportunidades de vivienda a personas interesadas en mudarse a zonas rurales. La clave del éxito del Proyecto Arraigo ha sido su capacidad para visibilizar las oportunidades disponibles y facilitar la transición de los nuevos residentes a sus nuevos hogares. En nuestro proyecto, podríamos implementar un servicio de repoblación similar, que incluya la creación de una red de apoyo para nuevos residentes, asesoramiento en la búsqueda de vivienda, y la promoción de las ventajas de vivir en áreas rurales. Este servicio podría trabajar estrechamente con los Bancos de Vivienda para asegurar que los interesados tengan acceso a información actualizada y relevante sobre las propiedades disponibles y los programas de apoyo.
- ✓ **Visibilidad y Transferencia:** La visibilidad de los proyectos de repoblación y rehabilitación es crucial para su éxito. En el proyecto REVIVE, se ha logrado mediante el uso de redes sociales, medios de comunicación locales y campañas de publicidad. Además, la transferencia de conocimiento y aprendizaje entre diferentes oficinas y grupos de acción local ha sido fundamental para la expansión y adaptación de estas iniciativas a otros territorios. Para asegurar la visibilidad de nuestro proyecto, podemos desarrollar una estrategia de comunicación integral que utilice múltiples canales para alcanzar a nuestra audiencia objetivo. Esto podría incluir la creación de un sitio web dedicado, campañas en redes sociales, colaboración con medios de comunicación locales, y la organización de eventos y talleres informativos. La transferencia de conocimiento también puede ser facilitada a través de la creación de redes de colaboración con otras iniciativas similares, compartiendo experiencias y mejores prácticas para mejorar continuamente nuestras estrategias.

- ✓ **Colaboración y Participación Local:** La participación activa de las administraciones locales y la colaboración con colectivos profesionales son elementos cruciales para el éxito de los proyectos de revitalización demográfica y de vivienda. En el proyecto REVIVE, la colaboración entre ayuntamientos y otros actores ha permitido superar desafíos como la falta de viviendas disponibles y ha asegurado la implementación efectiva de las estrategias. En nuestro proyecto, la colaboración local puede ser fomentada mediante la creación de comités de trabajo que incluyan representantes de los ayuntamientos, organizaciones locales, profesionales del sector de la vivienda y futuros residentes. Estos comités pueden trabajar juntos para identificar necesidades, desarrollar soluciones y supervisar la implementación de las iniciativas. Además, la participación activa de la comunidad en la toma de decisiones asegura que las soluciones sean apropiadas y sostenibles, reflejando las necesidades y deseos de los residentes locales.

Al aplicar estas buenas prácticas en nuestro proyecto de reto demográfico y vivienda, podemos seguir un enfoque integrado y multifacético que aborde las diversas dimensiones del problema. La creación de un Banco de Vivienda facilitará el acceso a propiedades vacías y promoverá la ocupación de áreas rurales. Los programas de rehabilitación asegurarán que estas propiedades sean adecuadas para la vida moderna y sostenibles a largo plazo. Los servicios de repoblación ofrecerán el apoyo necesario a los nuevos residentes, facilitando su integración en la comunidad. La visibilidad de nuestras iniciativas se logrará mediante una estrategia de comunicación eficaz, y la colaboración local garantizará que las soluciones sean relevantes y apoyadas por la comunidad.

En resumen, el proyecto REVIVE ofrece una serie de buenas prácticas que pueden ser adaptadas y aplicadas en nuestro contexto para abordar eficazmente el reto demográfico y la problemática de las viviendas vacías. Al aprender de estas experiencias y aplicar sus principios clave, podemos desarrollar un proyecto integral y sostenible que revitalice nuestras áreas rurales y promueva un desarrollo equitativo y duradero.

- **Programa de Revitalización de Pueblos en España**

En España, algunos pueblos rurales han implementado programas de revitalización que incluyen incentivos para atraer a nuevos residentes y fomentar el emprendimiento local. Uno de los casos más destacados es el del pueblo de Ponga en Asturias, que ofrecía incentivos económicos a las familias jóvenes para que se mudaran allí. Para ellos, fue necesario que las autoridades desarrollaran una serie medidas:

- Subvenciones y ayudas económicas para familias y emprendedores. Este enfoque busca hacer la transición más atractiva para aquellos que consideran mudarse, asegurando un respaldo financiero inicial.

- Apoyo a pequeñas empresas locales a través de microcréditos y asesoramiento. Al facilitar el acceso al crédito y proporcionar asesoramiento, se impulsa la creación y el crecimiento de negocios locales, lo que puede generar empleo y mejorar la economía del área.

- Mejora de la infraestructura local y servicios públicos para hacer el lugar más atractivo. Las inversiones en infraestructura, como carreteras, internet de alta velocidad y servicios públicos, son esenciales para atraer y retener a nuevos residentes, mejorando su calidad de vida y acceso a oportunidades.

- **Proyecto "Renaissance" en Holanda**

El Proyecto "Renaissance" en Holanda se enfocó en la regeneración urbana y la rehabilitación de viviendas en barrios con alta tasa de desocupación. Este proyecto se centró en la participación comunitaria y la cooperación entre el sector público y privado. Los principales elementos que se desarrollaron fueron:

- Involucramiento activo de los residentes en la toma de decisiones. Esto asegura que las soluciones se adapten a las necesidades reales de la comunidad y aumenta el sentido de pertenencia y compromiso de los habitantes.

- Alianzas entre gobiernos locales, empresas y ONGs para compartir recursos y conocimientos. La colaboración entre distintos sectores permite una mejor utilización de recursos y conocimientos, facilitando la implementación de proyectos complejos.

- Implementación de prácticas sostenibles en la rehabilitación de viviendas, incluyendo el uso de materiales ecológicos y eficiencia energética. Esto no solo beneficia al medio ambiente, sino que también puede reducir los costos de energía para los residentes y mejorar su calidad de vida a largo plazo.

- **Iniciativa "Adopt a House" en Italia**

En algunas regiones de Italia, se ha implementado la iniciativa "Adopt a House", donde las personas pueden adquirir casas vacías por precios simbólicos con el compromiso de renovarlas y habitarlas. Un ejemplo destacado de esta iniciativa se encuentra en el pueblo de Sambuca en Sicilia. La estrategia

clave detrás de "Adopt a House" es el acceso asequible a la vivienda, ya que la venta de propiedades a precios simbólicos hace que sea económicamente viable para nuevos residentes adquirir una vivienda y mudarse. Esto reduce significativamente las barreras financieras que muchas personas enfrentan al considerar la compra de una casa, especialmente en áreas rurales o menos desarrolladas.

Además del acceso asequible a la vivienda, un elemento crucial de esta iniciativa es el compromiso de renovación. Los nuevos propietarios deben comprometerse a renovar las propiedades dentro de un tiempo determinado, lo que asegura que las viviendas no solo sean ocupadas, sino también mejoradas y mantenidas. Este requisito no solo incrementa el valor de las propiedades, sino que también contribuye a mejorar la apariencia y la infraestructura del pueblo en general, creando un entorno más atractivo y habitable.

Otro aspecto fundamental de "Adopt a House" es la promoción turística y cultural. La revitalización de estas áreas va más allá de simplemente aumentar la población; también implica fomentar el turismo y la cultura local para revitalizar la economía del pueblo. Al promover la historia y la cultura local, se atraen turistas e inversiones, lo que a su vez crea empleos y estimula la economía local. Este enfoque integrado asegura que la revitalización sea sostenible y beneficie a la comunidad en su totalidad, no solo a los nuevos residentes.

En resumen, por el pueblo de Sambuca en Sicilia, combina el acceso asequible a la vivienda, el compromiso de renovación y la promoción turística y cultural para abordar eficazmente el problema de las viviendas vacías y la despoblación rural.

- **Modelo de Co-Housing en Dinamarca**

El modelo de co-housing en Dinamarca ha sido pionero en crear comunidades sostenibles y colaborativas. En estas comunidades, los residentes comparten espacios comunes y gestionan colectivamente sus recursos y actividades. Para ellos se llevó a cabo el diseño de viviendas con áreas comunes para fomentar la convivencia y cooperación. Los espacios compartidos facilitan las interacciones sociales y crean un sentido de comunidad.

Además, la autogestión de la comunidad se desarrolla por parte de los residentes. Este modelo permite una mayor flexibilidad y adaptabilidad a las necesidades de la comunidad. De esta manera, se llega a más a un enfoque en la sostenibilidad ambiental y social. Utilizando prácticas ecológicas y fomentando la vida comunitaria activa y solidaria, ya que mejora la calidad de vida y reduce el impacto ambiental.

- **Reutilización de Edificios Industriales en Alemania**

En Alemania, algunas ciudades han transformado edificios industriales vacíos en espacios residenciales y comerciales. El proyecto "Spinnerei" en Leipzig es un ejemplo donde una antigua fábrica textil se convirtió en un centro cultural y de vivienda. Con el fin de este proyecto se producen:

- Aprovechamiento de edificios vacíos para nuevos usos. Esto maximiza el valor de las infraestructuras existentes y minimiza el impacto ambiental.
- Creación de espacios culturales y artísticos que atraen a residentes y visitantes. Los espacios culturales pueden revitalizar áreas degradadas y atraer a una población diversa.
- Integración de estos nuevos espacios en el tejido urbano existente para revitalizar áreas degradadas. Mejorar la cohesión social y la conectividad dentro de la ciudad facilita una integración más armoniosa y funcional de los nuevos residentes y actividades.

Para abordar el reto demográfico y la problemática de las viviendas vacías en su contexto, se pueden considerar los siguientes pasos basados en las experiencias descritas:

- Implementar programas que ofrezcan ayudas económicas a nuevos residentes y emprendedores, como subvenciones, préstamos a bajo interés y precios simbólicos para la adquisición de viviendas vacías. Los incentivos financieros son cruciales para atraer a nuevos residentes y facilitar la rehabilitación de las propiedades desocupadas, proporcionando un respaldo económico que hace que la transición sea más viable y atractiva.
- Involucrar a los residentes locales en la toma de decisiones a través de consultas públicas, foros comunitarios y comités de vecinos. La participación activa de la comunidad es crucial para asegurar que las soluciones sean apropiadas y sostenibles, permitiendo que las iniciativas reflejen las necesidades y deseos de la comunidad, lo que aumenta la aceptación y el apoyo de los residentes.
- Establecer alianzas entre el gobierno local, empresas y organizaciones no gubernamentales para compartir recursos y conocimientos. La colaboración entre diferentes sectores puede facilitar la implementación de proyectos de rehabilitación y desarrollo, aprovechando los recursos y la experiencia de múltiples actores para asegurar una implementación eficiente y efectiva de las iniciativas de revitalización.
- Asegurar que las prácticas de rehabilitación y desarrollo sean sostenibles, utilizando materiales ecológicos y promoviendo la eficiencia energética. Además, fomentar la sostenibilidad social a través

de la creación de comunidades colaborativas y cohesionadas. La sostenibilidad ambiental y social es fundamental para el éxito a largo plazo de los proyectos de rehabilitación, creando un entorno más saludable y resiliente.

- Identificar edificios vacíos o infrautilizados que puedan ser transformados para nuevos usos residenciales, comerciales o culturales. La reutilización de estructuras existentes puede ser una forma eficiente de revitalizar áreas degradadas, maximizando el valor de las infraestructuras existentes y minimizando el impacto ambiental.

- Mejorar la infraestructura local y los servicios públicos para hacer la zona más atractiva para nuevos residentes y visitantes. Esto incluye mejoras en transporte, comunicaciones, educación y atención sanitaria. La mejora de la infraestructura y los servicios públicos es esencial para crear un entorno habitable y atractivo para nuevos residentes y visitantes, facilitando su integración y mejorando su calidad de vida.

Implementando estos elementos clave y aprendiendo de las buenas prácticas internacionales, se puede abordar de manera efectiva el reto demográfico y la problemática de las viviendas vacías, revitalizando así las comunidades afectadas y promoviendo un desarrollo sostenible y equitativo. Estos enfoques no solo mejoran la economía y la infraestructura locales, sino que también fortalecen el tejido social y cultural de las comunidades, creando entornos más vibrantes y resilientes.

2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN

DE SOLUCIONES.

En la Comarca de Huéscar, que comprende los municipios de Orce, Puebla de Don Fadrique, Castril, Castilléjar, Galera y Huéscar, se enfrenta a una problemática compleja en relación con su parque de viviendas vacías y la falta de opciones de alquiler asequible, todo ello en un contexto de creciente despoblación. Esta situación se caracteriza por un número significativo de viviendas desocupadas, muchas de las cuales se encuentran en mal estado debido a la falta de mantenimiento y uso prolongado, lo que supone un desperdicio de recursos habitacionales en una región donde la demanda de viviendas sigue siendo alta. La problemática se agrava por la limitada oferta de viviendas a precios asequibles, lo que constituye un desafío crucial para la comarca.

La escasez de viviendas adecuadas y accesibles afecta especialmente a los jóvenes y a las familias que buscan establecerse en la región, lo que no solo impacta negativamente en la calidad de vida de los residentes actuales, sino que también dificulta la retención de la población activa y la atracción de nuevos residentes. Esta realidad contribuye al avance de los procesos de despoblación y envejecimiento demográfico que ya afectan a la comarca, generando un ciclo que amenaza con perpetuar la pérdida de vitalidad y cohesión social en estos municipios.

Para abordar estos desafíos, se identifican varias necesidades clave y se proponen soluciones integradas que tienen como objetivo revitalizar la comarca y garantizar un desarrollo sostenible a largo plazo. A continuación, se presenta una tabla que relaciona las necesidades específicas de cada municipio de la Comarca de Huéscar con las soluciones propuestas:

MUNICIPIO	NECESIDADES	SOLUCIONES
HUÉSCAR	- Rehabilitación de viviendas vacías en mal estado. - Incremento de la oferta de alquiler asequible. - Retención de población joven.	- Programas de rehabilitación financiados. - Incentivos fiscales y subvenciones para propietarios. - Acuerdos de cesión de uso para alquiler asequible. - Promoción de viviendas asequibles para jóvenes y

		familias.
ORCE	- Inventario de viviendas vacías. - Revitalización del centro urbano. - Atraer nuevos residentes.	- Creación de un inventario detallado de viviendas vacías. - Rehabilitación de edificios históricos y viviendas vacías. - Programas de incentivos para nuevos residentes y emprendedores.
PUEBLA DE DON FADRIQUE	- Mejora del parque de viviendas en estado de deterioro. - Fomento del alquiler social. - Recuperación de edificios municipales abandonados.	- Programas de rehabilitación dirigidos a viviendas en mal estado. - Desarrollo de una bolsa de alquiler social. - Rehabilitación de edificios municipales para uso comunitario o habitacional.
CASTILLÉJAR	- Rehabilitación de viviendas en desuso. - Reducción de la despoblación. - Dinamización de la economía local.	- Iniciativas de rehabilitación de viviendas vacías. - Programas de incentivo para la fijación de población. - Desarrollo de proyectos comunitarios que utilicen viviendas rehabilitadas como base.
CASTRIL	- Aumento de la oferta de viviendas asequibles. - Conservación de viviendas rurales tradicionales. - Fomento del turismo rural como motor económico.	- Incentivos para la rehabilitación de viviendas tradicionales. - Fomento de acuerdos de alquiler a largo plazo. - Programas de apoyo para el desarrollo del turismo rural a través de viviendas rehabilitadas.
GALERA	- Protección y uso de	- Programas de rehabilitación

	viviendas tradicionales. - Atracción de población activa y joven. - Aprovechamiento de viviendas municipales en desuso.	y preservación de viviendas tradicionales. - Incentivos para la llegada de nuevos residentes jóvenes. - Rehabilitación y reutilización de edificios municipales para actividades comunitarias.
--	---	--

Estas necesidades incluyen, entre otras, la rehabilitación del parque de viviendas vacías, tanto las que son de titularidad municipal como las privadas. La solución propuesta para satisfacer esta necesidad incluye la implementación de programas de rehabilitación financiados, acompañados de incentivos fiscales y subvenciones que motiven a los propietarios a restaurar y poner en alquiler sus propiedades. Estas medidas no solo revitalizarían el parque de viviendas existente, sino que también abrirían nuevas oportunidades de alojamiento asequible para la población local, abordando así una de las principales barreras para la fijación de población.

Otra necesidad identificada es la mejora de la disponibilidad de viviendas a precios asequibles, lo que puede lograrse mediante la promoción de acuerdos de cesión de uso entre propietarios privados y entidades públicas o sociales. Estas colaboraciones facilitarían la rehabilitación y gestión conjunta de las viviendas vacías, permitiendo su posterior alquiler a precios asequibles. Esta estrategia no solo ampliaría la oferta de viviendas adecuadas, sino que también fomentaría un uso más eficiente y sostenible del parque inmobiliario existente en la comarca.

La incentivación de la colaboración público-privada emerge como otra necesidad clave para el éxito del proyecto. Desarrollar proyectos de rehabilitación y alquiler de viviendas vacías en conjunto con el sector privado podría implicar la creación de asociaciones que compartan recursos y riesgos, facilitando la implementación de iniciativas que benefician tanto a los propietarios como a los inquilinos. Esta colaboración es esencial para maximizar el impacto de las inversiones y asegurar la sostenibilidad de las soluciones propuestas.

Además de estas necesidades de rehabilitación y colaboración, es fundamental desarrollar programas de sensibilización y educación dirigidos a propietarios e inquilinos. Estos programas son necesarios para promover la comprensión sobre los beneficios de la rehabilitación y el alquiler asequible, así como para informar sobre los derechos y responsabilidades en el mercado de alquiler. Una mayor concienciación y conocimiento entre la población local contribuiría a un entorno de

vivienda más justo y accesible, fortaleciendo la cohesión social y fomentando una mayor participación comunitaria.

En última instancia, la implementación efectiva de estas soluciones requiere un compromiso continuo por parte de las autoridades locales, la colaboración activa del sector privado y una participación significativa de la comunidad. Abordar de manera integral la problemática de la vivienda vacía y la falta de alquiler asequible, en combinación con estrategias que promuevan el desarrollo demográfico y económico, permitirá a la Comarca de Huéscar establecer una base sólida para un futuro más sostenible y equitativo. Estas acciones fortalecerán la capacidad de la comarca para enfrentar los desafíos demográficos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, contribuyendo a la revitalización de estos municipios y a la creación de un entorno más dinámico y atractivo para vivir.

3 PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA.

3.1 DENOMINACIÓN.

La comarca de Huéscar, situada en el extremo norte de la provincia de Granada, España, enfrenta una serie de retos críticos relacionados con la despoblación y el abandono de viviendas. Esta región, rica en historia y patrimonio cultural, ha experimentado un continuo éxodo de su población hacia áreas urbanas más grandes, en busca de mejores oportunidades laborales y educativas. Este desplazamiento ha dejado tras de sí un número significativo de viviendas vacías, muchas de ellas en estado de deterioro, que no solo afectan la estética y el atractivo visual de los pueblos, sino que también tienen implicaciones profundas en la economía local y en la cohesión social de la comunidad.

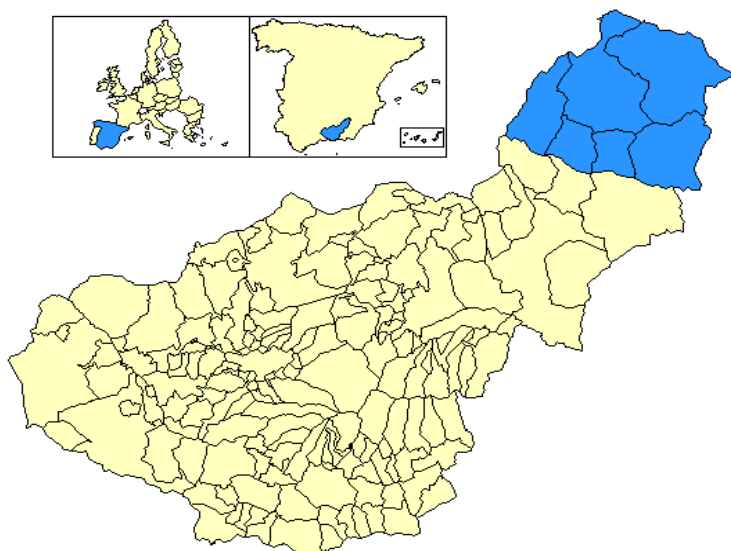


Ilustración 13: Situación de la Comarca de Huéscar. Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Comarca_de_Hu%C3%A9scar#/media/Archivo:LocationHu%C3%A9scar.png

El proyecto de rehabilitación de viviendas vacías municipales en la comarca de Huéscar surge como una respuesta a estos desafíos. Su principal objetivo es revitalizar la región mediante la reutilización estratégica de estas propiedades para una variedad de usos, que incluyen viviendas residenciales, espacios culturales, centros turísticos y áreas de emprendimiento. Al aprovechar estos recursos infrautilizados, el proyecto no solo busca abordar el problema inmediato de las viviendas vacías, sino que también promover un desarrollo sostenible y equilibrado que pueda atraer nuevos residentes y visitantes, dinamizando así la economía local.

Este proyecto se inspira en una serie de buenas prácticas nacionales e internacionales que han demostrado ser eficaces en contextos similares. Por ejemplo, programas de incentivos económicos

en pueblos rurales de España han logrado atraer a jóvenes familias y emprendedores, revitalizando comunidades que estaban al borde de la extinción. Asimismo, iniciativas como la "Adopt a House" en Italia, donde se venden casas vacías a precios simbólicos con el compromiso de renovarlas, han revitalizado áreas urbanas y rurales, atrayendo tanto a residentes permanentes como a turistas. Estos ejemplos subrayan la importancia de un enfoque multifacético que incluya incentivos económicos, participación comunitaria, colaboración público-privada y un fuerte componente de sostenibilidad ambiental.

En el caso de Huéscar, la rehabilitación de las viviendas vacías se concibe no solo como una medida de mejora habitacional, sino como una estrategia integral de revitalización que incluye el fortalecimiento de la infraestructura local y la creación de servicios públicos y privados que puedan apoyar a una población creciente. Esto incluye desde la mejora de las comunicaciones y el transporte hasta el desarrollo de espacios para la educación, la cultura y el ocio. Además, se busca fomentar la cohesión social mediante la creación de espacios comunes y la promoción de actividades comunitarias que fortalezcan el tejido social.

La estrategia de reutilización de estas viviendas también incluye la adaptación de edificios para usos mixtos, combinando espacios residenciales con comerciales y culturales. Por ejemplo, edificios históricos o industriales podrían ser transformados en centros culturales, viviendas de corta duración para personas que vengas a trabajar al municipio o incubadoras de negocios, que no solo conservan el patrimonio arquitectónico de la región sino que también generan actividad económica y empleo. La incorporación de prácticas de construcción sostenibles, como el uso de materiales ecológicos y el fomento de la eficiencia energética, es otro componente clave de este proyecto, que apunta a reducir el impacto ambiental y promover un desarrollo sostenible.

