



DESPOBLACIÓN, MODELO RESIDENCIAL Y VIVIENDA

ANÁLISIS PRELIMINAR, ESTRATEGIAS Y LINEAS DE MEJORA

1. INTRODUCCIÓN

La dinámica de despoblación que sufre el municipio de Maranchón, cómo la gran área peninsular que lo rodea, necesita con urgencia medidas que puedan contribuir a la inversión del sentido de la espiral de deterioro que en la actualidad se constata. Sí es esta una preocupación y responsabilidad de todas las administraciones públicas concernidas, cada una en el ámbito territorial que le corresponde, desde la administración local es posible establecer ciertas medidas que operen en sentido positivo, cuidando mejorar los indicadores de población y actividad económica en el municipio.

Corresponde, por tanto, establecer un diagnóstico preciso y desarrollar acciones en el sentido previsto.

2. DIAGNÓSTICO PRELIMINAR

El diagnóstico más básico de la dinámica de despoblación, caracterizándose fundamentalmente por la necesidad constatada de la población de habitar zonas con abundante oferta de servicios, y que lleva inevitablemente al actual modelo global de concentración en grandes ciudades y abandono del resto del territorio, puede dar lugar a otro más preciso que identifique posibles líneas de mejora en el ámbito municipal.

Así, se hace necesario contraponer las situaciones actuales de la actividad económica en el ámbito municipal, las del empleo actual y sus oportunidades de mejora, con la situación habitacional y, asimismo, sus acciones asociadas a cualquier intento de progreso.

En una primera aproximación, se identifica de modo evidente que existe un desfase muy importante entre el empleo generado en el municipio y el censo poblacional. En efecto, en situación de pleno empleo, hay un número muy elevado de trabajadores que ejercen la casi totalidad de su actividad laboral en el municipio que, sin embargo, mantienen su residencia y empadronamiento en otras localidades más o menos próximas.

En una segunda aproximación, se identifica con claridad que, si bien el nivel de servicios puede ser un condicionante de mucho peso, no lo es menos la ausencia casi absoluta de oferta de vivienda asequible en condiciones suficientes de habitabilidad.

Identificándose la necesidad de actuar desde la administración municipal, toda vez que no se detectan indicios de solución en la iniciativa privada, puede corresponder tanto la generación

de un pequeño parque de viviendas municipales para alquiler, como la de suelo urbano que pudiera albergar actuaciones, individuales o empresariales, desde el ámbito privado.

Visto desde otra óptica, podría suponerse que, una vez satisfechas las necesidades habitacionales de los trabajadores actuales, la oferta de vivienda podría atraer el establecimiento de otros trabajadores o ciudadanos desplazados del actual colapso habitacional de las grandes ciudades, en particular trabajadores con opciones de teletrabajo, artesanos, pequeños autónomos o jubilados.

3. SITUACIÓN ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS

El actual parque de la localidad de Maranchón y sus pedanías -Balbacil, Clares, Codes y Turmiel- cuenta con un número próximo a los 1.400 edificios de los que puede suponerse que aproximadamente el 75 % (1.050 uds) son viviendas y, de estas, alrededor del 84 % (880 uds)¹ se encuentran en buen estado de conservación y habitabilidad, mientras que el 16 % restante (170 uds) se encuentran en diferentes niveles de abandono o ruina.

Centrando el análisis en las 880 viviendas en buen estado de conservación y habitabilidad, conviene hacer el siguiente análisis:

- Una cifra seguramente inferior al 12 % (100 viv) se encuentran habitadas de modo permanente a lo largo del año².
- El resto, el 88 % (780 viv) responde al modelo habitacional más ampliamente difundido en el municipio: vivienda ocasional o segunda residencia, fundamentalmente en época veraniega.

El gran desequilibrio entre el uso permanente y el uso ocasional genera a su vez importantes desequilibrios en la gestión municipal, pues se hace necesario mantener las infraestructuras de los servicios básicos de todo el conjunto, con los recursos generados por la escasa población censada.

El modelo de uso del parque edificado podría sugerir un modelo distinto de gestión, más próximo al de colonia de verano de carácter privado que al de la gestión pública municipal, pero es esta una cuestión que no se plantea por el momento, si bien es necesario advertir que el sistema se encuentra en el límite de la sostenibilidad, pudiéndose desequilibrar en mayor medida por la mayor pérdida de población permanente o por la mayor tasa de abandono del parque edificado.

En cuanto a la tipología del parque de viviendas existente cabe resumir que la gran parte de estas son viviendas unifamiliares de planta única, construidas a finales del siglo XIX o principios del XX, de gran superficie útil (dos o tres plantas de 80-120 m²), que sostiene relativamente el modelo de uso de verano por familias extensas, pero que soporta difícilmente el uso permanente e invernical por familias actualmente más reducidas.