En resumen, el proyecto de rehabilitación de viviendas vacías municipales en la comarca de Huéscar se plantea como una intervención estratégica y multidimensional que busca revitalizar la región en varios niveles. Al abordar simultáneamente los aspectos habitacionales, económicos, sociales y ambientales, el proyecto pretende crear un entorno atractivo y sostenible que pueda revertir las tendencias de despoblación y declive económico, fortaleciendo al mismo tiempo la identidad y la cohesión de la comunidad local. Este enfoque integral no solo beneficiará a los actuales y futuros residentes de Huéscar, sino que también posicionará a la comarca como un modelo de desarrollo rural sostenible y resiliente en el contexto nacional e internacional.

3.2 OBJETIVOS OPERATIVOS.

El proyecto de rehabilitación de viviendas y reto demográfico en la Comarca de Huéscar busca abordar de manera integral los desafíos socioeconómicos y demográficos que enfrenta esta región rural. Estos desafíos se manifiestan en problemas como la despoblación, la escasez de viviendas asequibles, y el deterioro del patrimonio arquitectónico, que afectan tanto a la calidad de vida de los residentes como a la viabilidad económica a largo plazo de la comarca. Para enfrentar estos desafíos, se han definido los siguientes objetivos generales:

- Garantizar el acceso a la vivienda para todos los habitantes de la comarca: Este objetivo se centra en asegurar que todas las personas, especialmente los jóvenes, las familias, y otros grupos vulnerables, puedan acceder a viviendas dignas y asequibles. La falta de vivienda adecuada es uno de los factores que impulsan la emigración, especialmente entre los jóvenes, contribuyendo a la despoblación. Al garantizar el acceso a viviendas asequibles, se busca fomentar la permanencia de la población en la comarca y atraer a nuevos residentes, fortaleciendo así el tejido social y económico de la región.
- Fomentar la existencia de un parque de viviendas adecuado, con especial énfasis en la asequibilidad: La rehabilitación de viviendas vacías y el desarrollo de nuevas viviendas son fundamentales para aumentar la oferta de viviendas que cumplan con los estándares de habitabilidad y sean económicamente accesibles. Este objetivo busca promover un mercado de vivienda más dinámico y equitativo, que pueda satisfacer la demanda local sin dejar de lado la conservación del patrimonio cultural y arquitectónico de la comarca.
- Facilitar el acceso a herramientas y recursos tanto para propietarios como para inquilinos en el proceso de alquiler: Este objetivo tiene como finalidad crear un entorno más accesible y transparente para el alquiler de viviendas. Se busca proporcionar las herramientas necesarias para que los propietarios puedan poner en alquiler sus viviendas de manera segura y rentable, y para que los inquilinos puedan acceder a viviendas en condiciones justas y favorables. Esto incluye la creación de una bolsa de alquiler, asesoramiento legal, y programas de sensibilización que promuevan el alquiler social y asequible.
- Realizar un inventario detallado de las viviendas vacías en los municipios: Conocer la cantidad y el estado de las viviendas vacías es esencial para planificar adecuadamente las intervenciones necesarias. Este objetivo incluye la recopilación de datos a través del catastro, registros de consumo de agua, y otras fuentes locales, para identificar las viviendas que pueden ser rehabilitadas y reutilizadas. El inventario también permitirá priorizar las acciones de rehabilitación en función de la

urgencia y viabilidad de las intervenciones.

- Analizar la situación demográfica, social y económica del territorio: Este objetivo implica una evaluación exhaustiva de la población residente, considerando factores como la edad, la ocupación, los niveles de ingresos, y las tendencias migratorias. La comprensión de estas dinámicas es crucial para diseñar estrategias que respondan efectivamente a las necesidades de la población, y para orientar los esfuerzos de atracción de nuevos residentes hacia aquellos perfiles que más benefician a la sostenibilidad de la comarca.

Los objetivos específicos por municipios dentro del proyecto de rehabilitación de viviendas y reto demográfico en la Comarca de Huéscar han sido diseñados para abordar las particularidades y necesidades únicas de cada localidad. Cada municipio presenta desafíos específicos en cuanto a la disponibilidad de viviendas, el estado del patrimonio arquitectónico, y las dinámicas demográficas. Por lo tanto, estos objetivos se enfocan en acciones concretas que buscan revitalizar las comunidades, atraer y retener población, y mejorar la calidad de vida local, asegurando un desarrollo equilibrado y sostenible en toda la comarca. A continuación, se detallan los objetivos específicos y las acciones propuestas para cada uno de los municipios involucrados.

3.2.1. **HUÉSCAR:**

- Objetivo Específico: Rehabilitar las viviendas vacías que se encuentran en mal estado y aumentar la oferta de alquiler asequible, con un enfoque especial en jóvenes y familias que buscan establecerse en el municipio.

- Acciones Propuestas:

- Programas de rehabilitación financiados: Implementación de programas financiados por fondos europeos, nacionales y regionales, destinados a la rehabilitación de viviendas vacías.
- Incentivos fiscales y subvenciones: Ofrecer deducciones fiscales y subvenciones directas a propietarios que rehabiliten y alquilen sus viviendas.
- Acuerdos de cesión de uso: Establecer acuerdos entre propietarios y entidades públicas o sociales para facilitar la gestión y alquiler de las viviendas rehabilitadas a precios asequibles.

- Resultados Esperados:

- Aumento en la oferta de alquiler asequible: Incremento del número de viviendas disponibles para alquiler a precios accesibles, especialmente para jóvenes y familias.
- Retención y atracción de población: Mayor estabilidad demográfica con la retención de

población joven y la atracción de nuevos residentes, contribuyendo a frenar la despoblación.

- Revitalización urbana: Mejora del estado del parque inmobiliario y revitalización del centro urbano, impulsando el comercio local y la cohesión social.

3.2.2. **ORCE:**

- Objetivo Específico: Crear un inventario detallado de viviendas vacías y revitalizar el centro urbano mediante la atracción de nuevos residentes y el desarrollo económico local.

- Acciones Propuestas:

- Inventario de viviendas vacías: Realizar un censo exhaustivo de viviendas vacías utilizando datos del catastro, registros de consumo de agua, y encuestas locales.
- Fomentar la cohesión social y el desarrollo económico local a través de la creación de cooperativas de vivienda, la rehabilitación de espacios comunitarios y la integración de energías renovables.
- Incentivos para nuevos residentes: Ofrecer paquetes de incentivos, como subvenciones, ayudas para la instalación de negocios y facilidades para la adquisición de viviendas, para atraer a nuevos residentes.

- Resultados Esperados:

- Revitalización del centro urbano: Mejora en la infraestructura y estética del centro urbano, aumentando su atractivo tanto para residentes como para turistas.
- Atracción de nuevos residentes y emprendedores: Incremento en la población y en la actividad económica local, con la llegada de nuevos residentes y la apertura de nuevos negocios.
- Optimización de recursos habitacionales: Reducción del número de viviendas vacías, reutilizando recursos existentes y promoviendo un uso más eficiente del espacio urbano.

3.2.3. **PUEBLA DE DON FADRIQUE:**

- Objetivo Específico: Rehabilitar viviendas y edificios municipales deteriorados, fomentando el alquiler social y la recuperación de infraestructuras para el beneficio comunitario.

- Acciones Propuestas:

- Identificación y evaluación de viviendas deterioradas: Llevar a cabo un estudio detallado para identificar las viviendas y edificios municipales en mal estado que necesitan

intervención.

- Desarrollo de una bolsa de alquiler social: Crear una bolsa de alquiler social que ofrezca viviendas rehabilitadas a sectores vulnerables a precios accesibles.
- Rehabilitación de edificios municipales: Rehabilitar edificios municipales abandonados para destinarlos a vivienda social o para su uso como espacios comunitarios.

- Resultados Esperados:

- Aumento de la oferta de vivienda social: Incremento en el acceso a viviendas asequibles para los sectores más vulnerables, mejorando su calidad de vida.
- Recuperación del patrimonio municipal: Revalorización del patrimonio municipal mediante la rehabilitación de edificios en desuso, dándoles un nuevo propósito que beneficie a la comunidad.
- Fortalecimiento de la cohesión social: Mejora de la integración y participación comunitaria a través de la recuperación de espacios públicos y la oferta de vivienda social.

3.2.4. CASTRIL:

- Objetivo Específico: Aumentar la oferta de viviendas asequibles preservando el patrimonio de viviendas rurales tradicionales, y fomentar el turismo rural como motor económico.

- Acciones Propuestas:

- Incentivos para la rehabilitación de viviendas rurales: Ofrecer subvenciones y ayudas para la rehabilitación de viviendas rurales tradicionales, asegurando su conservación y adecuación para el uso moderno.
- Fomento de acuerdos de alquiler a largo plazo: Promover acuerdos de alquiler a largo plazo entre propietarios y arrendatarios, garantizando la estabilidad de la oferta de viviendas asequibles.
- Promoción del turismo rural: Desarrollar estrategias para utilizar viviendas rehabilitadas como alojamientos turísticos, apoyando así el crecimiento del sector turístico rural.

- Resultados Esperados:

- Conservación del patrimonio arquitectónico: Protección y puesta en valor de las viviendas tradicionales, preservando la identidad cultural del municipio.
- Incremento en la disponibilidad de viviendas asequibles: Ampliación del parque de viviendas

disponibles para residentes y turistas, fomentando la economía local.

- Desarrollo del turismo rural: Impulso al turismo rural como fuente de ingresos y empleo, con un impacto positivo en la economía y la vitalidad social de Castril.

3.2.5. CASTILLEJAR:

- Objetivo Específico: Rehabilitar viviendas en desuso para reducir la despoblación, dinamizar la economía local, y mejorar la calidad de vida de los residentes.

- Acciones Propuestas:

- Rehabilitación de viviendas vacías: Implementación de programas de apoyo financiero y técnico para la rehabilitación de viviendas vacías, facilitando su reutilización como viviendas o para otros usos.
- Proyectos comunitarios basados en viviendas rehabilitadas: Desarrollar iniciativas comunitarias que utilicen viviendas rehabilitadas como base para actividades económicas, sociales y culturales.
- Incentivos para la fijación de población: Ofrecer ayudas para la vivienda, facilidades para emprendedores y otros incentivos que promuevan la fijación de población en el municipio.

- Resultados Esperados:

- Reducción de viviendas vacías: Disminución significativa del número de viviendas vacías, aumentando el uso eficiente del parque inmobiliario existente.
- Reactivación de la economía local: Estimulación de la economía a través de la creación de nuevos negocios y servicios, con un impacto positivo en el empleo y la cohesión social.
- Estabilización o crecimiento de la población: Mejora de la sostenibilidad demográfica, con una población más estable y dinámica.

3.5.6. GALERA

- Objetivo Específico: Proteger y reutilizar viviendas tradicionales para atraer a población joven y activa, conservando al mismo tiempo el patrimonio cultural del municipio.

- Acciones Propuestas:

- Rehabilitación y preservación de viviendas tradicionales: Implementar programas de rehabilitación de viviendas tradicionales, priorizando aquellas con valor histórico y cultural.

- Gestionar el alquiler de las viviendas vacías que quedan desocupadas cuando sus propietarios, principalmente personas mayores, se trasladan a vivir al edificio habilitado para mayores en Galera.
- Rehabilitación de edificios municipales en desuso: Recuperar edificios municipales abandonados para convertirlos en viviendas o espacios destinados a actividades comunitarias y servicios públicos.

- Resultados Esperados:

- Aumento de la población joven y activa: Atraer a jóvenes y familias a establecerse en Galera, contribuyendo a la regeneración demográfica del municipio.
- Conservación del patrimonio cultural: Mantener y poner en valor las viviendas tradicionales, preservando la identidad y el legado cultural de Galera.
- Dinamización del entorno social y económico: Crear un ambiente más dinámico y atractivo para la vida diaria y el desarrollo de actividades económicas, mejorando la cohesión social y la sostenibilidad a largo plazo.

El proyecto de rehabilitación de viviendas y reto demográfico en la Comarca de Huéscar es una respuesta integral a los desafíos que enfrenta esta región rural. A través de la implementación de objetivos generales que abordan el acceso a la vivienda, la rehabilitación del parque inmobiliario y la revitalización económica, y de objetivos específicos que responden a las particularidades de cada municipio, se busca revertir la despoblación, mejorar la calidad de vida de los habitantes y atraer a nuevos residentes. Las acciones propuestas, que incluyen la rehabilitación de viviendas vacías, la oferta de incentivos para propietarios e inquilinos, y el fomento del turismo rural, están diseñadas para crear un entorno más sostenible, equitativo y dinámico. La colaboración entre las autoridades locales, el sector privado, y la comunidad será crucial para el éxito de este proyecto, que tiene el potencial de transformar la Comarca de Huéscar en un modelo de desarrollo rural sostenible.

3.3 ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

En el contexto del proyecto de rehabilitación de viviendas y del reto demográfico en la Comarca de Huéscar, es crucial identificar y detallar el papel de cada actor involucrado en la gestión de viviendas vacías y en la revitalización de los municipios. A continuación, se presenta un desarrollo más extenso sobre cómo estos actores se relacionan y contribuyen al éxito del proyecto en todos los municipios de la comarca, incluyendo Galera y los demás municipios: Orce, Puebla de Don Fadrique, Castril, Castilléjar y Huéscar.

Los **ayuntamientos y administraciones locales**, como el Ayuntamiento de Galera, Huéscar, Castril, Puebla de Don Fadrique, Castelléjar y Orce, son responsables de la coordinación y supervisión del proyecto a nivel municipal. Cada uno de estos gobiernos locales tiene la tarea de implementar políticas específicas para la rehabilitación de viviendas y la gestión de la despoblación, así como de garantizar que las acciones propuestas se adapten a las necesidades particulares de su localidad. Estos ayuntamientos deben facilitar la cesión de viviendas vacías por parte de los propietarios, gestionar los incentivos ofrecidos y coordinar con otras entidades para asegurar que el proyecto se ejecute de manera eficiente. Además, los ayuntamientos deben promover la participación de los ciudadanos y asegurar que los beneficios del proyecto se distribuyan equitativamente en sus comunidades

Los **propietarios de las viviendas vacías** en cada municipio tienen un papel central en el proyecto. En localidades como Galera, Orce, Puebla de Don Fadrique, Castril, Castelléjar y Huéscar, estos propietarios pueden ser clave para resolver el problema de las viviendas desocupadas. Al trasladarse a residencias para mayores, podrían optar por ceder temporalmente sus propiedades a entidades públicas o privadas encargadas de su rehabilitación y posterior alquiler. Es esencial proporcionar a estos propietarios incentivos adecuados, como reducciones en impuestos locales, garantías legales y beneficios financieros, para motivar su participación en el proyecto.

Las **entidades financieras y bancarias** también juegan un rol crucial. Bancos locales y nacionales, así como entidades de microfinanciación, deben ofrecer préstamos y subvenciones para financiar las rehabilitaciones necesarias y los programas de incentivo para los propietarios. En cada municipio, estas instituciones financieras pueden colaborar con los gobiernos locales para facilitar el acceso a recursos económicos y garantizar que los proyectos de rehabilitación se realicen de manera sostenible.

Organizaciones de la sociedad civil y ONG aportan su experiencia en la gestión de viviendas y proyectos sociales. Estas organizaciones pueden colaborar en la rehabilitación de viviendas, proporcionar asesoramiento legal y técnico, y apoyar la integración de las viviendas en el mercado de alquiler social.

Las **empresas de construcción y rehabilitación**, tanto locales como especializadas, serán responsables de llevar a cabo las obras necesarias para restaurar y mantener las viviendas vacías en un estado habitable y conforme a los estándares de calidad. Estas empresas ofrecen los servicios técnicos y profesionales necesarios para asegurar el éxito de las rehabilitaciones.

Agencias de gestión de alquileres juegan un rol importante en la administración de las viviendas rehabilitadas. Estas agencias facilitan el proceso de alquiler, gestionan los contratos y aseguran que las viviendas se ofrezcan a precios accesibles, conectando a propietarios con potenciales inquilinos y promoviendo la oferta de viviendas asequibles en la comarca.

Por otro lado, los **departamentos y agencias regionales y nacionales**, como la Junta de Andalucía y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, proporcionan apoyo técnico y financiero. Estos organismos ayudan a coordinar el proyecto con otras iniciativas a nivel regional y nacional, garantizando que se cumplan las normativas vigentes y se maximicen los recursos disponibles.

Finalmente, las **comunidades locales y residentes** en Galera y los demás municipios tienen un papel activo en la aceptación y apoyo del proyecto. Su participación en consultas y retroalimentación, así como su implicación en el uso de las nuevas viviendas, es fundamental para asegurar la integración del proyecto en la vida comunitaria y mejorar la calidad de vida local.

En conjunto, la colaboración de estos actores no solo facilita la ejecución del proyecto, sino que también asegura una solución integral y sostenible a los desafíos de la despoblación y la gestión de viviendas vacías. Su esfuerzo conjunto es crucial para transformar la Comarca de Huéscar en un modelo de desarrollo rural equilibrado y dinámico.

3.4 ACTIVIDADES GENERALES Y TAREAS ESPECÍFICAS.

PLAN DE PRÁCTICAS PROPUESTO

Fases y actividades generales a realizar

1- Previos

- Orientación metodológica
- Reestructuración del proyecto en función del perfil de la estudiante
- Definición de hitos, concreción de sus contenidos e instrumentos de seguimiento;
- Estudio de la bibliografía y de los recursos de partida.
- Estudiar vinculación con otras acciones de Agenda Urbana y procesos locales.

2- Contactos con ayuntamientos y difusión encuesta previa

- Contacto institucional
- Recoger demanda inicial y ratificación o ajuste de hipótesis de partida.
- Establecer interlocución y seguimiento local.
- Identificar los actores principales del municipio para la organización del taller y paseo urbano
- Elaboración de encuesta previa.
- Elaboración de flyer para la convocatoria del taller.
- Elaborar calendario de difusión de flyer a pie de calle, talleres y paseos urbanos en todos los municipios de la Comarca.

3- Organización de talleres y paseos urbanos

- Visita de campo a todos los núcleos de la comarca. Identificar los puntos claves para el diseño de los “paseos urbanos”. Difusión del flyer por redes sociales (Guadalinfo) y a pie de calle (día del mercado en cada municipio).
- Elaboración del material para los “paseos urbanos” (mapa, temas a tratar, etc)
- Elaboración del material para los talleres participativos (presentación)
- Validación con el técnico o responsable político de cada entidad local
- Realización de talleres participativos y paseos urbanos.

4.- Análisis y diagnóstico

- Elaboración de gráficos y documentos sobre los resultados obtenidos en la encuesta, taller y paseo urbano de cada municipio.
- Interpretación del diagnóstico y las conclusiones.
- Presentación a las entidades locales

5. Propuestas

- Elaboración de propuestas de estrategias a nivel local y territorial
- Presentación a las entidades locales

6. Cierre del documento

- Elaboración del TFP como síntesis del proyecto

7. Devolución. Comunicación de resultados y transferencia

- Presentación de resultados en el territorio

CALENDARIO TENTATIVO

FASES	ABR 2	MAY 1	MAY 2	JUN 1	JUN 2	JUL 1	JUL 2	AGO 1	AGO 2	SEP 1	SEP 2
FASE 1											
FASE 2											
FASE 3											
FASE 4											
FASE 5											
FASE 6											
FASE 7											

3.5 RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

El desarrollo del proyecto de rehabilitación de viviendas y el reto demográfico en la Comarca de Huéscar implica una planificación minuciosa y la movilización de recursos específicos adaptados a las necesidades de cada municipio. Este enfoque diferencial es esencial para maximizar el impacto del proyecto y garantizar su sostenibilidad a largo plazo. A continuación, se presenta un desarrollo más detallado de los recursos necesarios y posibles para cada uno de los municipios de la comarca, con un enfoque especial en Orce, donde se plantea la creación de una oficina de vivienda innovadora y sostenible que apoye la rehabilitación y fomente la creación de cooperativas de viviendas.

3.5.1. HUÉSCAR

- **Recursos Necesarios:**
 - Planes Urbanísticos Integrados: Desarrollo de planes urbanísticos que incluyan la rehabilitación de viviendas vacías, la creación de nuevos espacios comunitarios y la mejora de las infraestructuras existentes. Estos planes deben ser integrales y considerar el crecimiento a largo plazo del municipio.
 - Formación en Oficios de Rehabilitación: Implementación de programas de formación para la población local en oficios relacionados con la construcción y la rehabilitación, como albañilería, fontanería y electricidad. Esto no solo mejora la empleabilidad local, sino que también asegura la disponibilidad de mano de obra calificada para las rehabilitaciones.
 - Red de Servicios Sociales Ampliada: Refuerzo de los servicios sociales, especialmente aquellos dirigidos a apoyar a los residentes mayores que decidan trasladarse a la residencia para mayores, asegurando que reciban el apoyo necesario durante y después de la mudanza.
- **Recursos Posibles:**
 - Financiación del Gobierno Central: Acceso a fondos y subvenciones del gobierno central para proyectos de desarrollo urbano en áreas rurales. Esto incluye programas específicos para la regeneración urbana y la rehabilitación de viviendas.
 - Alianzas Público-Privadas: Creación de alianzas con empresas del sector de la construcción y la gestión inmobiliaria para compartir riesgos y beneficios en los proyectos de rehabilitación.
 - Programas de Integración Social: Desarrollo de programas que aseguren que las viviendas rehabilitadas sean plenamente integradas en la dinámica social y económica del municipio, fomentando la cohesión social y el crecimiento económico local.

3.5.2. ORCE

En Orce, el proyecto de rehabilitación de viviendas y el reto demográfico se enfoca en la creación de una oficina de vivienda innovadora y sostenible, que servirá como un centro de apoyo fundamental para la rehabilitación de inmuebles y la formación de cooperativas de vivienda. Este proyecto es ambicioso y clave para el futuro del municipio, y ha sido diseñado para responder a las necesidades específicas de la población local y fomentar el desarrollo económico y social.

- **Recursos Necesarios:**
 - **Financiación para la Oficina de Vivienda Innovadora:** Para llevar a cabo este proyecto, es necesario asegurar fondos que permitan la creación y equipamiento de la oficina. Estos fondos cubrirán la infraestructura física, la tecnología necesaria y la contratación de personal cualificado. Se ha solicitado una subvención específica al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), en el marco de los fondos dedicados a la revitalización de zonas rurales, y actualmente se está a la espera de la resolución de esta solicitud.
 - **Personal Técnico y Capacitación:** La oficina requiere de un equipo multidisciplinario compuesto por arquitectos, urbanistas, gestores sociales y expertos en sostenibilidad. Además, es esencial ofrecer programas de capacitación tanto para el personal de la oficina como para la comunidad en general, orientados a la gestión de cooperativas de vivienda y técnicas de rehabilitación sostenible.
 - **Infraestructura Tecnológica:** Para que la oficina funcione eficientemente, es crucial contar con herramientas digitales avanzadas y sistemas de gestión que faciliten la creación y funcionamiento de cooperativas de viviendas, así como la planificación y seguimiento de proyectos de rehabilitación.
 - **Incentivos para la Formación de Cooperativas:** El proyecto incluye la creación de un sistema de incentivos que fomente la formación de cooperativas de vivienda. Estos incentivos pueden incluir la reducción de impuestos y el acceso prioritario a las subvenciones que se obtengan para los proyectos de rehabilitación.
- **Recursos Posibles:**
 - **Subvención del MITECO:** La financiación clave para este proyecto provendrá, en gran parte, de la subvención solicitada al MITECO. Estos fondos permitirán que Orce desarrolle la oficina de vivienda innovadora y ponga en marcha las iniciativas de rehabilitación y cooperativas.
 - **Colaboración con Universidades y Centros de Investigación:** Establecer alianzas con instituciones académicas podría proporcionar apoyo técnico adicional y soluciones innovadoras en el ámbito de la vivienda sostenible y la formación de cooperativas.