En todos los casos, la estrategia necesaria para la sostenibilidad del sistema pasa por dos líneas de acción claras:

- Intentar mejorar, o invertir al menos, las tasas de despoblación permanente, mediante la puesta en disponibilidad de viviendas asequibles, modernas y cómodas que propicien el establecimiento permanente de población.

¹ La situación actual se ha mantenido prácticamente constante durante la segunda mitad del siglo XX. Las viviendas de nueva planta construidas desde entonces no ha superado seguramente el 5 %.

El parque histórico, redondeándose al valor de 1.000 uds, pudo acoger una población media de 4.000 habitantes (4 habitantes/vivienda) hasta la segunda mitad del siglo XX, produciéndose un despoblamiento intenso durante esta, prolongándose durante el primer cuarto del siglo XXI, aún con tasas más reducidas.

² La hipótesis razonable de una ocupación media de 2,4 habitantes/vivienda casa aproximadamente el número de viviendas ocupadas con el último censo municipal.

Otro valor de contraste viene representado por la ocupación máxima actual en periodos punta (fiestas patronales), que puede afectar al 75 % de las viviendas útiles (600 viv) con una ocupación media de 4 pax/vivienda que da un total de 2.400 habitantes, cifra aproximadamente valorada por las tasas del abastecimiento de aguas.

- Intentar conservar en el mejor estado posible el parque edificado actual, responsabilidad que compete en mayor medida a sus propietarios, propiciando, donde sea posible, el cambio de uso del modelo habitacional, del uso ocasional al permanente.

Cabe concluir el análisis con la introducción de la siguiente realidad: en el actual Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU 1995) del que se dispone, y que no está previsto cuestionar ni modificar, hay ausencia casi total de suelo urbanizable apto para construir viviendas de nueva planta. El escaso suelo que ha sido puesto a disposición del mercado en los últimos años se ha visto inmediatamente edificado, lo que evidencia la demanda de dicho suelo. Por otra parte, cierta demanda de suelo se ha visto satisfecha recientemente por la adquisición de viviendas abandonadas para, previa su demolición o acondicionamiento estructural, la habilitación de nuevas viviendas.

4. SITUACIÓN ACTUAL DE LOCALES

Además de la situación esbozada sobre el parque de viviendas y el suelo urbano municipal, resulta conveniente constatar la nula oferta de locales adecuados para el emprendimiento de negocios o actividades industriales de pequeña envergadura: hostelería, comercio de detalle, artesanía, autónomos, etc.

Sin embargo, puede observarse un cierto déficit en toda la comarca de este tipo de emprendimiento, sobre todo en lo que tiene que ver con servicios profesionales anejos a la construcción y la automoción: fontanería, electricidad, cerrajería, talleres, etc. Podría resultar imaginable que la oferta de locales, o suelo urbano terciario, junto a la vivienda, podría incentivar el establecimiento de profesionales orientados a tales funciones.

Si puede pensarse que la demanda actual está cubierta por la oferta de locales privados, siendo esta la realidad actual, es preciso indicar que, no solo el acogimiento de nuevas iniciativas sino la posible ampliación, reforma o adecuación de las actuales resultaría en extremo dificultosa.

5. LÍNEAS ESTRATÉGICAS.

En base al breve análisis precedente cabe definir las siguientes líneas de actuación desde la institución municipal:

- Rehabilitación de casonas. Adquisición por el Ayuntamiento de casas estructuralmente viables para acondicionamiento de pequeños apartamentos de 1-2 dormitorios de 60-70 m² para alquilar a trabajadores que quieran establecerse de modo permanente.

Tras un anuncio público del Ayuntamiento del interés de adquirir edificios con carácter voluntario, se ha obtenido recientemente una casa de casi 500 m² útiles en la calle Arzobispo, sobre la que existe el proyecto de habilitar un local comercial de 140 m² y cinco viviendas de 60 m².

Hay otras casas en proyecto que podrán irse equipando al ritmo de la disponibilidad presupuestaria y la demanda real.

- Generación de suelo urbano. La UA-1 contenida en el PDSU, con una superficie bruta de 38.000 m², puede servir para generar 21.000 m² de suelo urbano lucrativo y 3.000 m² de equipamientos municipales. Casi la mitad del suelo bruto es de propiedad municipal, pudiendo este salir al mercado con condiciones más asequible. La otra mitad es de propiedad privada y será también puesto en el mercado con carácter inmediato.

Para la generación de este suelo urbano se ha puesto en marcha la Modificación puntual nº 6 del PDSU, estando muy avanzado su estudio y próximo el comienzo de la tramitación administrativa. La idea es equipar dicho suelo mediante obra pública ordinaria en una secuencia que acompañe y satisfaga la demanda real que se pudiera ir verificando.

- Disciplina urbanística. La situación descrita de relativo abandono de una pequeña parte del actual parque de viviendas necesita una intervención municipal que fuerce a los

propietarios al deber de conservación contemplado en la ley, cuando no a la demolición por situación de ruina o riesgo.

En este sentido, tras una identificación y trabajo de campo, se ha dirigido una carta a 150 propietarios recabando en periodo voluntario la intención de rehabilitar y, en su caso, la situación de la propiedad pues, en muchos casos, está se encuentra a nombre de fallecidos, quedando muy diluido o indefinido el tracto sucesorio.

Tras una pobre respuesta de los propietarios concernidos, se ha de iniciar un procedimiento de ordenes de ejecución en firme, con plazos y sanciones bien definidos, notificándolas mediante edictos cuando sea necesario.

Se prevé que, en una primera fase, pudieran iniciarse al menos 35 expedientes de orden de ejecución sobre otras tantas viviendas: 12 por ruina inminente, 15 por negligencia del deber de conservación, 3 por caducidad de la licencia y 5 por otras situaciones.

- Edificios municipales. Existen varios edificios municipales sobre los que se debe actuar para dotarlos de contenido, aún cuando la situación puede ser más o menos compleja: a) antiguo cine; b) almacén municipal y oficinas de Benigno Bueno; c) Casa de los "Picos"; d) actual vivienda tutelada. Sobre estos edificios se planean los siguientes proyectos, actuaciones o ideas:
 - ✓ Antiguo cine: Se ha encargado un proyecto, actualmente concluido con un presupuesto de 93.500 €, para adecuar este edificio de una planta como uno o dos locales comerciales o pequeños talleres, con un altillo que aproveche la altura de la cubierta y una superficie total de 190 m².
 - ✓ Almacén municipal: Dicho edificio cuenta con un almacén, actualmente utilizado por los servicios municipales de mantenimiento, que es susceptible de segregar una parte de 100 m² para uso privativo mediante concesión, y un local de oficinas de 140 m², actualmente sin uso. Ambos locales pueden ser objeto de concesión administrativa.
 - ✓ Casa de los "Picos": Recientemente adquirido por el Ayuntamiento, por donación de la Fundación "Virgen de los Olmos", este edificio, adosado a la actual casa tutelada, cuenta con una superficie útil cercana a los 400 m². Si la idea original era la de ampliar la actual casa tutelada con una oferta conjunta de 14 habitaciones con baño, individuales o dobles, en este momento hay muchas dudas y reservas sobre su posible destino. Se encargó un estudio de viabilidad que concluía en un presupuesto cercano a 1,0 M€, junto a la actual vivienda tutelada, pero la situación actual de la demanda de este tipo de instalaciones no permite alentar este volumen de inversión.

En actual periodo de generación de ideas, podría intentarse alguna opción de viviendas, apartamentos turísticos, o concesión administrativa para emprender negocio privado si fuese de interés, aún con la necesaria reconversión de la voluntad original de la donación de dedicarlo a la intención de mayores.
 - ✓ Vivienda tutelada: En situación similar al anterior, sobre este edificio, de más de 400 m² útiles, gravita la duda sobre la viabilidad del actual equipamiento de baños compartidos y la necesidad de una remodelación, aún con funcionalidad desconocida.

6. POSIBILIDADES INMEDIATAS DE CONCESIÓN

Con todas las reservas administrativas, y condicionado a las posibilidades de adecuación de los locales en función del presupuesto municipal, podrían ser objeto de publicación inmediata de un pliego destinado a la concesión los siguientes locales y edificios. Todos ellos, excepto los del edificio de Benigno Bueno 23, necesitan una reforma que no debería demorar más de un año, pudiendo esta demora quedar indicada en el pliego:

Nº LOTE	USO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m2)	CANON REF. (€/año)
1	LOCAL COMER.	HORNO, 2	95	3.990,00
2	LOCAL COMER.	REAL, 10	95	3.990,00
3	LOCAL COMER.	ARZOBISPO, 13	70	2.940,00
4	LOCAL COMER.	BENIGNO BUENO, 6	70	2.940,00
5	OFICINAS	BENIGNO BUENO, 23	140	9.240,00
6	ALMACEN	BENIGNO BUENO, 23	110	4.620,00
7	VIVIENDA	ARZOBISPO, 13	65	2.730,00
8	VIVIENDA	ARZOBISPO, 13	65	2.730,00
			TOTAL	33.180,00

Sería conveniente tal publicación a los efectos, sobre todo, de sondear y conocer la autentica demanda sobre esta oferta municipal, pudiendo servir de acelerador o freno de las acciones de adecuación de éstos.

En Maranchón a 18 de septiembre de 2024

Concejal de urbanismo y obras