- Apoyo del Sector Privado: Empresas del sector de la construcción y tecnología pueden contribuir con financiación, tecnología avanzada, y conocimientos técnicos, facilitando así la implementación del proyecto en Orce.

Este enfoque permitirá a Orce no solo revitalizar su parque de viviendas y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, sino también establecer un modelo de desarrollo sostenible que podría ser replicado en otros municipios de la comarca. La resolución favorable de la subvención del MITECO es fundamental para dar el impulso necesario a este ambicioso proyecto, que promete transformar el municipio y contribuir a frenar la despoblación a través de la innovación y la cooperación comunitaria.

3.5.3. PUEBLA DE DON FADRIQUE

- Recursos Necesarios:
 - Infraestructura de Apoyo: Es necesario desarrollar la infraestructura básica, como redes de agua, electricidad y saneamiento, para garantizar que las viviendas rehabilitadas sean habitables y atractivas para nuevos residentes. Además, la mejora de las infraestructuras de transporte es clave para conectar Puebla de Don Fadrique con otras zonas y facilitar la movilidad.
 - Apoyo Legal y Administrativo: Servicios legales y administrativos para facilitar la cesión de viviendas, la formalización de contratos de alquiler y la regularización de propiedades. Esto incluye la creación de un equipo jurídico especializado en vivienda dentro del ayuntamiento.
 - Campañas de Promoción y Sensibilización: Inversión en campañas para sensibilizar a los propietarios sobre los beneficios de ceder viviendas y para atraer a posibles nuevos residentes a Puebla de Don Fadrique. Esto puede incluir publicidad digital, ferias de vivienda y otros eventos promocionales.
- Recursos Posibles:
 - Fondos Regionales y Estatales: Acceso a programas específicos del gobierno regional y estatal para el desarrollo de infraestructuras en áreas rurales. Esto incluye la posibilidad de solicitar subvenciones del Plan Estatal de Vivienda.
 - Participación del Sector Privado: Empresas constructoras y promotoras pueden invertir en la mejora de infraestructuras y en proyectos de rehabilitación a cambio de incentivos fiscales o derechos de desarrollo.
 - Apoyo Comunitario y Colaboración Intermunicipal: Cooperación con municipios vecinos para compartir recursos y estrategias exitosas, además de fomentar la participación comunitaria en la

mejora del entorno urbano.

3.5.4. CASTILLEJAR

- Recursos Necesarios:
 - Mapeo de Necesidades y Potencialidades: Recursos para realizar estudios y diagnósticos que identifiquen las necesidades habitacionales y sociales del municipio, así como las oportunidades para la rehabilitación de viviendas y el desarrollo económico local. Este mapeo debe ser exhaustivo y considerar factores demográficos, económicos y sociales.
 - Fondo de Emergencia Habitacional: Creación de un fondo dedicado a atender situaciones urgentes relacionadas con la vivienda, como casos de desalojo o deterioro grave de propiedades. Este fondo debe ser flexible y accesible rápidamente para abordar emergencias.
 - Infraestructura Digital y Tecnológica: Desarrollo de plataformas digitales para gestionar el inventario de viviendas, facilitar el alquiler y promover las viviendas rehabilitadas a través de un portal en línea accesible y fácil de usar.
- Recursos Posibles:
 - Subvenciones y Becas: Acceso a subvenciones específicas para municipios rurales pequeños que promuevan la inclusión social y la sostenibilidad. Esto incluye fondos regionales y nacionales para el desarrollo digital y tecnológico.
 - Colaboración con Startups y Empresas Tecnológicas: Asociación con startups tecnológicas que puedan ofrecer soluciones innovadoras para la gestión de viviendas y la promoción digital de propiedades rehabilitadas.
 - Financiación Participativa: Involucrar a la comunidad local y a potenciales inversores a través de mecanismos de crowdfunding para financiar parte de las rehabilitaciones y otras mejoras necesarias en el municipio.

3.5.5. CASTRIL

- Recursos Necesarios:
 - Recursos para Rehabilitación Energética: Fondos para mejorar la eficiencia energética de las viviendas vacías, incluyendo la instalación de sistemas de energía renovable, aislamiento térmico y ventanas de alta eficiencia. Esto no solo reduce los costos de energía para los futuros inquilinos, sino que también hace que las viviendas sean más atractivas y sostenibles.
 - Apoyo Social y Psicológico: Servicios de apoyo para los propietarios que decidan trasladarse a la

residencia para mayores, facilitando el proceso de cesión de sus viviendas y asegurando que lo hagan de manera informada y con pleno apoyo.

- **Gestión Integral de Proyectos:** Recursos para crear un equipo especializado en la gestión de proyectos de rehabilitación, que se encargue de coordinar todos los aspectos, desde la planificación hasta la ejecución, incluyendo la obtención de permisos y la supervisión de las obras.

- **Recursos Posibles:**

- **Incentivos Europeos de Sostenibilidad:** Fondos de la Unión Europea, como el Fondo de Cohesión, que financian proyectos de eficiencia energética y sostenibilidad en áreas rurales.

- **Redes de Cooperación Local:** Fomentar la creación de redes locales entre propietarios, ayuntamientos y empresas especializadas en rehabilitación para compartir conocimientos, recursos y experiencias.

- **Colaboración con Universidades y Centros de Investigación:** Alianzas con instituciones académicas que puedan proporcionar apoyo técnico y soluciones innovadoras para la rehabilitación energética y sostenible.

3.5.6. GALERA

- **Recursos Necesarios:**

- **Financiación para Rehabilitación:** Es esencial contar con fondos suficientes para llevar a cabo la rehabilitación de las viviendas vacías, especialmente aquellas que se quedan desocupadas cuando sus propietarios mayores se trasladan a la residencia habilitada para ellos. Estos fondos pueden provenir de subvenciones públicas, programas de financiación de la Unión Europea, y aportaciones privadas.

- **Incentivos Fiscales:** Para estimular la cesión de viviendas vacías, es necesario ofrecer incentivos fiscales atractivos, como la reducción de impuestos locales y exenciones fiscales durante un período determinado.

- **Asistencia Técnica y Arquitectónica:** Se requiere la participación de profesionales en arquitectura, ingeniería y construcción para asegurar que las rehabilitaciones se realicen según los estándares de calidad y sostenibilidad. Estos expertos deben estar disponibles para ofrecer asesoramiento técnico tanto a los propietarios como a las entidades gestoras.

- **Gestión de Alquileres:** La creación o fortalecimiento de una agencia local de gestión de alquileres es

crucial para asegurar que las viviendas rehabilitadas sean accesibles a la población local a precios razonables. Esta agencia debe tener los recursos necesarios para gestionar contratos, realizar mantenimiento y promover las viviendas.

- Recursos Posibles:

- Fondos Europeos y Regionales: Galera puede acceder a subvenciones y programas de la Unión Europea, como el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), y de la Junta de Andalucía, destinados a la revitalización de áreas rurales y la mejora del parque de viviendas.

- Colaboración con ONG y Asociaciones Locales: Las organizaciones no gubernamentales y asociaciones locales pueden aportar experiencia y recursos en la rehabilitación de viviendas y en la promoción de la inclusión social.

- Apoyo Comunitario y Voluntariado: La participación de la comunidad local, a través de programas de voluntariado, puede ser un recurso valioso para la rehabilitación de viviendas y la revitalización del municipio.

El éxito del proyecto de rehabilitación de viviendas y reto demográfico en la Comarca de Huéscar dependerá de la capacidad de movilizar recursos adecuados y específicos para cada municipio. Galera, Orce, Puebla de Don Fadrique, Castril, Castilléjar y Huéscar tienen necesidades distintas que requieren respuestas personalizadas y bien planificadas. Desde la creación de una oficina de vivienda innovadora en Orce hasta la rehabilitación energética en Castril, cada municipio debe aprovechar al máximo los recursos disponibles, tanto a nivel local como regional y europeo, para lograr un impacto duradero. La colaboración entre actores públicos, privados y comunitarios será clave para asegurar que estos recursos se utilicen de manera efectiva, permitiendo no solo la revitalización del parque de viviendas, sino también la mejora de la calidad de vida en toda la comarca.

3.6 FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

La implementación del proyecto de rehabilitación de viviendas y reto demográfico en la Comarca de Huéscar requiere un enfoque estratégico que se adapte a las realidades diversas de cada uno de los municipios involucrados: Orce, Puebla de Don Fadrique, Castril, Castilléjar, Galera y Huéscar. Cada localidad enfrenta retos únicos en cuanto al estado del parque de viviendas, la disponibilidad de alquileres asequibles, y el impacto de la despoblación. Por ello, es esencial diseñar fases de implantación diferenciadas, que respondan a las necesidades específicas de cada municipio y maximicen los recursos disponibles.

En este sentido, la planificación debe ser lo suficientemente flexible para abordar desde la creación

de una oficina de vivienda innovadora en Orce, hasta la rehabilitación energética en Castril, pasando por la gestión de viviendas vacías para mayores en Galera. Cada fase de implantación debe considerar las características demográficas, sociales y económicas locales, garantizando que las soluciones no solo sean efectivas, sino también sostenibles a largo plazo.

Además, este enfoque permite una mejor coordinación entre los diferentes actores implicados, desde autoridades locales y regionales, hasta propietarios de viviendas y potenciales inquilinos. Al entender y respetar las particularidades de cada municipio, se pueden diseñar intervenciones más precisas que no solo resuelvan los problemas actuales, sino que también fortalezcan las comunidades y promuevan un desarrollo equitativo y cohesionado en toda la comarca.

En las siguientes secciones, se detallarán las fases de implantación propuestas para cada municipio, teniendo en cuenta sus desafíos particulares y los objetivos específicos a alcanzar en cada uno de ellos. Este enfoque detallado asegura que cada localidad pueda avanzar de manera efectiva hacia la revitalización de su parque de viviendas y la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes, contribuyendo así al reto demográfico en la Comarca de Huéscar.

3.6.1. HUÉSCAR

La Comarca de Huéscar, situada en la provincia de Granada, enfrenta una serie de desafíos socioeconómicos y demográficos que demandan una intervención estratégica y efectiva. Uno de los problemas más apremiantes en la región es el notable número de viviendas vacías, una situación que refleja no solo una tendencia de despoblamiento y envejecimiento de la población, sino también una subutilización del parque inmobiliario existente. Este fenómeno es particularmente preocupante en municipios como Orce, Puebla de Don Fadrique, Castril, Castelléjar y Galera, donde la cantidad de inmuebles desocupados representa una oportunidad desaprovechada para revitalizar la economía local y mejorar la calidad de vida de los residentes.

En este contexto, el municipio de Huéscar, siendo el centro administrativo y uno de los núcleos poblacionales más importantes de la comarca, se encuentra en una posición clave para liderar un proyecto de intervención orientado a abordar estas problemáticas. No obstante, a diferencia de otros municipios donde se han identificado edificios públicos susceptibles de ser rehabilitados, en Huéscar no se ha podido localizar un inmueble de propiedad pública que cumpla con los requisitos necesarios para una rehabilitación efectiva. Esta realidad ha llevado a las autoridades locales a reorientar su enfoque hacia la creación de un inventario exhaustivo de viviendas vacías, con el objetivo de sentar las bases para futuras intervenciones y políticas de desarrollo urbano.

Este proyecto, aunque limitado en su alcance inicial debido a la falta de edificios públicos adecuados, es fundamental para la planificación estratégica de Huéscar. La metodología adoptada se basa en un

análisis riguroso de los consumos de agua, lo que permite identificar con precisión aquellas viviendas que han permanecido desocupadas durante un periodo prolongado. Este enfoque no solo garantiza la fiabilidad de los datos recopilados, sino que también facilita la localización exacta de cada inmueble mediante su verificación en el catastro y su posterior inclusión en un mapa georreferenciado.

La importancia de este inventario de viviendas vacías radica en su potencial para transformar la gestión del territorio en Huéscar. Al disponer de una visión clara y detallada de los recursos inmobiliarios subutilizados, el municipio podrá desarrollar políticas más eficaces para fomentar la repoblación, atraer inversiones y mejorar la cohesión social. Además, este proyecto se alinea con los objetivos de la Agenda 2030, que promueve el desarrollo sostenible y la creación de comunidades inclusivas, seguras y resilientes. Asimismo, se integra con los planes municipales de vivienda, que buscan garantizar el acceso a una vivienda digna para todos los residentes y promover un mercado inmobiliario más dinámico y accesible.

Para llevar a cabo este ambicioso proyecto de identificación y catalogación de viviendas vacías en Huéscar, se ha definido un plan de acción dividido en varias fases, que aseguran una ejecución ordenada, eficiente y efectiva.

- **Fase 1: Solicitud y Recopilación de Datos de Consumo de Agua**

La primera fase del proyecto se centró en la obtención de información precisa y actualizada sobre las viviendas desocupadas en el municipio de Huéscar. Para ello, se tomó la decisión de utilizar el consumo de agua como un indicador confiable de ocupación. La metodología comenzó con la solicitud formal al alcalde del municipio de un documento que reflejara los consumos de agua de todas las viviendas con uso doméstico registradas en Huéscar.

Este documento debía incluir aquellos inmuebles que presentaran un consumo de agua igual a cero en el último año. La lógica detrás de esta solicitud se basó en la premisa de que una vivienda con cero consumo de agua durante un período prolongado probablemente no esté habitada, ni siquiera de manera estacional.

El enfoque de usar el consumo de agua es particularmente efectivo, ya que evita las limitaciones de otras metodologías que podrían no reflejar adecuadamente la realidad de la ocupación. Al centrarse en un año completo, se garantizó que las viviendas desocupadas fueran consistentemente identificadas, independientemente de posibles usos esporádicos o de temporadas.

- **Fase 2: Análisis y Selección de Viviendas con Uso Doméstico**

Una vez obtenido el documento con los consumos de agua, se procedió a la segunda fase del proyecto: el análisis de los datos y la selección de viviendas que se ajustaran al perfil de interés, es

decir, aquellas clasificadas con uso doméstico.

En esta fase, se llevó a cabo una revisión exhaustiva de los registros para asegurarse de que solo se incluyeran en el inventario las viviendas con características residenciales. Este análisis no solo incluyó el uso doméstico, sino también otros factores relevantes como la ubicación, el tamaño y el estado general del inmueble, en la medida en que esta información estuviera disponible.

El propósito era garantizar que el inventario de viviendas vacías fuera lo más representativo posible, excluyendo propiedades no residenciales o aquellas con usos especiales que pudieran distorsionar los resultados.

- **Fase 3: Localización Catastral de las Viviendas Seleccionadas**

Con la lista de viviendas seleccionadas, la tercera fase del proyecto consistió en la localización de estas propiedades en el catastro. El catastro es una herramienta clave para obtener información detallada sobre las características físicas y legales de las propiedades, lo que permite una identificación precisa de cada inmueble.

Durante esta fase, cada vivienda seleccionada fue localizada en el catastro para verificar su situación registral y asegurarse de que no hubiera discrepancias entre los datos catastrales y los registros de consumo de agua. Este paso es crucial para evitar errores en la identificación de las viviendas vacías y para confirmar que las propiedades incluidas en el inventario cumplan con todos los criterios establecidos.

La verificación catastral también permitió obtener información adicional sobre la propiedad, como su titularidad, la superficie construida y la fecha de construcción, datos que pueden ser útiles para futuras fases del proyecto o para la toma de decisiones relacionadas con la revitalización del parque inmobiliario de Huéscar.

- **Fase 4: Mapeo y Creación del Inventario de Casas Vacías**

La fase final del proyecto se centró en la creación de un mapa detallado de las viviendas vacías en Huéscar. Este mapeo georreferenciado es una herramienta visual poderosa que facilita la identificación de concentraciones de viviendas desocupadas y permite una planificación más eficiente de futuras intervenciones.

El mapa se creó utilizando los datos obtenidos en las fases anteriores, lo que permitió representar gráficamente la ubicación exacta de cada vivienda vacía en el municipio. Este mapa no solo servirá como base para futuras iniciativas de rehabilitación o reutilización, sino que también puede ser

utilizado por las autoridades municipales para desarrollar políticas más efectivas en torno a la vivienda y la demografía.

Además, este inventario es un recurso valioso para posibles inversores o nuevos residentes interesados en adquirir una vivienda en Huéscar, ya que proporciona una visión clara del parque inmobiliario disponible y sus características principales.

Este enfoque metodológico ha permitido crear un inventario preciso y detallado de las viviendas vacías en Huéscar, proporcionando a las autoridades locales una herramienta esencial para abordar los desafíos de vivienda y demografía en el municipio. Aunque no se identificó un edificio público para rehabilitación, la creación de este inventario abre la puerta a futuras iniciativas que podrían involucrar la rehabilitación de viviendas privadas o el desarrollo de políticas de incentivos para atraer nuevos residentes.

El inventario también puede servir como base para estudios más amplios sobre la situación de la vivienda en la comarca y para el desarrollo de estrategias integrales que aborden la problemática de las viviendas vacías en Huéscar y sus alrededores. Además, se alinea con los objetivos de sostenibilidad y revitalización de la Agenda 2030 y los planes municipales de vivienda, contribuyendo a la creación de comunidades más habitables y dinámicas.

3.6.2. ORCE

El proyecto de vivienda innovadora y sostenible en Orce tiene como objetivo principal promover el acceso a viviendas sostenibles y asequibles, fomentar la cohesión social, y dinamizar el desarrollo económico local a través de la creación de cooperativas de vivienda, la rehabilitación de espacios comunitarios, y la integración de energías renovables. Este ambicioso plan se basa en un exhaustivo inventario de viviendas vacías, realizado por la oficina CENTRA en Galera, que ha permitido identificar las propiedades disponibles y establecer prioridades de intervención. A continuación, se detallan las fases de implantación diseñadas para abordar las necesidades específicas de Orce y maximizar el impacto del proyecto.

- **Fase 1: Diagnóstico y Planificación Estratégica**

El punto de partida del proyecto es el diagnóstico integral de la situación de vivienda en Orce, sustentado por el inventario de viviendas vacías elaborado por la oficina CENTRA de Galera. Este inventario ha sido clave para identificar las propiedades vacantes que presentan mayor potencial para rehabilitación y reutilización. Sobre esta base, se llevará a cabo un análisis detallado de la demanda local de viviendas sostenibles y asequibles, así como de la capacidad de la comunidad para

involucrarse en la creación de cooperativas de vivienda.

Con la información recopilada, se formulará un plan estratégico que incluirá las líneas de acción principales para la creación de la oficina de vivienda innovadora y sostenible. Esta fase también incluirá la planificación de la rehabilitación del ubicado en la Calle Miguel Navarro Castilforte, el cual será adaptado para albergar a personas que trabajen en el ayuntamiento, el colegio, u otros sectores clave del municipio.

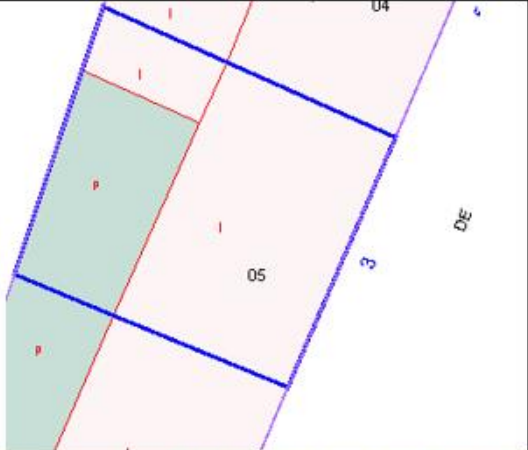
Ubicación real: CALLE MIGUEL NAVARRO CASTILFORTE Clase: Urbano Uso principal: Residencial Superficie construida: 87 m² Año construcción: 1955	
Estado de la vivienda: Malo. Necesita mejoras. Destino: - Rehabilitación de vivienda. - Para alquiler. - Para hospedar a gente que venga a trabajar al ayuntamiento.	

Ilustración 14: Situación del edificio municipal a rehabilitar.

● Fase 2: Creación de la Oficina de Vivienda Innovadora y Sostenible

Con el diagnóstico completo y la planificación estratégica definida, se procederá a la creación de la oficina de vivienda innovadora y sostenible en Orce. Esta oficina actuará como el motor central del proyecto, gestionando las actividades de rehabilitación de viviendas, facilitando la formación de cooperativas, y promoviendo la adopción de energías renovables en todas las iniciativas de vivienda.

El personal de la oficina será seleccionado por su alto conocimiento en áreas como gestión inmobiliaria, sostenibilidad, y desarrollo comunitario. Además de coordinar las actividades del proyecto, la oficina ofrecerá asesoramiento a los residentes y facilitará el acceso a subvenciones y otros recursos financieros para la rehabilitación de viviendas y la creación de cooperativas.

- **Fase 3: Rehabilitación del Edificio en Calle Miguel Navarro Castilforte, 3**

Uno de los primeros proyectos concretos que gestionará la oficina será la rehabilitación del edificio con referencia catastral 6154105WG4765C0001HH, situado en la Calle Miguel Navarro Castilforte, 3. Este inmueble, identificado a través del inventario realizado por CENTRA, será transformado utilizando técnicas de construcción sostenible y equipándolo con sistemas de energía renovable.

El objetivo es que este edificio rehabilitado sirva como alojamiento para personas que desempeñen funciones esenciales en Orce, tales como empleados del ayuntamiento, profesores, o personal sanitario. Esta acción no solo proporcionará vivienda de calidad a trabajadores clave, sino que también contribuirá a revitalizar el centro urbano y estimular la economía local.

- **Fase 4: Promoción y Formación de Cooperativas de Vivienda**

Paralelamente a la rehabilitación del edificio, la oficina de vivienda innovadora lanzará un programa de promoción y formación de cooperativas de vivienda. Utilizando la información del inventario de viviendas vacías, se identificarán propiedades que puedan ser rehabilitadas de manera colectiva por los residentes, fomentando la creación de cooperativas que les permitan acceder a viviendas asequibles y sostenibles.

La oficina ofrecerá talleres, asesoramiento legal, y apoyo en la gestión de las cooperativas, asegurando que los participantes estén bien equipados para llevar a cabo proyectos de rehabilitación exitosos. Estas cooperativas no solo facilitarán la rehabilitación de viviendas vacías, sino que también fortalecerán la cohesión social en Orce, al involucrar a los residentes en un esfuerzo conjunto por mejorar sus condiciones de vida.

- **Fase 5: Integración de Energías Renovables y Sostenibilidad**

El proyecto pone un fuerte énfasis en la sostenibilidad, asegurando que todas las viviendas rehabilitadas, ya sean gestionadas por la oficina o por las cooperativas, incorporen sistemas de energías renovables. Durante esta fase, se instalarán paneles solares, sistemas de calefacción eficiente, y otras tecnologías verdes en las viviendas seleccionadas, minimizando su impacto ambiental y reduciendo los costos energéticos para los residentes.

La oficina de vivienda innovadora trabajará en colaboración con proveedores de tecnología sostenible y buscará subvenciones específicas para la instalación de estos sistemas. Además, se fomentará la sensibilización entre los residentes sobre los beneficios de la energía renovable y cómo su uso puede contribuir a un futuro más sostenible para Orce.

- **Fase 6: Evaluación y Escalabilidad**

Finalmente, se llevará a cabo una evaluación integral de las acciones implementadas en Orce, analizando los resultados obtenidos en términos de rehabilitación de viviendas, éxito de las cooperativas, adopción de energías renovables, y mejora de la calidad de vida local. Esta evaluación permitirá ajustar el proyecto según sea necesario y explorar la posibilidad de escalar el modelo a otros municipios de la comarca.

La colaboración entre los residentes, la oficina de vivienda, y las autoridades locales será crucial para asegurar el éxito del proyecto a largo plazo. Gracias a la base sólida proporcionada por el inventario de viviendas vacías de CENTRA y a una implementación bien planificada, Orce se posicionará como un ejemplo de cómo abordar de manera efectiva el reto demográfico y la rehabilitación sostenible en áreas rurales.

3.6.3. PUEBLA DE DON FADRIQUE

El proyecto de rehabilitación de un edificio público en Puebla de Don Fadrique tiene como objetivo revitalizar el patrimonio municipal, generar un impacto positivo en la comunidad y, a la vez, aprovechar el inventario de viviendas vacías realizado por la oficina CENTRA en Galera. Este proyecto busca no solo mejorar la infraestructura local, sino también promover el desarrollo social y económico del municipio. A continuación, se describen las fases de implantación que se llevarán a cabo para alcanzar estos objetivos.

- **Fase 1: Diagnóstico y Planificación**

La primera fase del proyecto consiste en un diagnóstico detallado del estado actual del edificio público que se va a rehabilitar. Esto incluye una evaluación técnica de su estructura, condiciones de habitabilidad, necesidades de mejora y posibles usos futuros. Al mismo tiempo, se integrará la información del inventario de viviendas vacías elaborado por la oficina CENTRA de Galera, identificando las posibles sinergias entre la rehabilitación del edificio público y el uso de viviendas vacantes en la zona.

Durante esta fase, se convocarán reuniones con los actores clave del municipio, incluidos representantes del ayuntamiento, técnicos de urbanismo y miembros de la comunidad, para establecer un plan de acción claro y consensuado. Este plan definirá los objetivos específicos de la rehabilitación, el cronograma de actividades, y los recursos necesarios para llevar a cabo el proyecto.

- **Fase 2: Diseño del Proyecto de Rehabilitación**

Con el diagnóstico y la planificación inicial completados, se procederá al diseño del proyecto de

rehabilitación. En esta fase, se trabajará en la elaboración de los planos arquitectónicos, la selección de materiales, y la planificación de las intervenciones necesarias para restaurar y adaptar el edificio a sus nuevos usos. Se prestará especial atención a la integración de elementos sostenibles, como la mejora de la eficiencia energética y la incorporación de sistemas de energías renovables.

Paralelamente, se analizarán las posibilidades de coordinar este proyecto con el uso de las viviendas vacías identificadas en el inventario de CENTRA. Esto podría incluir la rehabilitación de estas viviendas para alojar a personas que vengan para trabajar en el Ayuntamiento, o para otros usos que beneficien a la comunidad. Más concretamente la rehabilitación del edificio público que se encuentra en la Calle Nueva nº 36 de Puebla de Don Fadrique para dicho uso.

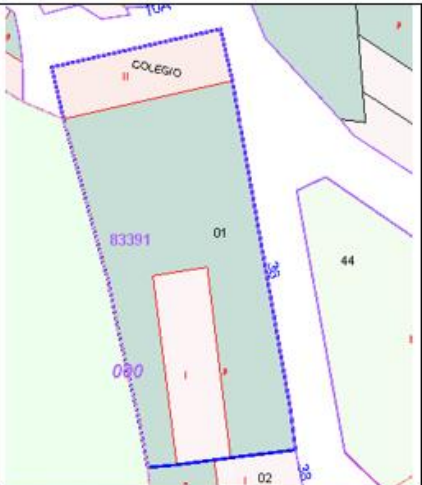
Ubicación: CALLE NUEVA, Clase: Urbano Uso principal: Cultural Superficie construida: 402 m² Año construcción: 1960 Detalles: se supone que son dos casas con el mismo número. Catastro solo las recoge con una única dirección. Son casas iguales con el mismo tamaño por lo que el mismo proyecto les serviría a las dos.	
Estado de la vivienda: Malo. Necesita mejoras. Destino: - Rehabilitación de vivienda. - Para alquiler.	

Ilustración 15: Situación del edificio público de Puebla de Don Fadrique a rehabilitar.

● Fase 3: Gestión de Recursos y Financiación

Una vez diseñado el proyecto, se avanzará en la gestión de recursos y la obtención de financiación. Esta fase incluye la identificación de subvenciones públicas, programas de financiación europeos, y

posibles colaboraciones con el sector privado. Se buscarán también apoyos del gobierno autonómico y nacional para asegurar que el proyecto cuente con los recursos económicos necesarios para su correcta ejecución.

En esta fase, también se asegurará la coordinación con el inventario de viviendas vacías para explorar oportunidades de cofinanciación o de subvenciones específicas que puedan aplicarse tanto al edificio público como a las viviendas vacías que se pretende rehabilitar en conjunto con el proyecto.

- **Fase 4: Ejecución de las Obras de Rehabilitación**

La ejecución de las obras de rehabilitación representa la fase más visible del proyecto. Durante este período, se llevarán a cabo las intervenciones planificadas para restaurar y adaptar el edificio público. Esto puede incluir la reparación de la estructura, la renovación de las instalaciones eléctricas y de fontanería, la mejora del aislamiento térmico, y la implementación de sistemas de energía renovable.

Se trabajará de cerca con contratistas locales, garantizando que las obras cumplan con los estándares de calidad y sostenibilidad establecidos en el diseño del proyecto. Además, se hará un seguimiento continuo para asegurarse de que las obras se completen dentro del plazo y del presupuesto acordado.

- **Fase 5: Integración y Uso del Edificio Rehabilitado**

Una vez completadas las obras, el edificio rehabilitado se integrará en la vida comunitaria de Puebla de Don Fadrique. Se llevarán a cabo actividades de promoción para dar a conocer los nuevos usos del edificio, que podrían incluir servicios municipales, espacios para eventos comunitarios, o áreas dedicadas a actividades educativas y culturales.

La integración del edificio rehabilitado con el inventario de viviendas vacías también se concretará en esta fase. Por ejemplo, se podría establecer una colaboración con la oficina CENTRA para gestionar la ocupación de estas viviendas por parte de personas que trabajen en el edificio rehabilitado o en otros proyectos locales, fomentando así una mayor cohesión social y revitalización del entorno.

- **Fase 6: Evaluación y Planificación de Futuras Intervenciones**

La última fase del proyecto implica una evaluación integral del impacto de la rehabilitación tanto del edificio público como de las viviendas vacías asociadas. Se analizarán los beneficios obtenidos en términos de desarrollo comunitario, mejora de la calidad de vida, y sostenibilidad económica y ambiental.

Los resultados de esta evaluación servirán para ajustar futuras intervenciones en Puebla de Don Fadrique y en otros municipios de la comarca, asegurando que los aprendizajes y las mejores prácticas se apliquen a proyectos similares en el futuro. La colaboración continua con la oficina

CENTRA de Galera permitirá mantener un enfoque integral y coordinado en la gestión del patrimonio y los recursos habitacionales de la región.

Este enfoque estratégico garantizará que el proyecto no solo revitalice un edificio público, sino que también impulse el desarrollo sostenible de todo el municipio, aprovechando al máximo los recursos disponibles y las oportunidades de colaboración intermunicipal.

3.6.4. CASTILLEJAR

El proyecto de rehabilitación en Castilléjar, basado en un inventario detallado de casas vacías desarrollado previamente, se enfoca en la revitalización de dos edificios municipales. Estos edificios, uno ubicado en el núcleo central del municipio y otro en el anejo de Los Carriones, tienen el potencial de contribuir significativamente al desarrollo social, cultural, y demográfico de la región. A continuación, se describen las fases de implantación del proyecto, orientadas a maximizar su impacto en la comunidad.

- **Fase 1: Diagnóstico y Planificación Estratégica**

La primera fase del proyecto consiste en un diagnóstico exhaustivo tanto del estado físico de los edificios a rehabilitar como del entorno socioeconómico en el que se insertan. Este diagnóstico se basará en el inventario previamente desarrollado de casas vacías, el cual proporcionará un panorama claro sobre las oportunidades y desafíos que enfrenta Castilléjar en términos de vivienda y desarrollo comunitario.

Para el edificio ubicado en la Calle Agua, se evaluarán diferentes opciones de uso: como viviendas destinadas a personas que se trasladen a trabajar al municipio, o como equipamiento cultural para la comunidad. Este análisis incluirá estudios de viabilidad, consultas con la comunidad local, y reuniones con actores clave, como el ayuntamiento y posibles usuarios.

Ubicación: CALLE AGUA Clase: Urbano Uso Principal: Residencial Superficie construida: 681 m² Año Construcción: 1940	
Estado de la vivienda: Ruina Destino: - A corto plazo: aparcamientos - A largo plazo: equipamiento cultural El terreno se divide en 4 zonas: el edificio principal con dos plantas (Sótano y planta baja), el edificio de la izquierda con 3 plantas, otro edificio a la izquierda con una planta y un patio al fondo.	

Ilustración 16: Situación del edificio de C/Agua en Castillejar

En paralelo, se llevará a cabo un diagnóstico del edificio en Los Carriones, donde se proyecta la creación de dos pequeñas viviendas familiares. Estas viviendas se destinarán a las primeras dos familias que tengan bebés y se comprometan a vivir y mantener las propiedades durante los próximos 10 años, fomentando así la repoblación y la estabilidad demográfica en la zona.

Ubicación: BO LOS CARRIONES (CAR) Clase: Urbano Uso Principal: Cultural Superficie construida: 182 m² Año Construcción: 1970	
Estado de la vivienda: Necesita mejoras Destino: - 2 viviendas sociales, para el primer niño que nazca en Los Carriones que se comprometa a vivir allí los próximos 10 años. La parcela se divide en dos: un patio y un edificio sólo con una planta.	

Ilustración 1: Situación de edificio de Los Carriones en Castillejar

- **Fase 2: Diseño del Proyecto y Gestión de Recursos**

Con el diagnóstico completo, la siguiente fase implica el diseño detallado de las intervenciones de rehabilitación. Para el edificio en la Calle Agua, se desarrollarán dos opciones de diseño: una enfocada en convertir el espacio en viviendas funcionales para trabajadores que lleguen al municipio, y otra orientada a la creación de un equipamiento cultural que podría incluir una biblioteca, un centro comunitario, o un espacio para actividades culturales.

Para el edificio en Los Carriones, el diseño se centrará en la creación de dos viviendas familiares que sean sostenibles, cómodas, y adecuadas para familias jóvenes. Este diseño priorizará la funcionalidad y la eficiencia energética, asegurando que las viviendas sean atractivas y asequibles para las familias seleccionadas.

En esta fase, también se gestionará la obtención de recursos financieros necesarios para la ejecución del proyecto, incluyendo la identificación de subvenciones públicas, la búsqueda de apoyos del sector privado, y la posibilidad de utilizar recursos municipales. Se establecerán presupuestos detallados para cada edificio, y se asegurará la alineación del proyecto con las normativas locales y regionales.

- **Fase 3: Ejecución de las Obras de Rehabilitación**

La ejecución de las obras de rehabilitación constituye una de las fases más críticas del proyecto. Para el edificio en la Calle Agua, se llevarán a cabo las intervenciones necesarias para adaptarlo al uso definido en la fase anterior, ya sea como viviendas o como equipamiento cultural. Las obras podrían incluir la restauración de la estructura, la modernización de las instalaciones, la mejora de la accesibilidad, y la incorporación de elementos sostenibles, como sistemas de energía renovable.

En el caso del edificio en Los Carriones, las obras se centrarán en la construcción de dos viviendas familiares. Estas viviendas serán diseñadas para ser acogedoras y sostenibles, con una distribución adecuada para familias jóvenes. Se prestará especial atención a la calidad de los materiales y a la durabilidad de las soluciones constructivas, garantizando que las viviendas puedan cumplir con su propósito durante al menos los próximos 10 años.

- **Fase 4: Selección de Beneficiarios y Asignación de Viviendas**

Una vez concluidas las obras, se procederá a la selección de los beneficiarios de las viviendas. Para el edificio en la Calle Agua, si se opta por su uso como vivienda, se establecerán criterios claros para la asignación de las unidades, priorizando a los trabajadores que se trasladen al municipio para ocupar puestos esenciales en el ayuntamiento, la escuela, o el centro de salud.

En Los Carriones, se realizará un proceso de selección para identificar a las dos primeras familias que tengan bebés y se comprometan a residir en las viviendas durante al menos 10 años. Este proceso será transparente y se basará en criterios demográficos y sociales, asegurando que las familias seleccionadas puedan contribuir al repoblamiento y la vitalidad de la comunidad.

- **Fase 5: Integración Comunitaria y Gestión Continua**

Después de la asignación de las viviendas, se implementarán estrategias para facilitar la integración de los nuevos residentes en la comunidad de Castilléjar y Los Carriones. Para el edificio de la Calle Agua, si se utiliza como equipamiento cultural, se organizarán eventos de inauguración y actividades que promuevan la participación de la comunidad local.

En Los Carriones, se fomentará el apoyo mutuo entre las familias residentes y la comunidad, creando un entorno favorable para la crianza de los niños y la vida familiar. La gestión de las viviendas incluirá un seguimiento regular para asegurar que las familias cumplan con sus compromisos de mantenimiento y residencia a largo plazo.

- **Fase 6: Evaluación y Escalabilidad**

Finalmente, se llevará a cabo una evaluación exhaustiva del proyecto para medir su éxito en términos de rehabilitación efectiva, ocupación de viviendas, repoblación, y revitalización comunitaria. Los resultados obtenidos servirán como base para ajustar futuras intervenciones en Castelléjar y en otros municipios de la comarca.

La evaluación también explorará la posibilidad de replicar el modelo de rehabilitación y asignación de viviendas en otros edificios y áreas de Castelléjar, ampliando el impacto positivo del proyecto y contribuyendo al desarrollo sostenible y demográfico de la región.

3.6.5. CASTRIL

El proyecto de implantación en el municipio de Castril, donde no se han podido recoger datos referentes a casas vacías ni se dispone de información sobre edificios vacíos para rehabilitar, presenta una serie de desafíos únicos. Sin embargo, también ofrece oportunidades para explorar otras estrategias que contribuyan al desarrollo local, especialmente en lo que respecta al fomento del turismo y la optimización del uso de edificios públicos.

- **Fase 1: Análisis y Diagnóstico Inicial**

En esta primera fase, se realizó un diagnóstico para identificar las carencias y oportunidades en el municipio de Castril. A pesar de la falta de datos sobre viviendas y edificios vacíos, se llevó a cabo un análisis detallado del contexto local, incluyendo el potencial turístico de la región. Durante esta etapa, se detectó que Castril cuenta con un patrimonio natural y cultural significativo, lo que sugiere que el turismo podría ser una vía viable para dinamizar la economía local. Además, se revisaron los recursos disponibles del municipio, con especial atención a los edificios públicos que, aunque no desocupados actualmente, podrían ser infrautilizados.

- **Fase 2: Evaluación del Potencial Turístico y Revisión de Infraestructuras**

En la segunda fase, se profundizará en la evaluación del potencial turístico del municipio, considerando aspectos como la proximidad a áreas naturales de interés, rutas de senderismo, y patrimonio histórico. Esta evaluación incluirá un inventario preliminar de las infraestructuras

turísticas existentes, como hoteles, restaurantes y otros servicios. Se planteará la posibilidad de que, si el ayuntamiento dispone en el futuro de edificios públicos vacíos, se podría implementar un modelo de gestión para convertirlos en un albergue municipal. Este albergue podría servir tanto a turistas como a grupos escolares, excursionistas y otros colectivos interesados en disfrutar del entorno natural de Castril.

- **Fase 3: Diseño de Estrategias de Fomento del Turismo:**

A partir del diagnóstico y la evaluación, se diseñaran estrategias específicas para fomentar el turismo en Castril. Estas estrategias incluirán la promoción de rutas turísticas, el desarrollo de actividades culturales y naturales, y la posible creación de un albergue municipal. Se planteará la importancia de contar con instalaciones adecuadas para alojar a visitantes, y se sugirió que un edificio público podría ser rehabilitado para este propósito en el futuro. Además, se propuso la creación de una campaña de marketing territorial para dar a conocer Castril como un destino turístico atractivo y accesible.

- **Fase 4: Planificación y Gestión del Albergue Municipal:**

Aunque en esta fase no se dispone de un edificio público vacante, se desarrollará un plan preliminar para la gestión de un albergue municipal, en caso de que en el futuro el ayuntamiento identifique un edificio adecuado. Este plan incluirá la definición del modelo de gestión, la estructura organizativa, y los servicios que se ofrecerían a los visitantes. También se consideraron aspectos como la viabilidad económica, la sostenibilidad, y la integración del albergue en la oferta turística local. Se enfatizó la importancia de que este albergue no solo sirva como alojamiento, sino que también actúe como un centro de información turística y punto de partida para las actividades en la naturaleza.

- **Fase 5: Implementación de las Estrategias de Turismo:**

En esta fase, se procederá a la implementación de las estrategias turísticas diseñadas en las fases anteriores. Aunque no se disponga aún de un albergue municipal, se trabajará en la promoción de Castril como destino turístico, mejorando la señalización de rutas, colaborando con operadores turísticos, y fortaleciendo la oferta cultural y natural. Paralelamente, se mantendrá la búsqueda activa de oportunidades para rehabilitar un edificio público en el futuro, de modo que se pueda establecer

el albergue cuando sea factible.

- **Fase 6: Monitoreo y Evaluación:**

La última fase implica el monitoreo constante de las iniciativas implementadas y la evaluación de su impacto en el desarrollo turístico de Castril. Esta evaluación incluirá el análisis de la afluencia turística, la ocupación de los alojamientos disponibles, y el impacto económico en el municipio. Si en el futuro se identifica un edificio público adecuado para el albergue, se iniciará su rehabilitación y se evaluará su contribución al turismo local. Se mantendrá un enfoque flexible, adaptando las estrategias según los resultados obtenidos y las nuevas oportunidades que puedan surgir.

En conclusión, aunque el proyecto en Castril enfrenta limitaciones iniciales debido a la falta de datos sobre viviendas y edificios vacíos, se desarrollaran estrategias alternativas centradas en el fomento del turismo y la optimización del uso de infraestructuras públicas. La potencial creación de un albergue municipal, en caso de que se disponga de un edificio adecuado, representa una oportunidad para fortalecer la oferta turística y contribuir al desarrollo económico del municipio.

3.6.6. GALERA

El municipio de Galera busca revitalizar su infraestructura habitacional y mejorar la gestión de sus recursos inmobiliarios. Este proyecto se centra en la rehabilitación de un edificio público ubicado en Carrera San Isidro, destinado a alojar a personas que se trasladen a trabajar en el ayuntamiento o en instituciones similares, y en el desarrollo de un instrumento jurídico que regule el alquiler de viviendas vacías dejadas por personas mayores que se mudan a un edificio habilitado por el ayuntamiento. Todo esto se fundamenta en un inventario detallado de viviendas vacías realizado por la Oficina CENTRA. A continuación, se describen las fases de implantación de este proyecto.

- **Fase 1: Diagnóstico y Planificación Inicial**

La primera fase del proyecto consiste en un diagnóstico exhaustivo basado en el inventario de viviendas vacías elaborado por la Oficina CENTRA. Este diagnóstico evaluará tanto el estado físico del edificio en Carrera San Isidro como el entorno habitacional general de Galera, con especial atención a las viviendas vacías de personas mayores.

Este análisis incluirá consultas con las partes interesadas, como autoridades locales, técnicos municipales y la comunidad, para definir las necesidades y objetivos específicos del proyecto. A partir

de estas consultas, se desarrollará un plan de acción detallado que aborde tanto la rehabilitación del edificio como la creación del marco jurídico necesario para la gestión de las viviendas vacías.

- **Fase 2: Diseño del Proyecto de Rehabilitación y Desarrollo del Instrumento Jurídico**

Una vez completado el diagnóstico, se procederá al diseño del proyecto de rehabilitación del edificio en Carrera San Isidro. El diseño incluirá la elaboración de planos arquitectónicos y la selección de materiales que garanticen la sostenibilidad y eficiencia energética del edificio, transformándolo en un espacio habitable y funcional para los trabajadores que se trasladen a Galera.

Paralelamente, se desarrollará el instrumento jurídico que regirá el alquiler de las viviendas vacías de personas mayores. Este marco legal definirá los términos bajo los cuales estas viviendas pueden ser alquiladas, estableciendo las responsabilidades y derechos de propietarios e inquilinos, y asegurando un proceso de alquiler transparente y justo. La creación de este instrumento será crucial para facilitar la transición de las viviendas vacías al mercado de alquiler y para asegurar que cumplan su función social de manera efectiva.

- **Fase 3: Gestión de Recursos y Obtención de Financiación**

La siguiente fase se centrará en la gestión de los recursos financieros y materiales necesarios para llevar a cabo el proyecto. Se explorarán diversas fuentes de financiación, como subvenciones estatales y autonómicas, así como posibles colaboraciones con el sector privado y el uso de fondos municipales.

El presupuesto del proyecto incluirá tanto los costos de rehabilitación del edificio en Carrera San Isidro como los asociados al desarrollo e implementación del instrumento jurídico. Se priorizará la eficiencia en la gestión de recursos, garantizando que cada euro invertido contribuya al éxito del proyecto.

- **Fase 4: Ejecución de las Obras de Rehabilitación**

En esta fase, se llevará a cabo la rehabilitación del edificio en Carrera San Isidro. Las obras incluirán la restauración estructural del edificio, la modernización de instalaciones (como electricidad, agua y calefacción), la mejora de la accesibilidad y la incorporación de tecnologías para la eficiencia energética. Se priorizará la contratación de empresas locales para realizar estas obras, fomentando

así el empleo y el desarrollo económico en Galera.

La rehabilitación se realizará bajo estrictos controles de calidad y plazos, asegurando que el edificio esté listo para su uso en el menor tiempo posible y con los más altos estándares de habitabilidad.

- **Fase 5: Implementación del Instrumento Jurídico y Gestión de Viviendas Vacías**

Con el instrumento jurídico desarrollado, se procederá a su implementación. Se realizará una campaña de información y sensibilización dirigida a los propietarios de las viviendas vacías, explicando las nuevas normativas y los beneficios de alquilar sus propiedades bajo el nuevo marco legal.

El ayuntamiento podría también establecer una oficina dedicada a la gestión de estos alquileres, facilitando el proceso tanto para propietarios como para inquilinos. Esta oficina sería responsable de registrar las viviendas, mediar en posibles conflictos y asegurar el cumplimiento de las normativas.

- **Fase 6: Asignación y Uso del Edificio Rehabilitado**

Una vez que el edificio en Carrera San Isidro nº 36 esté rehabilitado, se procederá a la asignación de sus espacios. El ayuntamiento establecerá criterios claros para seleccionar a los beneficiarios, priorizando a trabajadores esenciales que se trasladen a Galera para ocupar puestos en el ayuntamiento, escuelas u otras instituciones locales.

Este proceso garantizará que el edificio cumpla su función social de apoyar a los trabajadores que contribuyen al desarrollo del municipio, facilitando su integración en la comunidad y mejorando su calidad de vida.

- **Fase 7: Evaluación y Mejora Continua**

Finalmente, se realizará una evaluación exhaustiva de todo el proyecto para medir su éxito en términos de rehabilitación efectiva, ocupación del edificio y funcionamiento del nuevo instrumento jurídico. Esta evaluación permitirá identificar áreas de mejora y ajustar las estrategias para futuras intervenciones.

La experiencia adquirida en este proyecto en Galera podrá servir de modelo para otros municipios de la comarca que enfrenten desafíos similares, contribuyendo al desarrollo sostenible y a la cohesión social en la región.

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

La Hoja de Ruta Territorial Propuesta para el Desarrollo del Proyecto en la comarca de Huéscar es el resultado de un proceso extenso de colaboración entre las entidades locales y regionales, con un enfoque claro en la participación activa de todos los actores involucrados en la región. Este proceso comenzó con la identificación de las necesidades y expectativas de los diferentes municipios de la mancomunidad, y se concretó a través de múltiples encuentros, reuniones presenciales, y presentaciones territoriales, donde se discutieron y acordaron los pasos a seguir para abordar los desafíos específicos que enfrenta esta zona.

El marco de referencia para este proyecto está profundamente arraigado en la realidad de la comarca de Huéscar, una región que enfrenta una serie de desafíos socioeconómicos y demográficos. Entre estos desafíos, destacan la despoblación, el envejecimiento de la población, la escasez de viviendas dignas y accesibles, y la presencia de un número considerable de viviendas vacías y desocupadas en municipios como Huéscar, Castril, Castilléjar, Orce y Galera. Estos problemas no solo afectan la calidad de vida de los residentes actuales, sino que también limitan las oportunidades de atraer nuevos pobladores y fomentar un desarrollo económico sostenible en la región.

Durante los encuentros y presentaciones territoriales, se estableció un marco de referencia basado en la identificación de estos problemas y en la necesidad urgente de intervenir de manera efectiva para revertir las tendencias negativas. Este marco de referencia también se alineó con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030, que proporcionan una guía global para promover un desarrollo equilibrado, inclusivo y sostenible en todas las comunidades, independientemente de su tamaño o ubicación.

En estos encuentros, se pusieron sobre la mesa las expectativas de las entidades locales y regionales, que fueron diversas y reflejaron la complejidad y la heterogeneidad de la comarca. Cada municipio presentó sus necesidades específicas y sus prioridades en relación con el proyecto. Por ejemplo, mientras que en Huéscar se ha priorizado la creación de un inventario de viviendas vacías debido a la falta de edificios públicos disponibles para rehabilitación, en otros municipios como Galera y Orce, se identificaron edificios que podrían ser rehabilitados para distintos usos comunitarios y sociales.

Una de las expectativas clave de las entidades locales fue la revitalización del parque inmobiliario. La región cuenta con un número significativo de viviendas vacías, muchas de las cuales están en

condiciones de ser rehabilitadas y reutilizadas para diferentes fines, como la creación de viviendas sociales, el desarrollo de un mercado de alquiler asequible, o la destinación de estos inmuebles para usos comunitarios. Las entidades locales ven en este proyecto una oportunidad para reducir el número de viviendas vacías, lo que no solo mejorará el aspecto físico de los municipios, sino que también contribuirá a generar una oferta de viviendas más accesible para la población local.

Además, existe una expectativa de atraer y retener a la población. La comarca de Huéscar ha estado experimentando una disminución y envejecimiento de su población, lo que afecta negativamente la dinámica económica y social de la zona. Las entidades locales esperan que el proyecto no solo contribuya a frenar la despoblación, sino que también haga que la región sea más atractiva para nuevos residentes, especialmente para jóvenes y familias. Esto se lograría mediante la mejora de la oferta de viviendas, la creación de oportunidades de empleo y el fortalecimiento de la infraestructura local.

Otro aspecto crucial es la sostenibilidad. Las entidades locales esperan que todas las acciones del proyecto contribuyan a la sostenibilidad ambiental, social y económica de la comarca. Esto incluye, por ejemplo, la rehabilitación energética de viviendas y edificios públicos, lo que no solo reducirá el impacto ambiental de estas construcciones, sino que también ayudará a reducir los costos de energía para los residentes. Además, se espera que el proyecto fomente una economía local más vibrante, basada en la utilización sostenible de los recursos naturales y la promoción de productos y servicios locales.

El fortalecimiento de la comunidad es otra de las expectativas importantes. Las entidades locales ven este proyecto como una oportunidad para fomentar la cohesión social y el empoderamiento de la comunidad. Se espera que la participación activa de los residentes en la planificación y ejecución de las intervenciones no solo ayude a asegurar que las soluciones sean adaptadas a las necesidades locales, sino que también fortalezca los lazos comunitarios y promueva una cultura de colaboración y apoyo mutuo.

Por último, las entidades locales y regionales también esperan que el proyecto establezca alianzas estratégicas sólidas con diferentes actores, incluyendo el sector privado, organizaciones no gubernamentales y administraciones públicas a nivel provincial, autonómico y nacional. Estas alianzas serán cruciales para asegurar los recursos financieros y técnicos necesarios para la implementación exitosa del proyecto, así como para garantizar su sostenibilidad a largo plazo.

La hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto se estructura en varias fases,

cada una diseñada para abordar de manera sistemática y efectiva las expectativas y objetivos identificados en los encuentros territoriales.

En la primera fase, se llevó a cabo un diagnóstico exhaustivo de la situación actual en cada uno de los municipios involucrados. Este diagnóstico incluyó la recopilación de datos sobre el estado de las viviendas, la demografía, la economía local, y otros factores relevantes. En el caso específico de Huéscar, donde no se identificaron edificios públicos para rehabilitar, se realizó un trabajo detallado para crear un inventario de viviendas vacías. Este inventario se elaboró mediante la revisión de los registros de consumo de agua, que permitió identificar aquellas viviendas con un consumo nulo durante el último año, lo que indicaba que estaban desocupadas. Posteriormente, estas viviendas se localizaron en el catastro y se mapearon, lo que proporcionó una base sólida para las futuras intervenciones.

La segunda fase se centró en el desarrollo de estrategias y programas de intervención. En esta etapa, se definieron los objetivos específicos para cada municipio y se diseñaron los programas de acción correspondientes. En Huéscar, por ejemplo, se decidió que el enfoque principal sería la rehabilitación de viviendas vacías identificadas en el inventario, con el objetivo de ponerlas de nuevo en uso, ya sea como viviendas sociales, para alquiler asequible, o para otros usos comunitarios. En otros municipios, como Galera y Orce, se desarrollaron programas para la rehabilitación de edificios públicos, con miras a destinarlos a centros comunitarios, espacios culturales, o incluso para alojamientos temporales.

La tercera fase fue la implementación de las intervenciones planificadas. Esta fase es el núcleo del proyecto, donde se llevan a cabo las acciones concretas que transformarán las ideas y planes en realidad. La rehabilitación de viviendas y edificios, la promoción de programas de alquiler asequible, y la creación de nuevos espacios comunitarios son algunas de las actividades principales de esta fase. La gestión y el monitoreo continuo son esenciales para asegurar que los objetivos se cumplan dentro de los plazos establecidos y que los recursos se utilicen de manera eficiente.

En la cuarta fase, se realizarán evaluaciones periódicas del impacto del proyecto. Estas evaluaciones son cruciales para medir el éxito de las intervenciones y para identificar áreas que puedan requerir ajustes o mejoras. Además, en esta fase se desarrollarán estrategias para asegurar la sostenibilidad a largo plazo del proyecto, lo que incluye la búsqueda de nuevas fuentes de financiación, el establecimiento de alianzas duraderas, y la creación de capacidades locales para la gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios creados.

Finalmente, la quinta fase se centrará en la comunicación y difusión de los resultados del proyecto. La transparencia y la comunicación efectiva son esenciales para mantener a la comunidad informada y comprometida, así como para compartir las lecciones aprendidas con otras regiones que puedan estar enfrentando desafíos similares. La difusión de los resultados también servirá para inspirar y guiar futuras iniciativas en la comarca de Huéscar y más allá.

En resumen, la hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto en la comarca de Huéscar es un plan detallado y cuidadosamente elaborado, que tiene en cuenta las realidades locales y las expectativas de todos los actores involucrados. A través de un enfoque integrado y participativo, el proyecto busca no solo resolver los problemas actuales, sino también sentar las bases para un futuro más próspero y sostenible para todos los residentes de la región.

Para clarificar y estructurar mejor la hoja de ruta territorial del proyecto en la comarca de Huéscar, se puede complementar con un cronograma que muestre las fases de desarrollo y las acciones específicas para cada municipio. Este cronograma permitirá visualizar de manera más clara y organizada las propuestas y el progreso del proyecto.

Tabla 1: Cronograma del proyecto en los municipios.

MESES	HUÉSCAR	CASTRIL	CASTILLÉJAR	ORCE	GALERA	PUEBLA DE DON FADRIQUE
1-3	Diagnóstico y creación de inventario de viviendas vacías	Evaluación de posibles edificios para albergue	Mapeo de viviendas vacías	Análisis de edificios históricos	Mapeo de viviendas vacías y análisis de edificios	Identificación de viviendas vacías
4-6	Plan de rehabilitación de viviendas vacías	Diseño de modelo de albergue municipal	Definición de intervenciones	Planificación de rehabilitación	Planificación de usos culturales y turísticos	Plan de acción para rehabilitación
7-12	Inicio de rehabilitación	Implementación del albergue municipal (si hay edificio)	Rehabilitación y desarrollo de infraestructura	Ejecución de rehabilitación	Rehabilitación y apertura de espacios	Rehabilitación y desarrollo de proyectos
13-15	Evaluación y ajustes	Evaluación y ajustes	Evaluación y ajustes	Evaluación y ajustes	Evaluación y ajustes	Evaluación y ajustes
16-18	Difusión de	Difusión de	Difusión de	Difusión de	Difusión de	Difusión de

	resultados	resultados	resultados	resultados	resultados	resultados
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------

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

El análisis de factibilidad o estudio de viabilidad es un componente esencial para el desarrollo del proyecto de rehabilitación de viviendas vacías municipales en la comarca de Huéscar, ya que establece la base para determinar si el proyecto puede ser llevado a cabo con éxito en términos técnicos, financieros, sociales y ambientales. Este análisis no solo se centrará en la viabilidad general del proyecto, sino que también evaluará la factibilidad específica para cada uno de los pueblos que conforman la comarca, asegurando así que las particularidades locales sean consideradas y atendidas adecuadamente.

En primer lugar, el análisis técnico implica una exhaustiva revisión del estado actual de las viviendas vacías en los distintos pueblos de la comarca, tales como Huéscar, Galera, Castilléjar, Castril, y Puebla de Don Fadrique. Este proceso requiere la realización de inspecciones estructurales para identificar las condiciones de las edificaciones, el grado de deterioro, y los tipos de intervenciones necesarias para rehabilitarlas. Se considerará la antigüedad de las construcciones, los materiales originales utilizados, y la viabilidad de emplear técnicas de rehabilitación sostenibles que respeten el patrimonio arquitectónico y cultural local. Además, se evaluará la disponibilidad y la capacidad técnica de los recursos materiales y humanos en cada pueblo para llevar a cabo las obras. Este análisis incluirá un inventario de las empresas locales de construcción, proveedores de materiales y mano de obra calificada, y la evaluación de su capacidad para cumplir con los requisitos del proyecto dentro de los plazos y costos establecidos.

Desde el punto de vista financiero, el estudio de viabilidad abordará la estimación de los costos asociados a la rehabilitación de las viviendas en cada uno de los pueblos. Se considerarán no solo los costos directos de las obras, sino también los costos indirectos como la gestión del proyecto, la obtención de permisos y licencias, y los posibles gastos en infraestructura adicional que pueda ser necesaria para hacer las viviendas habitables. Además, se analizarán las diferentes fuentes de financiamiento disponibles, incluyendo subvenciones gubernamentales, préstamos a bajo interés, aportes de las administraciones locales y posibles alianzas con el sector privado. Para garantizar la viabilidad financiera, se realizarán estudios de mercado en cada pueblo para determinar el potencial de retorno de la inversión, considerando factores como la demanda de vivienda, el valor de mercado de las propiedades rehabilitadas y la atracción de nuevos residentes o inversores.

Desde el punto de vista social, se llevará a cabo un análisis de la aceptación y el apoyo de la comunidad local en cada uno de los pueblos. Este análisis incluirá la realización de consultas públicas, encuestas y reuniones comunitarias para recoger las opiniones y preocupaciones de los residentes locales respecto al proyecto. Se evaluará cómo la rehabilitación de viviendas vacías puede impactar positivamente en la cohesión social, la creación de empleo local y la revitalización del tejido comunitario. Asimismo, se considerará el potencial de atracción de nuevos residentes y la capacidad del proyecto para contribuir a frenar la despoblación en la comarca, especialmente en aquellos pueblos más afectados por este fenómeno.

Desde la perspectiva ambiental, el estudio de viabilidad analizará el impacto que las obras de rehabilitación podrían tener sobre el entorno natural de la comarca. Esto incluye la evaluación del uso de materiales ecológicos en la construcción, la implementación de medidas de eficiencia energética en las viviendas rehabilitadas y la conservación del patrimonio natural y paisajístico de la región. Además, se estudiarán las posibles medidas para minimizar el impacto ambiental durante las obras, como la gestión adecuada de residuos y la reducción del consumo de recursos naturales.

Cada pueblo de la comarca de Huéscar presenta características únicas que deberán ser consideradas en el análisis de factibilidad. Por ejemplo, en Huéscar, al ser la cabecera de la comarca, se evaluará la capacidad de centralizar ciertos recursos y servicios que puedan beneficiar al resto de los pueblos, como la gestión centralizada de permisos o la coordinación de proveedores. En Galera y Castilléjar, pueblos con un patrimonio arqueológico y cultural significativo, el análisis se centrará en cómo las intervenciones pueden integrarse con la preservación y promoción de su patrimonio, potenciando el turismo cultural como una fuente adicional de ingresos. En Castril, con su entorno natural privilegiado, se pondrá especial énfasis en la sostenibilidad ambiental de las intervenciones, asegurando que las rehabilitaciones no afecten negativamente a su entorno natural. En Puebla de Don Fadrique, se evaluará cómo la rehabilitación de viviendas puede integrarse con iniciativas locales ya existentes de desarrollo rural y fomento del turismo de naturaleza.

En resumen, el análisis de factibilidad o estudio de viabilidad para el proyecto de rehabilitación de viviendas vacías en la comarca de Huéscar implica un enfoque integral que abarca aspectos técnicos, financieros, sociales y ambientales, ajustados a las particularidades de cada uno de los pueblos de la comarca. Este enfoque garantizará que el proyecto no solo sea viable en términos de ejecución, sino que también contribuya de manera sostenible y equitativa al desarrollo económico, social y ambiental de toda la región.

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

La incorporación de la perspectiva de género en los proyectos de rehabilitación y gestión de viviendas en los municipios de Orce, Galera, Castilléjar, Castril, Huéscar y Puebla de Don Fadrique es fundamental para garantizar que las intervenciones propuestas sean inclusivas y equitativas, teniendo en cuenta las necesidades y realidades diferenciadas de hombres y mujeres en cada una de estas comunidades. Dado el contexto rural de estos municipios, donde las desigualdades de género pueden estar más arraigadas y donde las oportunidades económicas y de acceso a vivienda son más limitadas, es esencial que los proyectos no solo aborden las necesidades habitacionales, sino que también promuevan activamente la equidad de género en todas sus etapas.

En cada uno de estos municipios, el acceso a la vivienda y a las oportunidades laborales puede estar condicionado por el género. Las mujeres, particularmente en áreas rurales, enfrentan desafíos adicionales para acceder a una vivienda adecuada y a empleos estables. Estos desafíos incluyen menores ingresos, responsabilidades desproporcionadas en el cuidado de familiares y una mayor vulnerabilidad económica, lo que podría dejarlas en desventaja frente a los hombres si no se toman medidas específicas para abordar estas diferencias. Es crucial que los proyectos de rehabilitación y gestión de viviendas en Orce, Galera, Castilléjar, Castril, Huéscar y Puebla de Don Fadrique incluyan acciones que aseguren un acceso equitativo para las mujeres a las viviendas rehabilitadas y a las nuevas oportunidades que estos proyectos generen.

En Orce, por ejemplo, donde se está desarrollando un proyecto innovador de vivienda sostenible, es vital considerar cómo la creación de cooperativas de vivienda y la integración de energías renovables pueden beneficiar tanto a hombres como a mujeres. Las mujeres, especialmente aquellas que asumen roles de cuidado en sus hogares, deben tener acceso a las viviendas sostenibles y a las oportunidades laborales que se generen a partir de este proyecto. Además, la oficina de vivienda que se pretende establecer en Orce debe ofrecer servicios que consideren las necesidades específicas de las mujeres, incluyendo apoyo para aquellas que buscan conciliar sus responsabilidades de cuidado con nuevas oportunidades laborales. La subvención solicitada al MITECO para este proyecto debe ser vista no solo como una inversión en sostenibilidad, sino también como una herramienta para promover la igualdad de género en la comunidad.

En Galera, donde se plantea la rehabilitación de un edificio público en la calle Carrera San Isidro Nº36 para alojar a trabajadores que se trasladen al municipio, es importante que las mujeres tengan igualdad de acceso a estas viviendas. Además, la propuesta de desarrollar un instrumento jurídico para regular el alquiler de viviendas vacías que dejan las personas mayores al mudarse a un edificio

habilitado por el ayuntamiento debe considerar las necesidades de las mujeres mayores, quienes son a menudo las principales cuidadoras y pueden enfrentar mayores dificultades para acceder a soluciones habitacionales adecuadas.

En Castilléjar, el proyecto de rehabilitación de dos edificios municipales debe integrar la perspectiva de género en cada una de sus fases. El primer edificio, ubicado en el núcleo central en la Calle Agua Nº18, podría destinarse a viviendas para personas que se muden al municipio por razones laborales o como equipamiento cultural. Es crucial que las mujeres, especialmente aquellas que se trasladan por motivos laborales, tengan acceso a estas viviendas. El segundo edificio, ubicado en el anejo de Los Carriones, se propone para crear dos pequeñas viviendas familiares que se cederían a las primeras familias que tuvieran bebés y se comprometieran a vivir en la vivienda durante los próximos 10 años. Esta iniciativa debe asegurar que las mujeres tengan un papel central en la toma de decisiones sobre la ocupación y uso de estas viviendas, promoviendo así la estabilidad familiar y la cohesión social en la comunidad.

En Castril, los proyectos de rehabilitación también deben contemplar las desigualdades de género. Dado que muchas mujeres en áreas rurales asumen el rol de cuidadoras principales, es esencial que las viviendas rehabilitadas y los servicios asociados sean accesibles y adecuados para ellas. Esto podría incluir la proximidad a centros de salud y a servicios comunitarios que faciliten la vida diaria de las mujeres con responsabilidades de cuidado.

En Huéscar, donde se están desarrollando proyectos para revitalizar el parque de viviendas vacías, es fundamental que se implementen medidas que promuevan la equidad de género. Las mujeres, especialmente aquellas con menores ingresos o en situaciones de vulnerabilidad, deben ser priorizadas en la asignación de viviendas rehabilitadas. Además, las oportunidades de empleo generadas por estos proyectos, como la rehabilitación y gestión de viviendas, deben estar igualmente accesibles para mujeres, y se deben ofrecer programas de capacitación para asegurar que puedan participar activamente en estas iniciativas.

Finalmente, en Puebla de Don Fadrique, el proyecto de rehabilitación de un edificio público debe incluir un enfoque de género en su planificación y ejecución. Es importante asegurar que las mujeres, particularmente aquellas en situaciones de mayor vulnerabilidad económica o social, tengan acceso a las viviendas rehabilitadas y a las oportunidades que se generen a partir de este proyecto. La rehabilitación debe incluir espacios que sean seguros y accesibles para mujeres, y que faciliten su integración en la vida comunitaria y económica del municipio.

Además, la participación equitativa de las mujeres en la toma de decisiones es crucial en todos estos municipios. Tradicionalmente, las mujeres han estado subrepresentadas en los procesos de toma de decisiones, lo que ha llevado a políticas y proyectos que no siempre reflejan sus necesidades y perspectivas. Para evitar esto, es necesario implementar mecanismos que aseguren la participación activa de las mujeres en todas las etapas de estos proyectos, desde la planificación hasta la ejecución y evaluación. Esto no solo es una cuestión de equidad, sino que también asegura que los proyectos sean más efectivos y sostenibles, ya que las mujeres pueden ofrecer valiosas perspectivas y soluciones basadas en su experiencia cotidiana.

La gestión de los recursos financieros y materiales también debe incorporar una perspectiva de género. Es fundamental asegurar que parte del presupuesto de estos proyectos se destine a iniciativas que promuevan la igualdad de género, como la capacitación y el empleo de mujeres en sectores tradicionalmente dominados por hombres, como la construcción y la gestión de viviendas. Además, es importante que los fondos se utilicen para apoyar a mujeres en situaciones de vulnerabilidad económica, garantizando que tengan acceso a las viviendas rehabilitadas y a las oportunidades que estos proyectos generen.

La evaluación continua de estos proyectos también debe incluir un análisis detallado del impacto que tienen en hombres y mujeres. Utilizar indicadores de género permitirá identificar desigualdades persistentes y ajustar las políticas y prácticas para asegurar una mayor equidad. Este enfoque de evaluación también podría incluir encuestas y consultas directas con las mujeres de la comunidad para obtener retroalimentación sobre cómo estos proyectos están afectando sus vidas y qué mejoras podrían implementarse para asegurar que los beneficios se distribuyan de manera equitativa.

En resumen, la integración de la perspectiva de género en los proyectos de rehabilitación y gestión de viviendas en Orce, Galera, Castelléjar, Castril, Huéscar y Puebla de Don Fadrique no es solo un componente adicional, sino un aspecto esencial para asegurar que las intervenciones sean justas, inclusivas y efectivas. Al abordar las diferencias en las necesidades y experiencias de hombres y mujeres, estos proyectos contribuirán a reducir las desigualdades de género en cada comunidad, promoviendo un desarrollo más justo, sostenible y cohesionado para toda la población. Este enfoque integral permitirá que los beneficios de los proyectos sean compartidos equitativamente, asegurando que tanto hombres como mujeres disfruten de un acceso igualitario a las oportunidades y recursos generados, y mejorando, en última instancia, la calidad de vida de todos los residentes de estos municipios.

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

En el marco del proyecto de revitalización y desarrollo territorial en la comarca de Huéscar, la creación de una serie de recursos visuales, estratégicos y de comunicación ha sido clave para asegurar una implementación exitosa y la adhesión de la comunidad a las iniciativas propuestas. Estos recursos incluyen diseños previos, infografías, mapas, y soluciones de marketing, todos orientados a facilitar la comprensión y promoción del proyecto en los distintos municipios que conforman la comarca: Huéscar, Castril, Castilléjar, Orce y Galera.

Desde la fase inicial del proyecto, se realizaron diseños preliminares que sirvieron como base para las futuras intervenciones en los municipios. Estos diseños se enfocaron en la posible rehabilitación de edificios públicos y privados, considerando las necesidades específicas de cada localidad. En municipios como Huéscar, donde se identificó una cantidad significativa de viviendas vacías, los diseños incluyeron planos y propuestas para la conversión de estas viviendas en espacios habitables o en alojamientos turísticos, como albergues y casas rurales. Estos diseños no solo fueron esenciales para visualizar el potencial de cada intervención, sino que también funcionaron como herramientas de comunicación con las autoridades locales y la comunidad, mostrando cómo estas rehabilitaciones podrían revitalizar el entorno urbano y contribuir al bienestar económico y social de la región.

Los mapas fueron una herramienta fundamental en la identificación y localización de viviendas vacías y edificios susceptibles de rehabilitación. Se elaboraron mapas detallados para cada municipio, basados en datos precisos obtenidos a través de registros de consumo de agua y catastro. Estos mapas no solo muestran la distribución geográfica de las viviendas vacías, sino que también identifican áreas clave donde la intervención podría tener el mayor impacto en términos de revitalización urbana y desarrollo económico. En el caso de Castril, aunque no se logró identificar edificios vacíos para la rehabilitación, los mapas fueron cruciales para visualizar el potencial turístico de la región, señalando sitios de interés y posibles rutas turísticas que podrían beneficiarse de una mayor inversión en infraestructura y servicios.

3.10.1. HUÉSCAR

A continuación, presentamos un mapa detallado de Huescar que destaca las viviendas vacías en el municipio. Este mapa, elaborado con datos precisos del catastro, ofrece una visión clara de las propiedades vacantes en la localidad.

En el mapa, las parcelas rosas representan las viviendas vacías identificadas. Estas áreas indican los

inmuebles que actualmente no están en uso y que podrían ser objeto de iniciativas para su rehabilitación y reactivación.

La identificación de estas propiedades es crucial para la planificación de proyectos que busquen revitalizar el municipio, como la creación de nuevos espacios habitacionales, la promoción de iniciativas turísticas o la mejora de la oferta de alojamiento. Este recurso cartográfico facilita una mejor comprensión del potencial disponible en Huéscar para futuros desarrollos.



Ilustración 17: Mapa viviendas vacías en rosa Huéscar.

El mapa de Huéscar muestra una notable cantidad de viviendas vacías, especialmente concentradas en el centro histórico del municipio, mientras que en las zonas periféricas estas viviendas vacías aparecen más dispersas. La concentración en el núcleo central, que corresponde al casco antiguo, sugiere que esta área, con infraestructura más envejecida, enfrenta problemas relacionados con el mantenimiento y la adecuación a las necesidades modernas. La gran cantidad de viviendas vacías en esta zona indica que es un área prioritaria para la intervención. La rehabilitación de estas propiedades podría no solo mejorar la habitabilidad y la imagen del centro histórico, sino también atraer a nuevos

residentes. Transformar estas viviendas en opciones de alojamiento asequible o en espacios que respondan a la demanda de diferentes grupos demográficos, como jóvenes o familias, sería una estrategia clave para revitalizar esta parte del municipio.

En las zonas periféricas, aunque la dispersión es menor, la presencia de viviendas vacías señala la necesidad de una planificación urbana más efectiva. Esto podría implicar mejorar la infraestructura y los servicios en estas áreas para hacerlas más atractivas para la población. La razón detrás de la vacancia en estas áreas podría estar relacionada con una falta de demanda o deficiencias en servicios esenciales como el transporte o la conectividad. Abordar estas carencias podría contribuir a reducir el número de viviendas vacías en la periferia y fomentar un crecimiento más equilibrado en toda la ciudad.

El mapa proporciona una herramienta valiosa para crear un inventario detallado de las viviendas vacías, lo que permitirá una evaluación precisa de cada propiedad. Este proceso es crucial para determinar la viabilidad de la rehabilitación o la reutilización de estas viviendas para distintos fines, como la creación de viviendas sociales, la habilitación de espacios culturales o la adaptación de inmuebles para alojamientos turísticos. Además, involucrar a la comunidad local en la toma de decisiones sobre el destino de estas propiedades podría garantizar que las soluciones implementadas realmente respondan a las necesidades y expectativas de los residentes de Huéscar, mejorando así la aceptación y el éxito del proyecto.

3.10.2. ORCE

Para proporcionar una visión clara y completa del estado inmobiliario en Orce, presentamos un mapa detallado que muestra tanto las viviendas vacías como los edificios públicos del municipio. Este mapa se ha elaborado utilizando datos del catastro, lo que nos permite identificar con precisión las propiedades vacantes y los edificios en posesión del ayuntamiento.

Este mapa es una herramienta clave para planificar y ejecutar proyectos que fomenten el desarrollo local, incluyendo el posible establecimiento de un albergue municipal o la rehabilitación de viviendas para atraer turistas y mejorar la oferta de alojamiento en Orce.



Ilustración 18: Mapa de casas vacías de Orce.

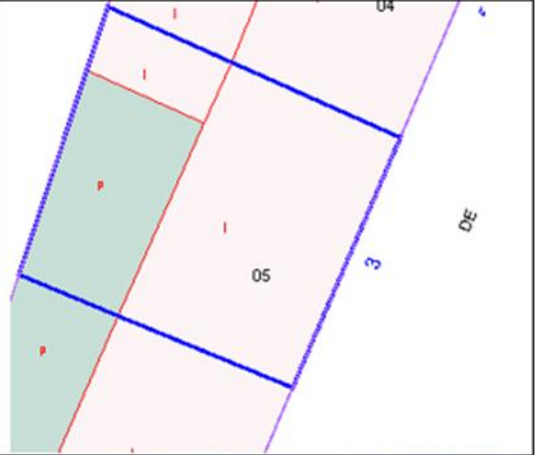
Ubicación real: CALLE MIGUEL NAVARRO CASTILFORTE Clase: Urbano Uso principal: Residencial Superficie construida: 87 m² Año construcción: 1955	
Estado de la vivienda: Malo. Necesita mejoras. Destino: - Rehabilitación de vivienda. - Para alquiler. - Para hospedar a gente que venga a trabajar al ayuntamiento.	

Ilustración 19: Edificio municipal a rehabilitar

3.10.3. PUEBLA DE DON FADRIQUE

A continuación, presentamos un mapa actualizado de la Puebla de Don Fadrique que ilustra la distribución actual de los inmuebles en el municipio, con especial atención a los edificios de interés para posibles proyectos de rehabilitación.

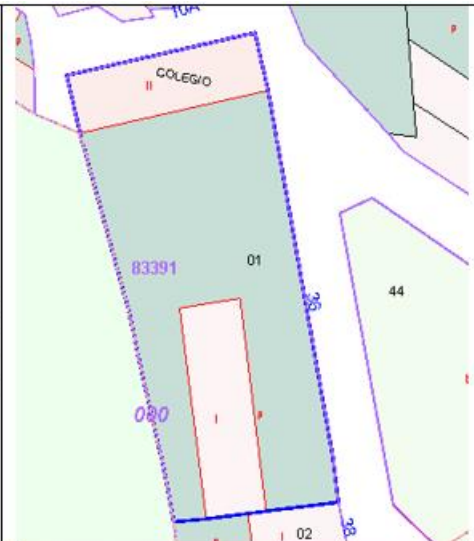
En este mapa, se destaca claramente la ubicación del edificio municipal que se propone para rehabilitar. Este inmueble, señalado con un icono específico, representa una oportunidad clave para revitalizar y mejorar los espacios públicos del municipio.

La rehabilitación de este edificio podría convertirse en un motor de desarrollo local, permitiendo su uso para una variedad de fines, como centros comunitarios, espacios culturales o instalaciones turísticas. La visualización del mapa facilita la planificación y evaluación de este proyecto, destacando su potencial impacto positivo en la Puebla de Don Fadrique.

Anexo 3. Ficha de proyecto de la entidad local.



74

Ubicación: CALLE NUEVA Clase: Urbano Uso principal: Cultural Superficie construida: 402 m² Año construcción: 1960 Detalles: se supone que son dos casas con el mismo número. Catastro solo las recoge con una única dirección. Son casas iguales con el mismo tamaño por lo que el mismo proyecto les serviría a las dos.	
Estado de la vivienda: Malo. Necesita mejoras. Destino: - Rehabilitación de vivienda. - Para alquiler.	

Ubicación: CALLE NUEVA, 36 (ALMACILES) Referencia catastral: 8339101WH5083G0001FK Clase: Urbano Uso principal: Cultural Superficie construida: 402 m² Año construcción: 1960 Detalles: se supone que son dos casas con el mismo número. Catastro solo las recoge con una única dirección. Son casas iguales con el mismo tamaño por lo que el mismo proyecto les serviría a las dos.	
Estado de la vivienda: Malo. Necesita mejoras. Destino: - Rehabilitación de vivienda. - Para alquiler.	

Ilustración 21: Edificio Municipal de Puebla de Don Fadrique a Rehabilitar.

3.10.4. CASTILLEJAR

A continuación, presentamos un mapa detallado de Castillejar que muestra las casas vacías en el municipio, identificadas a partir de datos catastrales y registros locales. En este mapa, las parcelas destacadas en color permiten una visualización clara de las propiedades que actualmente están desocupadas y podrían ser objeto de futuras iniciativas.



Ilustración 22: Mapa de viviendas vacías Castilléjar.

Además, incluimos una tabla resumen que proporciona una visión general del estado de estas viviendas vacías, facilitando la evaluación de su potencial para rehabilitación o reutilización.

Ubicación	Superficie Construida	Año de Construcción	Estado de la Vivienda
CALLE MARIANA PINEDA	64m2	1940	Aceptable
CALLE MARIANA PINEDA	217m2	1960	Aceptable
CALLE MARIANA	178m2	1940	Aceptable

PINEDA			
CALLE PADRE MANJON	84m2	1960	Aceptable
CALLE FEDERICO GARCÍA LORCA	287m2	1980	Aceptable
CALLE FEDERICO GARCÍA LORCA	288m2	1975	Aceptable
BARRIO ALAMO	89m2	1900	En ruinas
BARRIO ALAMO	84m2	1940	Necesita mejoras
BARRIO ALAMO	152m2	1960	En ruinas
BARRIO ALAMO	208m2	1940	Necesita mejoras
BARRIO PUNTAL DE SAN JUAN	106m2	1940	Aceptable
BARRIO PUNTAL DE SAN JUAN	84m2	1940	Aceptable
BARRIO PUNTAL DE SAN JUAN	96m2	1940	En ruina
BARRIO PUNTAL DE SAN JUAN	123m2	1960	Necesita Mejoras

BARRIO PUNTAL DE SAN JUAN	95m2	1940	Aceptable
BARRIO PUNTAL DE SAN JUAN	87m2	1940	Aceptable
CALLE AGUA	176m2	1960	Aceptable
CALLE AGUA	293m2	1998	Necesita Mejoras
CALLE HUESCAR	314m2	1920	Necesita Mejoras
CALLE HUESCAR	477m2	1940	Necesita Mejoras
CALLE HUESCAR	258m2	1940	Necesita Mejores
CALLE MAYOR	510m2	1940	En Ruinas
CALLE MAYOR	500m2	1940	Aceptable
CALLE MAYOR	323m2	1960	En Ruinas
PZ CONSTITUCION	509m2	1940	Necesita Mejoras
CALLE SAN MARCOS	257m2	1940	Aceptable

Tabla 1: Resumen de la Situación de las Casas Vacías de Castillejar

También se señalan los edificios públicos disponibles para rehabilitar. Estos inmuebles, en posesión del ayuntamiento, ofrecen oportunidades para revitalizar espacios comunitarios o desarrollar nuevas infraestructuras, como centros culturales, oficinas o instalaciones turísticas.

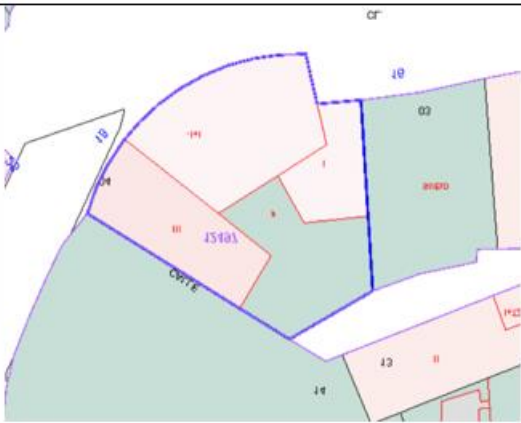
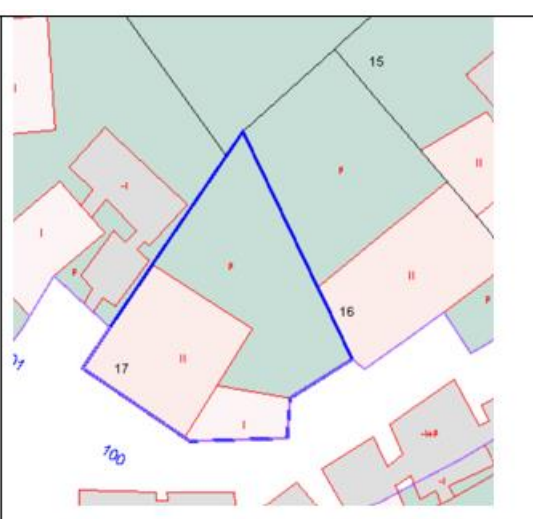
Ubicación: CALLE AGUA Clase: Urbano Uso Principal: Residencial Superficie construida: 681 m² Año Construcción: 1940	
Estado de la vivienda: Ruina Destino: - A corto plazo: aparcamientos - A largo plazo: equipamiento cultural El terreno se divide en 4 zonas: el edificio principal con dos plantas (Sótano y planta baja), el edificio de la izquierda con 3 plantas, otro edificio a la izquierda con una planta y un patio al fondo.	

Ilustración 23: Situación del edificio municipal de Castelléjar a rehabilitar

Ubicación: BO LOS CARRIONES (CAR) Clase: Urbano Uso Principal: Cultural Superficie construida: 182 m² Año Construcción: 1970	
Estado de la vivienda: Necesita mejoras Destino: - 2 viviendas sociales, para el primer niño que nazca en Los Carriones que se comprometa a vivir allí los próximos 10 años. La parcela se divide en dos: un patio y un edificio sólo con una planta.	

Ilustración 24: Situación del Edificio municipal de Castilléjar a Rehabilitar

Ubicación: CALLE SAN MARCOS Clase: Urbano Uso Principal: Residencial Superficie construida: 96 m² Año Construcción: 1960	
Estado de la vivienda: Necesita mejoras Destino: - Rehabilitación - Para alquiler - Para hospedar a gente que venga a trabajar al ayuntamiento. La parcela se divide en tres zonas: el edificio principal con <u>dos piso</u>, otro edificio con sólo una planta baja y el patio.	

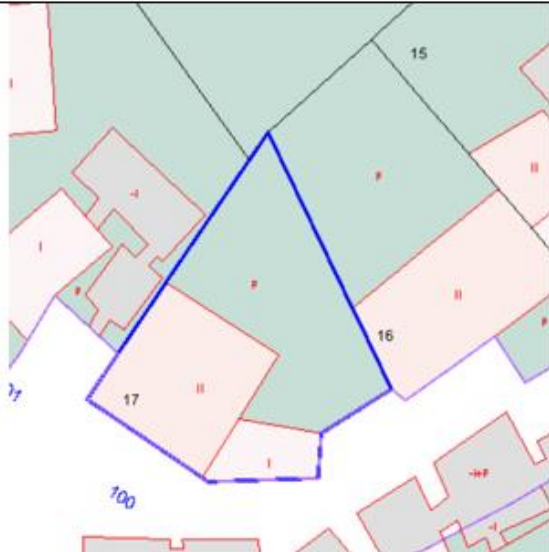
Ubicación: CALLE SAN MARCOS, 100 Referencia Catastral: 1251717WG3715A0001PS Clase: Urbano Uso Principal: Residencial Superficie construida: 96 m² Año Construcción: 1960	
Estado de la vivienda: Necesita mejoras Destino: - Rehabilitación - Para alquiler - Para hospedar a gente que venga a trabajar al ayuntamiento. La parcela se divide en tres zonas: el edificio principal con <u>dos piso</u>, otro edificio con sólo una planta baja y el patio.	

Ilustración 25: Situación del edificio municipal de Castillejar a rehabilitar

La combinación del mapa, la tabla y la información sobre edificios públicos proporciona una herramienta integral para planificar proyectos de desarrollo y revitalización en Castillejar, con el objetivo de mejorar la oferta de vivienda y fortalecer la infraestructura del municipio.

3.10.5. GALERA

A continuación, presentamos el mapa de Galera que muestra la ubicación de las viviendas vacías y los edificios públicos susceptibles de rehabilitación. Este mapa ofrece una visión detallada de las propiedades desocupadas, que representan oportunidades para futuras iniciativas de revitalización, así como de los inmuebles municipales que podrían ser renovados para nuevos usos. La información proporcionada facilita la planificación de proyectos destinados a mejorar la infraestructura del municipio y potenciar su desarrollo.



83

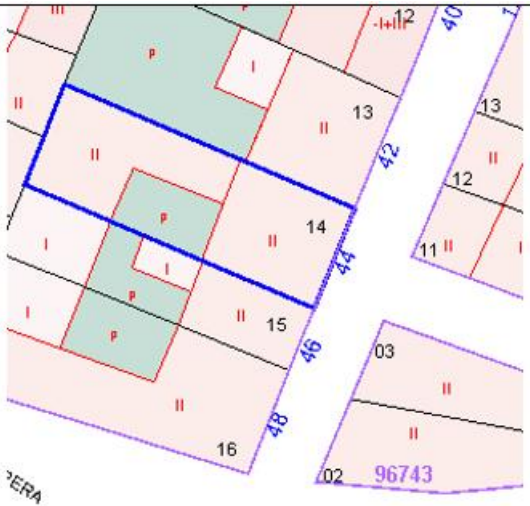
Ubicación: CALLE PADRE MANJÓN Clase: Urbano Uso principal: Residencial Superficie construida: 276 m² Año construcción: 1970	
Estado de la vivienda: Ruina Destino: - A corto plazo: aparcamientos - A largo plazo: equipamiento cultural	

Ilustración 27: Situación del edificio municipal 1 de Galera a Restaurar.

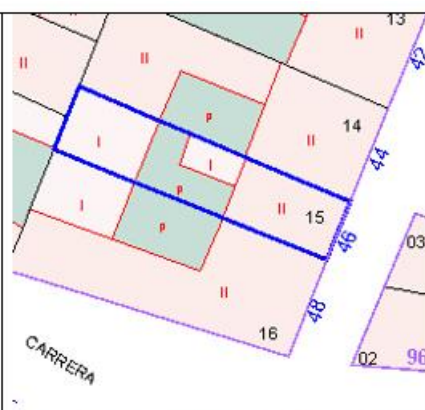
Ubicación: CALLE PADRE MANJÓN Clase: Urbano Uso principal: Residencial Superficie construida: 182 m2 Año construcción: 1970	
Estado de la vivienda: Ruina Destino: - A corto plazo: aparcamientos - A largo plazo: equipamiento cultural	

Ilustración 28: Situación del edificio municipal 2 de Galera a Restaurar.

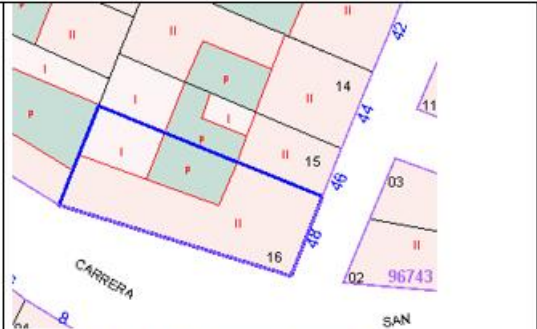
Ubicación: CALLE PADRE MANJÓN Clase: Urbano Uso principal: Residencial Superficie construida: 329 m² Año construcción: 1970	
Estado de la vivienda: Ruina Destino: - A corto plazo: aparcamientos - A largo plazo: equipamiento cultural	

Ilustración 29: Situación del edificio municipal 3 de Galera a Restaurar

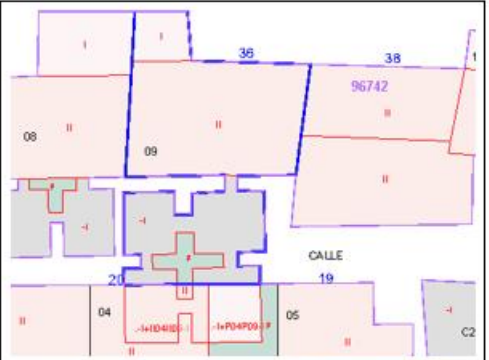
Ubicación: CARRERA SAN ISIDRO Clase: Urbano Uso principal: Residencial Superficie construida: 191 m² Año construcción: 1970	
Estado de la vivienda: Necesita mejoras Destino: - Rehabilitación - Para alquiler - Para hospedar a gente que venga a trabajar al ayuntamiento	

Ilustración 30: Situación del edificio pública 4 de Galera a Restaurar

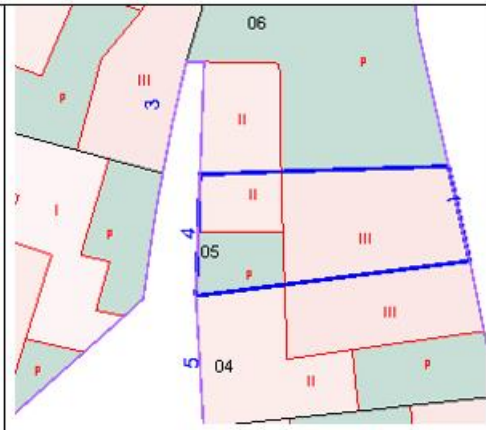
Ubicación: CALLE DSN ISIDRO Clase: Urbano Uso principal: Residencial Superficie construida: 206 m2 Año construcción: 1970	
Estado de la vivienda: Necesita mejoras Destino: - Rehabilitación de vivienda - Para alquiler - Para hospedar a gente que venga a trabajar al ayuntamiento	

Ilustración 31: Situación del edificio público 5 de Galera a Restaurar.

Ubicación: CALLE SIERRA NEVADA Clase: Urbano Uso principal: Almacén Superficie construida: 462 m2 Año construcción: 1999	
Estado de la vivienda: Ruina Destino: - Demoler - Construir espacio escénico	

Ilustración 32: Situación del edificio público 6 de Galera a restaurar.

Con el objetivo de obtener una visión detallada y precisa de las necesidades y percepciones de los

habitantes de la Comarca de Huéscar, se llevó a cabo una encuesta dirigida a la comunidad. Esta encuesta se distribuyó ampliamente a través de los PuntoVUELA de los distintos municipios, así como en varios grupos de Facebook y WhatsApp, con la finalidad de alcanzar a un amplio espectro de la población.

La encuesta fue diseñada para recopilar información sobre las opiniones de los residentes respecto a la rehabilitación de viviendas vacías, las condiciones de vida actuales, y sus expectativas en cuanto al desarrollo futuro de la comarca. La participación activa de la comunidad en este proceso fue crucial para asegurar que las intervenciones propuestas en el proyecto respondan a las necesidades reales y deseos de los habitantes locales.

ENLACE: https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScOXGscC3t1apyHI3d3hJxR2TgRFoAQdDeK-VOYGvafqJFgKA/viewform?usp=sf_link

Para comunicar de manera efectiva los objetivos y avances del proyecto a la población y a las autoridades, se desarrollaron diversas infografías. Estas infografías resumían la importancia de la rehabilitación de viviendas y la promoción del turismo como motores de desarrollo local, destacando los beneficios económicos y sociales de estas acciones. Se crearon versiones específicas para cada municipio, adaptando el contenido a las características y necesidades particulares de cada uno. Por ejemplo, en Orce, la infografía se centró en las oportunidades para mejorar la oferta turística a través de la rehabilitación de viviendas y la creación de alojamientos de calidad, mientras que en Galera, se destacó la importancia de preservar y poner en valor el patrimonio histórico-cultural mediante intervenciones en edificios antiguos.

La estrategia de marketing diseñada para este proyecto fue integral y multifacética, con el objetivo de atraer tanto a nuevos residentes como a turistas. Se elaboró un plan de promoción que incluyó la creación de material visual y digital, como folletos, banners, y anuncios en redes sociales, que destacan los atractivos naturales, culturales y económicos de la comarca. Se establecieron perfiles en redes sociales para cada municipio, con contenidos específicos que resalten los eventos locales, las oportunidades de inversión, y los proyectos de rehabilitación en marcha. Además, se optimizaron los sitios web municipales para mejorar su posicionamiento en motores de búsqueda y atraer así a una audiencia más amplia. En Castril, por ejemplo, la estrategia de marketing se centró en promocionar el municipio como un destino turístico emergente, aprovechando su riqueza natural y patrimonial, y se sugirió la posible creación de un albergue municipal para incrementar la oferta de alojamiento, lo

cual estaría alineado con el objetivo de fomentar el turismo rural.

En municipios como Castril, donde la identificación de edificios vacíos no fue posible, se plantearon alternativas para impulsar el turismo y la economía local. Se propuso, por ejemplo, la idea de desarrollar un albergue municipal en caso de que el Ayuntamiento disponga en el futuro de un edificio adecuado para tal fin. Esta propuesta fue acompañada por modelos de gestión operativa que sugieren la colaboración público-privada para garantizar la sostenibilidad económica del albergue. Estos modelos consideran el uso de estrategias de marketing digital para atraer a visitantes y excursionistas, así como la implementación de servicios complementarios como rutas guiadas, talleres de naturaleza, y eventos culturales que enriquezcan la experiencia turística en el municipio.

La combinación de estos elementos – diseños previos, mapas detallados, infografías, soluciones de marketing, y propuestas de gestión – ha permitido que el proyecto de revitalización en la comarca de Huéscar no solo sea una iniciativa bien fundamentada desde un punto de vista técnico, sino también una propuesta atractiva y viable que se presenta de manera clara y convincente tanto a la comunidad local como a posibles inversores y turistas. Estos recursos han facilitado la comunicación efectiva del proyecto, asegurando que todos los actores involucrados comprendan sus beneficios y se comprometan con su desarrollo y éxito.

3.11 CONCLUSIONES.

El proyecto denominado **Oficina Comarcal de Vivienda, Reto Demográfico, Gestión e Innovación en la Mancomunidad de Huéscar** ha sido una de las iniciativas más ambiciosas y necesarias para la región en los últimos años, dada la complejidad de los desafíos que enfrenta esta comarca. Con una situación marcada por el despoblamiento progresivo, el envejecimiento de la población y un número considerable de viviendas vacías, los objetivos iniciales del proyecto se enfocaron en rehabilitar edificios públicos desocupados, crear un inventario detallado de las viviendas vacías, y revitalizar tanto la economía como la vida social de los municipios que conforman la mancomunidad: Huéscar, Castril, Castelléjar, Orce y Galera.

El caso de **Huéscar** es especialmente relevante, ya que aquí el proyecto encontró una circunstancia única que requirió un cambio de enfoque. En este municipio, la identificación de un edificio público apto para la rehabilitación resultó ser infructuosa. Sin embargo, lejos de abandonar los objetivos planteados, el equipo del proyecto redirigió sus esfuerzos hacia la creación de un inventario exhaustivo de viviendas vacías. Este proceso comenzó con la solicitud al alcalde de un documento que detallara los consumos de agua con 0 consumo en el último año, lo cual fue fundamental para

asegurar que las viviendas en cuestión no estaban habitadas en ninguna época del año. Este método permitió identificar con precisión aquellas propiedades que estaban completamente desocupadas. Posteriormente, se realizó un cruce de estos datos con los registros catastrales, y finalmente, se procedió a georreferenciar estas viviendas en un mapa. Este mapa no solo servirá como una herramienta crucial para la planificación de futuras intervenciones en Huéscar, sino que también sienta las bases para desarrollar políticas efectivas de rehabilitación y repoblación. Aunque el resultado en Huéscar difiere del objetivo inicial de rehabilitar un edificio público, el inventario creado es un recurso estratégico que permitirá a largo plazo abordar el problema de las viviendas vacías con mayor precisión y eficacia, alineándose así con los objetivos de la Agenda 2030 y los planes municipales de vivienda.

El municipio de **Castilléjar** también vio avances notables a través del proyecto. Aquí, se llevó a cabo la rehabilitación de un edificio que ahora alberga servicios municipales, mejorando así la accesibilidad y la eficiencia administrativa para los ciudadanos. Esta mejora en la infraestructura administrativa es crucial, ya que permite un mejor servicio a los residentes, facilitando la gestión de asuntos locales de manera más eficiente. Paralelamente, se completó un inventario de viviendas vacías que destacó propiedades con un gran potencial para ser transformadas en viviendas asequibles. Este enfoque dual no solo fortalece la infraestructura municipal, sino que también ofrece recursos valiosos para las políticas futuras de vivienda, asegurando que las necesidades de la comunidad puedan ser atendidas de manera efectiva y sostenible.

En **Orce**, el proyecto tuvo un impacto particularmente significativo al proponer transformar un edificio público en un centro de emprendimiento. Este nuevo espacio no solo fomenta el desarrollo económico local, sino que también crea un ambiente propicio para que los emprendedores locales inicien y desarrollen sus negocios, contribuyendo al dinamismo económico del municipio. Además, el inventario de viviendas vacías completado en Orce identifica propiedades clave que podrían ser rehabilitadas en futuros proyectos, lo que refuerza las oportunidades de repoblación y crecimiento económico. Este éxito subraya la importancia de invertir en infraestructura económica como un pilar del desarrollo regional, mientras que también se prepara el terreno para nuevas iniciativas de repoblación, asegurando un impacto a largo plazo en la comunidad.

Por último, en **Galera**, el proyecto se centró en la rehabilitación de un edificio público que ahora funciona como un centro de interpretación turística. Esta transformación no solo promueve el patrimonio cultural y natural de la región, sino que también impulsa el turismo local, un sector clave para la economía del municipio. El turismo, apoyado por este nuevo centro, tiene el potencial de atraer visitantes y generar ingresos, revitalizando la economía local de manera sostenible. Además,

al igual que en los otros municipios, se completó un inventario de viviendas vacías, identificando propiedades que podrían ser aprovechadas para fines turísticos o residenciales. Este enfoque no solo contribuye al desarrollo turístico, sino que también crea nuevas oportunidades para la repoblación, complementando los esfuerzos de revitalización económica y social en la comarca.

El proyecto de Castril enfrentó obstáculos significativos que limitaron su alcance inicial, particularmente la falta de datos sobre viviendas vacías y la inexistencia de edificios públicos disponibles para rehabilitación. Estos desafíos impidieron cumplir con los objetivos originales de crear un inventario de viviendas vacías y llevar a cabo proyectos de rehabilitación en el municipio. Sin embargo, lejos de considerarse un fracaso, el proyecto permitió identificar nuevas oportunidades para el desarrollo de Castril, especialmente en el sector turístico.

Ante la imposibilidad de avanzar en los aspectos previstos, se planteó una adaptación del proyecto, enfocándose en el fomento del turismo como una vía clave para revitalizar la economía local. Se sugirió que, en caso de que el ayuntamiento logre identificar o adquirir un edificio público vacante en el futuro, se podría considerar la implementación de un albergue municipal. Este modelo no solo contribuiría a atraer un mayor número de turistas, sino que también ofrecería alojamiento accesible para visitantes, potenciando así el atractivo turístico de Castril y dinamizando la economía local.

En conclusión, aunque los objetivos originales del proyecto no pudieron alcanzarse debido a las limitaciones encontradas, se logró redirigir los esfuerzos hacia una estrategia más adecuada para las circunstancias actuales del municipio. Esta nueva orientación hacia el turismo, apoyada por la posibilidad futura de desarrollar un albergue municipal, ofrece un camino viable para el desarrollo sostenible de Castril, demostrando la flexibilidad y adaptabilidad del proyecto ante los desafíos presentados.

En conjunto, la **Oficina Comarcal de Vivienda, Reto Demográfico, Gestión e Innovación en la Mancomunidad de Huéscar** ha demostrado una notable capacidad para adaptarse a las circunstancias y particularidades de cada municipio, lo que ha permitido maximizar su impacto en toda la región. Aunque en algunos municipios, como Castilléjar, se logró cumplir con los objetivos iniciales de identificar proyectos de rehabilitación de edificios públicos, en otros, como Huéscar, el enfoque se redirigió hacia la planificación futura mediante la creación de inventarios detallados de viviendas vacías. Este contraste entre los objetivos iniciales y los resultados finales no debe verse como un fracaso, sino como una demostración de la flexibilidad y capacidad de adaptación del proyecto para ajustarse a las realidades locales y lograr resultados que, aunque diferentes de los previstos, son igualmente valiosos y necesarios.

Los logros alcanzados en los distintos municipios no solo contribuyen a la revitalización económica y social de la comarca, sino que también alinean los esfuerzos locales con los objetivos de la Agenda 2030 y los planes municipales de vivienda, promoviendo un desarrollo sostenible, inclusivo y resiliente en todos los municipios involucrados. Este proyecto ha sentado las bases para un futuro más próspero y sostenible en la Mancomunidad de Huéscar, y los resultados obtenidos hasta ahora son un testimonio de lo que se puede lograr cuando se combinan la planificación estratégica, la flexibilidad operativa y el compromiso con el desarrollo comunitario.

4 BIBLIOGRAFÍA.

- "Asturias' Ponga village offers cash incentives for new families." BBC News. Disponible en: <https://www.bbc.com/news/world-europe-38383923>
- "Renaissance Project: Urban Regeneration in the Netherlands." Dutch Ministry of Housing, Spatial Planning, and the Environment. Disponible en: <https://www.government.nl/topics/spatial-planning-and-infrastructure>
- "Sambuca: Houses for 1 Euro in Sicily to Revitalize the Village." CNN Travel. Disponible en: <https://edition.cnn.com/travel/article/sambuca-italy-houses-for-sale/index.html>
- "Italy's 'One Euro House' Scheme: What It's Really Like to Buy a Home in the Country." The Local Italy. Disponible en: <https://www.thelocal.it/20200115/italy-one-euro-house-scheme/>
- "Co-housing Communities in Denmark: A Model for Sustainable Living." The Danish Co-Housing Association. Disponible en: <https://www.bofællesskab.dk>
- McCamant, Kathryn & Durrett, Charles. "CoHousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves." Ten Speed Press, 2011.
- "From Factory to Community: The Transformation of Spinnerei in Leipzig." Spinnerei Leipzig Official Site. Disponible en: <https://www.spinnerei.de>
- "Urban Redevelopment and Industrial Building Reuse in Germany." German Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation, Building and Nuclear Safety. Disponible en: <https://www.bmu.de>
- Arriaga, E. (2019). Desarrollo rural y rehabilitación de viviendas en zonas despobladas. Editorial Trea.

- Castillo, J. & Fernández, M. (2020). Planificación urbana y vivienda en España: Estrategias para el siglo XXI*. Madrid: Editorial Síntesis.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA). (2021). Estrategia Estatal por el Reto Demográfico. Recuperado de: <https://www.mitma.gob.es/vivienda>
- Pérez, L. (2018). Rehabilitación de viviendas y regeneración urbana: casos de éxito en España. Barcelona: Editorial Reverte.
- Gómez, A. (2022). La despoblación rural en España: Análisis y soluciones desde la perspectiva demográfica. Zaragoza: Prensas Universitarias de Zaragoza.
- Organización de las Naciones Unidas (ONU). (2015). Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Nueva York: ONU.
- Ayuntamiento de Huéscar. (2023). Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Huéscar. Huéscar: Ayuntamiento de Huéscar.
- Ayuntamiento de Huéscar. (2023). Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Huéscar. Huéscar: Ayuntamiento de Huéscar.
- Ayuntamiento de Castril. (2023). Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Castril. Castril: Ayuntamiento de Castril.
- Ayuntamiento de Castilléjar. (2023). Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Castilléjar. Castilléjar: Ayuntamiento de Castilléjar.
- Ayuntamiento de Orce. (2023). Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Orce. Orce: Ayuntamiento de Orce.
- Ayuntamiento de Galera. (2023). Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Galera. Galera: Ayuntamiento de Galera.
- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2023). Proyecciones de población y datos demográficos en zonas rurales de España. Madrid: INE.
- Gobierno de Andalucía. (2022). Estrategia de Regeneración Urbana en Zonas Rurales de Andalucía. Sevilla: Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.
- López, M. & Hernández, C. (2017). Vivienda y desarrollo sostenible: retos y oportunidades en el

contexto rural. Valencia: Tirant lo Blanch.

- Banco Mundial. (2020). Revitalización de comunidades rurales: Buenas prácticas internacionales. Washington, D.C.: Banco Mundial.

- Fundación BBVA. (2021). Informe sobre el mercado de la vivienda en España. Madrid: Fundación BBVA.

- Diputación de Granada. (2024). Página web oficial de la Diputación de Granada. Recuperado de: <https://www.dipgra.es/>

- Observatorio de la Población Activa Urbana (OPAU). (2024). Informes y datos sobre la población activa en zonas rurales. Recuperado de: <https://www.opau.es/>

ANEXOS.

ANEXO I PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER

POINT



Introducción

- **Contexto:** La Comarca de Huéscar enfrenta despoblación y problemas de acceso a la vivienda.
- **Objetivo del Proyecto:** Revitalizar la zona rehabilitando viviendas vacías y promoviendo viviendas asequibles.
- **Alineación con ODS:** Se enfoca en el ODS 11, buscando ciudades inclusivas y sostenibles.
- **Perspectiva de Género:** Consideración de la igualdad en las intervenciones.
- **Participación Comunitaria:** Colaboración activa con la comunidad y autoridades locales.
- **Impacto Esperado:** Mejorar la calidad de vida, conservar el patrimonio y fomentar el turismo sostenible.

OBJETIVOS

- | | |
|---|--|
| 01 Rehabilitación de viviendas vacías
Aprovechar el potencial de las viviendas vacías desocupadas para revitalizar el parque de vivienda. | 05 Sostenibilidad y Eficiencia Energética
Integrar criterios de sostenibilidad en todas las intervenciones, promoviendo la eficiencia energética, etc. |
| 02 Fomento del Turismo Rural
Promover el turismo como una vía de desarrollo económico en la comarca. | 06 Fortalecimiento de la Identidad Cultural y Patrimonial
Preservar y poner valor al patrimonio histórico y cultural mediante la rehabilitación de edificios. |
| 03 Atracción y Retención de Población
Combatir el desafío demográfico de la despoblación y el envejecimiento mediante la mejora de la oferta de viviendas y servicios. | 07 Implementación de Modelos de Gestión Innovadores
Desarrollar y aplicar modelos de gestión que aseguren la viabilidad y sostenibilidad a largo plazo. |
| 04 Desarrollo Económico Local
Impulsar la economía local mediante la creación de empleos vinculados a la construcción, rehabilitación de viviendas y servicios turísticos. | 08 Promoción de un Mercado de Alquiler Seguro
Fomentar un mercado de alquiler accesible y seguro, facilitando recursos y herramientas a ambas partes. |



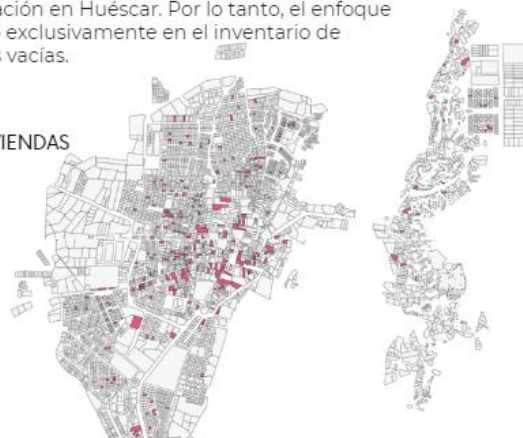


Huéscar

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICO

No se identificó ningún edificio público apto para rehabilitación en Huéscar. Por lo tanto, el enfoque se centró exclusivamente en el inventario de viviendas vacías.

MAPA VIVIENDAS VACÍAS



ORCE

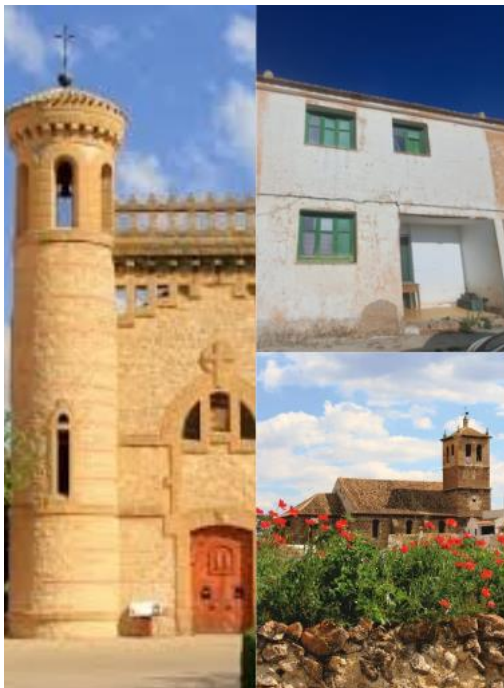
REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS

Se analizaron las posibles opciones para la rehabilitación de edificios públicos, identificando varias estructuras que podrían ser reutilizadas para promover actividades culturales y turísticas. La rehabilitación de estos espacios también se alineó con la estrategia de revitalización del centro histórico del municipio.

PROYECTO DE VIVIENDA INNOVADORA Y SOSTENIBLE DE ORCE (VISO)

Se centró en identificar viviendas vacías mediante análisis de consumo de agua, evaluarlas y planificar su rehabilitación con un enfoque en sostenibilidad. Se diseñaron soluciones utilizando tecnologías ecológicas y se implicó a la comunidad en el proceso, asegurando que las rehabilitaciones fueran adecuadas a las necesidades locales, promoviendo la eficiencia energética y revitalizando el parque inmobiliario con un enfoque innovador y sostenible.





PUEBLA DE DON FADRIQUE

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS

Identificación de edificios públicos en estado de deterioro, seleccionando aquellos con mayor potencial para ser rehabilitados en beneficio de la comunidad. Tras un análisis técnico del estado estructural y funcional de los edificios, se diseñaron propuestas de rehabilitación que incorporaron criterios de eficiencia energética, accesibilidad y preservación del patrimonio.

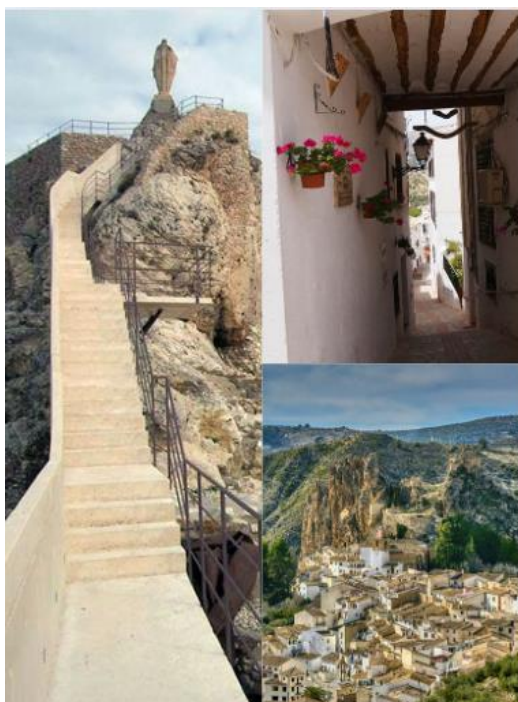


CASTILLEJAR

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS

Se identificaron varios edificios públicos con potencial para ser rehabilitados. Estos edificios fueron evaluados para determinar su viabilidad como espacios multifuncionales, pudiendo servir para uso comunitario o turístico. La rehabilitación de estos espacios contribuirá al desarrollo económico local, potenciando la oferta turística del municipio.





CASTRIIL

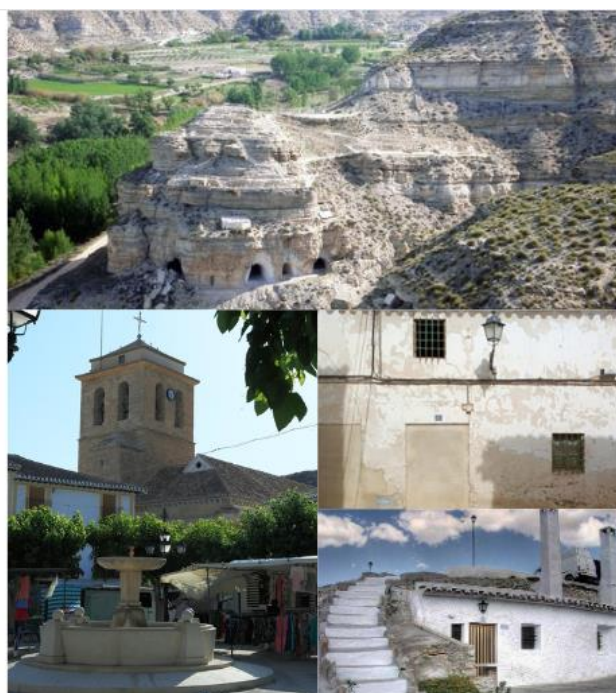
REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICO

No se identificaron edificios públicos vacíos aptos para rehabilitación. Sin embargo, se propuso que, en caso de disponer de algún edificio público vacío en el futuro, sería valioso implantar un modelo de gestión que pudiera convertirlo en un albergue municipal. Esto no solo contribuiría a la revitalización local sino también al fomento del turismo.

GALERA

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS

se identificaron algunas estructuras públicas que podrían beneficiarse de proyectos de rehabilitación. Estas intervenciones no solo se centrarían en mejorar la infraestructura existente, sino también en aprovecharla para fomentar el turismo local, ofreciendo espacios culturales y recreativos.



RESULTADOS

HUÉSCAR

- Creación de un inventario exhaustivo de viviendas vacías
- Utilización de datos de consumo de agua y registros catastrales para identificar propiedades desocupadas. Herramienta clave para futuras intervenciones.

ORCE

- Transformación de un edificio público.
- Creación de un espacio para emprendedores locales.
- Fomento del desarrollo económico local y creación de un entorno para negocios.
- Identificar propiedades clave para futuros proyectos de repoblación.

PUEBLA DE DON FADRIQUE

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Ut a enim nec nisi ullamcorper eleifend. Praesent risus leo, fringilla et ipsum.

CASTILLEJAR

- Rehabilitación de un edificio público para albergar servicios municipales.
- Mejora de la infraestructura administrativa
- Mejora en la eficiencia de la gestión local y acceso a servicios.

CASTRIL

- Redirección del proyecto hacia el fomento del turismo.
- Enfoque en identificar oportunidades turísticas y propuesta para un albergue municipal en el futuro.
- Estrategia para revitalizar la economía local a través del turismo potencial para desarrollar un albergue municipal.

GALERA

- Rehabilitación de un edificio público como centro de interpretación turística.
- Promoción del patrimonio cultural y natural de la región.
- Impulso del turismo local, generación de ingresos y revitalización económica.

CONCLUSIONES

ADAPTABILIDAD Y FLEXIBILIDAD

El proyecto mostró una notable capacidad para adaptarse a las circunstancias y particularidades de cada municipio, redirigiendo esfuerzos cuando los objetivos iniciales no eran viables

IMPACTO EN LA REGIÓN

- Los logros alcanzados en los municipios contribuyen a la revitalización económica y social de la comarca.
- Las intervenciones están alineadas con los objetivos de la Agenda 2030 y los planes municipales de vivienda, promoviendo un desarrollo sostenible y resiliente.

RESULTADOS DIVERSOS

- En algunos municipios, como Castillejar y Orce, se lograron cumplir los objetivos de rehabilitación de edificios públicos.
- En Huéscar, se adaptó el enfoque hacia la creación de un inventario de viviendas vacías, facilitando futuras intervenciones.
- En Castriil, la falta de datos y edificios adecuados llevó a enfocar el proyecto en el fomento del turismo, con una propuesta futura para un albergue municipal.

DESARROLLO SOSTENIBLE

El proyecto ha sentado las bases para un futuro más próspero en la Mancomunidad de Huéscar, demostrando que, a pesar de los desafíos, es posible lograr resultados valiosos a través de una planificación estratégica y un enfoque adaptativo.



ANÁLISIS DAFO

DEBILIDADES

- Dependencia de financiamiento y recursos limitados para llevar a cabo la rehabilitación de un gran número de viviendas y edificios públicos.
- Algunas áreas de la comarca pueden carecer de la infraestructura necesaria para soportar nuevas iniciativas.
- La emigración de la juventud en busca de mejores oportunidades.

AMENAZAS

- El impacto del cambio climático podría afectar la viabilidad de algunas intervenciones.
- Si no se gestiona adecuadamente la participación ciudadana, podría surgir desconfianza hacia las autoridades locales.
- Una recesión económica podría reducir el financiamiento disponible y la capacidad de los residentes para invertir en rehabilitación.

FORTALEZAS

- Fuerte apoyo y colaboración entre los municipios, autoridades locales y la comunidad.
- Aborda múltiples aspectos como la rehabilitación de viviendas, cohesión social, conservación del patrimonio y sostenibilidad.
- El proyecto está en sintonía con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, particularmente el ODS 11.
- Integración de la perspectiva de género.

OPORTUNIDADES

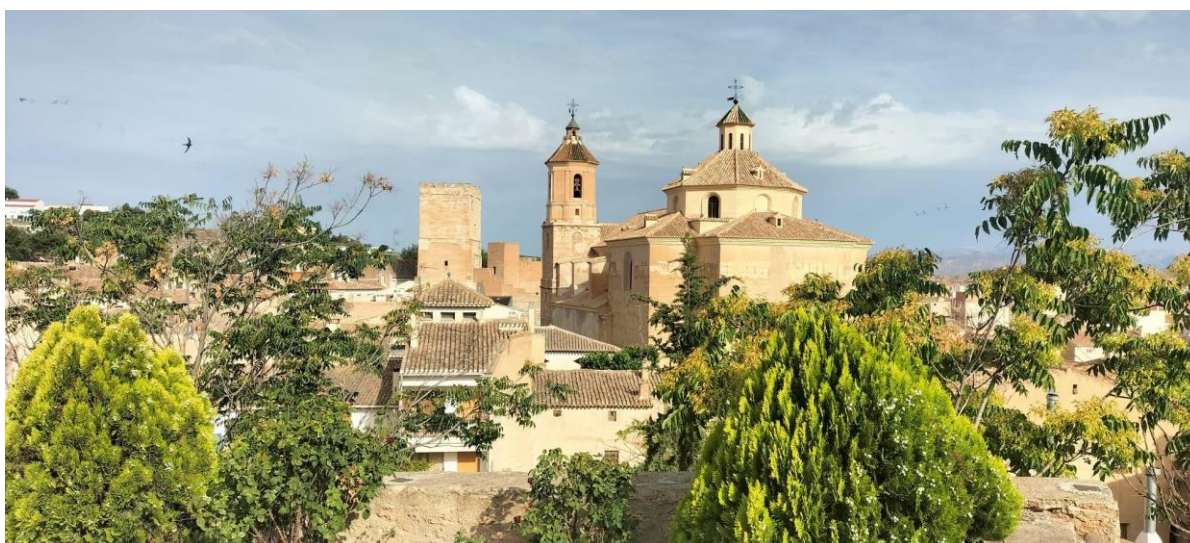
- La rehabilitación de viviendas con valor histórico y la mejora del entorno urbano pueden fomentar el desarrollo de un turismo.
- Incorporación de tecnologías innovadoras en la rehabilitación y en la gestión de recursos podría optimizar los procesos.
- Acceso a programas de financiación europea o nacional destinados al desarrollo rural y la sostenibilidad.



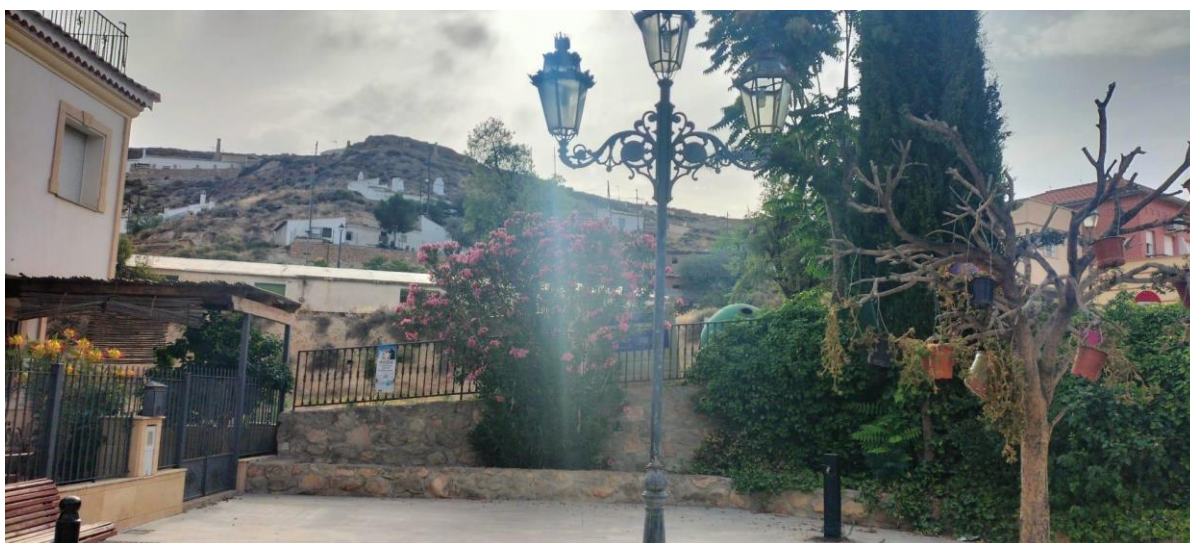
ANEXO II REPORTAJE GRÁFICO



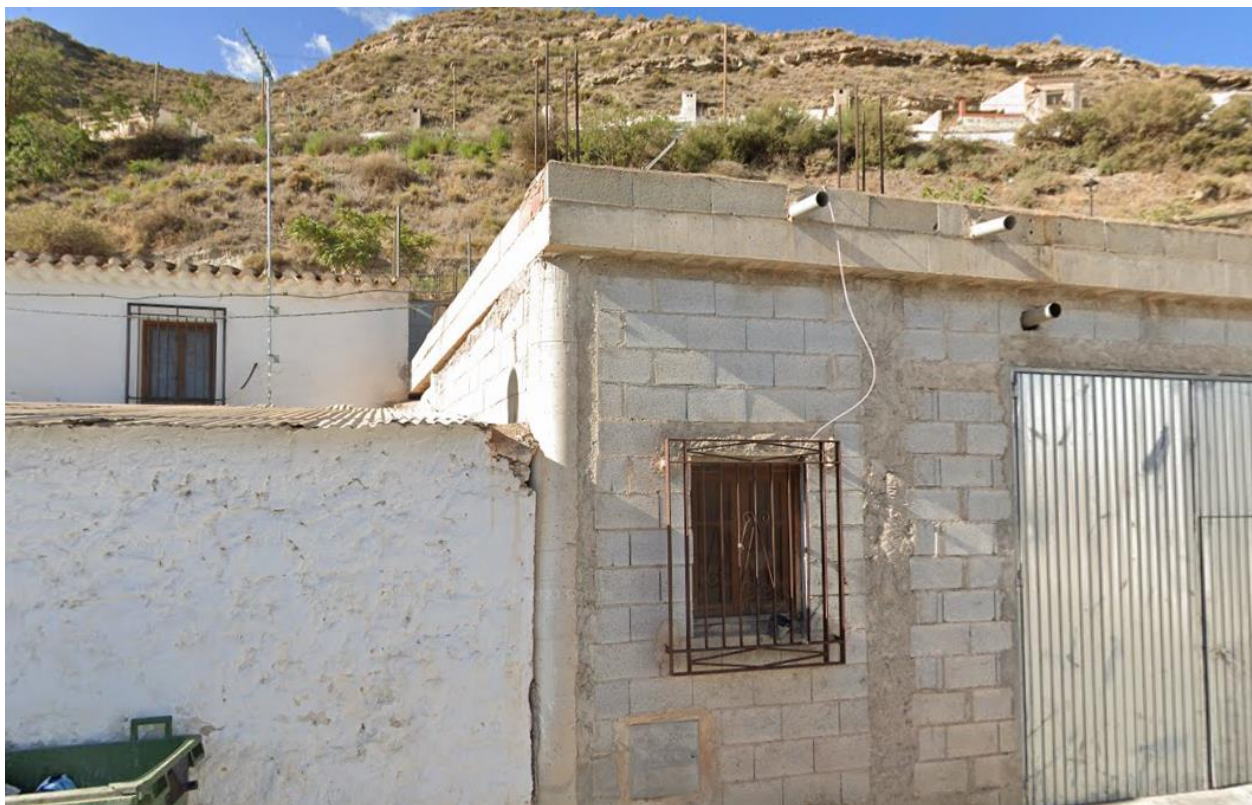




















ANEXO III FICHA DE PROYECTO DE LA ENTIDAD LOCAL

PROYECTO OFICINA DE VIVIENDA, RETO DEMOGRÁFICO, GESTIÓN E INNOVACIÓN EN LA MANCOMUNIDAD DE HUÉSCAR	
OBJETIVO ESTRATÉGICO	Revitalizar la Comarca de Huéscar mediante la creación de una Oficina de Vivienda que impulse la rehabilitación de viviendas vacías, promueva la atracción de nuevos residentes y fomente la innovación en la gestión territorial.
OBJETIVO ESPECÍFICO	- Facilitar el acceso a viviendas dignas y asequibles. - Abordar el reto demográfico mediante políticas de atracción y retención de población. - Implementar modelos de gestión innovadores para el desarrollo sostenible.
DESCRIPCIÓN	La creación de una Oficina de Vivienda en la Mancomunidad de Huéscar pretende centralizar los esfuerzos para enfrentar la despoblación, gestionar la rehabilitación de viviendas vacías, y coordinar iniciativas que promuevan la innovación y el desarrollo sostenible en la comarca. La oficina servirá como un punto de referencia para los residentes actuales y potenciales, facilitando el acceso a recursos y apoyos necesarios para mejorar la calidad de vida en la región.
ACTIVIDADES A DESARROLLAR	- Realización de un censo de viviendas vacías en la comarca. - Desarrollo de programas de rehabilitación y acondicionamiento de viviendas. - Implementación de campañas de promoción para atraer nuevos residentes. - Establecimiento de colaboraciones con entidades públicas y privadas para la financiación y ejecución de proyectos. - Creación de un portal web para la gestión y difusión de la información sobre viviendas y servicios disponibles. - Organización de talleres y jornadas de innovación en gestión territorial y sostenibilidad.

ANEXO IV ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (SI PROCEDE)

El estudio de viabilidad económica-financiera es un componente crucial para determinar la sostenibilidad y el éxito del proyecto de rehabilitación de viviendas vacías en la comarca de Huéscar. este estudio se enfoca en la evaluación detallada de los costos, ingresos potenciales, fuentes de financiamiento, y el análisis del retorno de la inversión (roi) para asegurar que el proyecto sea financieramente viable.

ESTIMACIÓN DE COSTOS

1. Costos de rehabilitación:

- Costos directos de construcción: incluyen la mano de obra, materiales de construcción, equipamiento, y otros gastos directamente relacionados con las obras de rehabilitación. estos costos varían según el estado actual de las viviendas, el tamaño y la complejidad de las obras necesarias. por ejemplo, el costo promedio de rehabilitación por metro cuadrado en la comarca podría situarse entre 600 y 1,200 euros, dependiendo de la calidad de los materiales y la extensión de las reparaciones.
- Costos indirectos: involucran gastos como la obtención de permisos, licencias, seguros, estudios técnicos y arquitectónicos, y la gestión del proyecto. generalmente, estos representan entre el 10% y el 20% del costo directo de construcción.

2. Costos de infraestructura:

- Mejora de servicios públicos: se consideran los gastos relacionados con la mejora de infraestructuras básicas como el acceso a agua potable, electricidad, y redes de alcantarillado, especialmente en las áreas más rurales o menos desarrolladas de la comarca. también se incluyen posibles inversiones en la mejora de accesos viales y conectividad digital, fundamentales para atraer nuevos residentes y emprendedores.

ESTIMACIÓN DE INGRESOS

1. Ingresos por venta o alquiler de viviendas

- Venta de viviendas: se prevé que, tras la rehabilitación, las viviendas puedan ser vendidas a precios de mercado, considerando las mejoras realizadas y el contexto del mercado inmobiliario local. el precio de venta podría variar entre 1,000 y 1,800 euros por metro cuadrado, dependiendo de la

ubicación específica dentro de la comarca y la calidad de la rehabilitación.

- Alquiler de viviendas: otra fuente de ingresos proviene del alquiler de las viviendas rehabilitadas. los alquileres pueden ser una opción atractiva tanto para residentes permanentes como para turistas que buscan una experiencia rural. los ingresos por alquiler pueden estimarse en función de las tasas de ocupación y el alquiler mensual, que podría oscilar entre 300 y 600 euros mensuales por vivienda, dependiendo del tamaño, ubicación y características de la propiedad.

2. Ingresos por turismo:

- Alojamiento turístico: las viviendas rehabilitadas también pueden ser utilizadas como alojamientos turísticos, especialmente en pueblos con un alto valor patrimonial o natural como Castril y Galera. el ingreso por turismo puede ser considerable, dependiendo de la temporada y la demanda turística, y podría complementarse con actividades como visitas guiadas, eventos culturales, y gastronomía local.

3. Ingresos por uso comercial

- Espacios comerciales y de servicios: parte de las viviendas rehabilitadas pueden ser adaptadas para usos comerciales, como tiendas locales, talleres artesanales, o pequeños restaurantes, generando así ingresos adicionales tanto para el proyecto como para los emprendedores locales.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO

1. Subvenciones y ayudas públicas:

- Fondos europeos: la unión europea ofrece varios programas de financiamiento para proyectos de desarrollo rural, rehabilitación de viviendas, y sostenibilidad ambiental. el proyecto podría ser elegible para recibir fondos a través de programas como leader o el fondo europeo de desarrollo regional (feder).

- Ayudas nacionales y regionales: el gobierno español, a través de diferentes ministerios y organismos, ofrece subvenciones y ayudas para proyectos de rehabilitación de viviendas y revitalización de zonas rurales. además, la junta de Andalucía podría proporcionar apoyos específicos para la comarca de Huéscar.

2. Inversión privada:

- Colaboración público-privada: el proyecto podría atraer inversores privados interesados en el

desarrollo inmobiliario o en proyectos de turismo rural. las alianzas con empresas locales o inversores privados pueden proporcionar el capital necesario para cubrir parte de los costos de rehabilitación.

- Financiamiento bancario: las instituciones financieras locales o regionales podrían ofrecer líneas de crédito específicas para proyectos de rehabilitación, con condiciones favorables en términos de plazos y tasas de interés, dada la naturaleza social y comunitaria del proyecto.

ANÁLISIS DEL RETORNO DE LA INVERSIÓN (ROI)

Para determinar la viabilidad financiera del proyecto, es esencial realizar un análisis del retorno de la inversión. este análisis considerará:

1. Periodo de recuperación de la inversión:

- Se estima el tiempo necesario para recuperar la inversión inicial a través de los ingresos generados por la venta, alquiler o uso comercial de las viviendas. un periodo de recuperación típico podría estar entre 5 y 10 años, dependiendo de la velocidad con que las viviendas se ocupen y los ingresos generados.

2. Rentabilidad del proyecto:

- Se calculará el ROI comparando los ingresos netos generados por el proyecto (después de cubrir todos los costos) con la inversión total realizada. Un ROI positivo y significativo indicaría la viabilidad financiera del proyecto.

3. Escenarios de riesgo:

- Se evaluarán diferentes escenarios de riesgo, incluyendo variaciones en los costos de rehabilitación, fluctuaciones en el mercado inmobiliario, y posibles retrasos en la ejecución del proyecto. Este análisis permitirá establecer estrategias de mitigación y asegurar la sostenibilidad financiera a largo plazo.

El análisis económico-financiero demuestra que, con una planificación adecuada y un enfoque integral que combine fuentes de financiamiento públicas y privadas, el proyecto de rehabilitación de viviendas vacías en la comarca de Huéscar puede ser financieramente viable. Al diversificar las fuentes de ingresos y asegurar la participación activa de la comunidad y los inversores, el proyecto tiene el potencial de no solo recuperar la inversión inicial, sino también de generar beneficios económicos sostenibles a largo plazo para la región. Esto contribuirá de manera significativa a la

revitalización económica, social y cultural de los pueblos de la comarca, haciendo frente de manera efectiva al reto demográfico y fortaleciendo el desarrollo local.

Esta tabla resume los principales elementos del análisis de viabilidad económica-financiera, proporcionando una visión clara de los costos, ingresos, fuentes de financiamiento, y la rentabilidad esperada del proyecto.

ASPECTO	DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN
Costos de Rehabilitación	Costos directos de construcción y costos indirectos relacionados con la obtención de permisos, licencias, y gestión del proyecto.	600 - 1,200 €/m ² (Directos) + 10-20% (Indirectos)
Costos de Infraestructura	Mejora de servicios públicos (agua, electricidad, carreteras, internet) en áreas rurales para hacerlas más atractivas.	Variable según necesidades de cada municipio
Ingresos por venta de viviendas.	Venta de viviendas rehabilitadas a precios de mercado.	1,000 - 1,800 €/m ²
Ingresos por alquiler de viviendas.	Alquiler de viviendas a residentes permanentes o turistas, generando ingresos recurrentes.	300 - 600 €/mes por vivienda
Ingresos por turismo.	Ingresos provenientes de la explotación de viviendas como alojamientos turísticos y actividades relacionadas.	Variable según temporada y demanda
Ingresos por uso comercial.	Conversión de viviendas para usos comerciales, como tiendas, talleres o restaurantes.	Ingresos variables según negocio
Fuentes de Financiamiento	Subvenciones y ayudas de la UE, gobierno español, Junta de Andalucía, inversión privada, y financiamiento bancario.	Fondos combinados públicos y privados
Periodo de Recuperación de inversión	Tiempo estimado para recuperar la inversión inicial a	5 - 10 años

	través de los ingresos generados por el proyecto.	
Rentabilidad del Proyecto (ROI)	Evaluación del retorno de la inversión comparando ingresos netos con la inversión total.	ROI positivo esperado
Escenarios de Riesgo	Análisis de posibles variaciones en costos, fluctuaciones del mercado inmobiliario y retrasos en la ejecución, con estrategias de mitigación.	Evaluación continua y estrategias de mitigación