



PROGRAMA **PUENTES**

PRÁCTICAS
UNIVERSITARIAS
EN TERRITORIOS
SOSTENIBLES



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

PROYECTO FLUYE EMPLEO/VIVIENDA. FASE 2

TIERRA DE AGUAS



MARÍA JOSÉ CAMPAÑA JIMÉNEZ

SEPTIEMBRE 2023

EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

1	Proyecto de intervención para la aplicación de la agenda urbana.	Pg 4
1.1	Objetivos específicos del proyecto de intervención.	Pg 4
1.2	Rescate y tratamiento de información de partida.	Pg 6
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg 7
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg 11
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 12
3	Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana.	Pg 14
3.1	Denominación.	Pg 14
3.2	Objetivos.	Pg 14
3.3	Planteamiento general.	Pg 14
3.3.1	Metodología	Pg 14
3.3.2	Análisis y Diagnóstico	Pg 17
3.3.3	Conclusiones	Pg 55
3.3.4	Posibles Estrategias	Pg 60
3.3.5	Validación del proyecto	Pg 66
3.4	Actores y roles en el proyecto.	Pg 66
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 67
3.6	Fases para su implantación	Pg 69
3.7	Hoja de ruta municipal propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 71
3.8	Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.	Pg 73
3.9	Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.	Pg 74

3.10	Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...	Pg 75
3.11	Consecución de objetivos en relación al proyecto.	Pg 90
4	Bibliografía.	Pg 91

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 PROYECTO DE INTERVENCIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LA AGENDA URBANA.

1.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN.

Los objetivos específicos planteados en el proyecto de intervención en la Agenda Urbana del territorio de los que se deriva el proyecto son:

- **Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular** implica un enfoque integral que aproveche al máximo los activos disponibles en el territorio, incluyendo las viviendas vacías. En este contexto, se busca implementar prácticas que no sólo reduzcan la huella ambiental, sino que también optimicen la utilización de estos recursos. Una de las estrategias clave es la reutilización de viviendas vacías, considerándolas como una valiosa fuente de alojamiento que ya existe en el entorno urbano. Esta apuesta por la puesta en uso de viviendas vacantes no solo contribuye a evitar la expansión de la urbanización y la consiguiente demanda de nuevos recursos naturales, sino que también revitaliza áreas urbanas en declive y evita la creación de nuevas infraestructuras costosas.

Además, se promueve la rehabilitación de viviendas existentes para mejorar su eficiencia energética y funcionalidad, lo que reduce la necesidad de construir nuevas viviendas y minimiza el consumo de recursos en la fase de construcción. Esta estrategia va de la mano con la implementación de sistemas y tecnologías eficientes que optimizan el uso de energía y agua en las viviendas, contribuyendo a la sostenibilidad ambiental y económica. Se busca la implementación de prácticas que minimicen el consumo de recursos naturales y energía en el ciclo de vida de las viviendas. El propósito es promover la reutilización, el reciclaje y la reducción de residuos o la rehabilitación de la vivienda, junto con el establecimiento de sistemas eficientes que contribuyan a una economía circular en el entorno urbano.

- **Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.** La decisión de ofrecer viviendas en el núcleo urbano existente representa un compromiso significativo con la revitalización de la ciudad compacta. Este enfoque no solo busca desarrollar nuevas oportunidades de vivienda, sino que también tiene un impacto importante en la configuración y la calidad de vida de la comunidad. Al promover la proximidad a los servicios esenciales, comercios locales y puntos clave en la comunidad, estamos fortaleciendo la cohesión social y económica del área. Los residentes pueden acceder de manera más rápida y conveniente a escuelas, centros de salud, parques y otras instalaciones comunitarias, lo que mejora su calidad de vida y fomenta la interacción entre vecinos. La promoción de una vida

urbana compacta también tiene beneficios medioambientales, ya que reduce la necesidad de desplazamientos largos y la dependencia del automóvil. Al tener todo lo esencial a una corta distancia a pie o en bicicleta, se contribuye a la reducción de la huella de carbono, lo que a su vez respalda la sostenibilidad ambiental de la comunidad.

- **Impulsar y favorecer la Economía Urbana.** El proyecto de vivienda está firmemente alineado con el objetivo de fortalecer la economía a nivel local y urbano. Además de generar empleo durante la construcción y operación, y de respaldar a pequeños negocios locales, la oferta de viviendas también tiene un impacto significativo en la dinámica económica de la comunidad donde se encuentra el proyecto. La incorporación de nuevos residentes contribuirá a fortalecer la demanda de servicios y productos locales, impulsando así la economía y la vitalidad de la zona.
- **Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.** En Tierra de Aguas, se ha implementado una estrategia de colaboración intermunicipal que ha demostrado ser un factor clave para superar las limitaciones inherentes a nuestros pequeños núcleos de población. Esta colaboración entre las administraciones locales ha facilitado una gestión más eficaz y coordinada de los recursos y esfuerzos destinados a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. Gracias a esta colaboración, se ha logrado una mejora sustancial en las herramientas de intervención disponibles, lo que ha permitido la ejecución de proyectos de vivienda y desarrollo urbano más eficientes y sostenibles. Adicionalmente, se ha reconocido la importancia fundamental de la participación ciudadana en el proceso de toma de decisiones. En este sentido, se ha promovido activamente la inclusión de la comunidad en la planificación y ejecución de proyectos urbanos. Esto no solo ha fortalecido la gobernanza, sino que también ha generado un sentido de pertenencia y compromiso entre los residentes locales. La participación ciudadana ha aportado valiosas perspectivas y retroalimentación que se han incorporado en los planes y políticas locales. Esto ha contribuido a que las decisiones sean más informadas y a que los resultados estén más alineados con las necesidades y aspiraciones de la comunidad.
- **Garantizar el acceso a la vivienda.** El principal objetivo es proporcionar viviendas asequibles y de calidad en la zona de Tierra de Aguas a través de la creación de una bolsa de viviendas vacías para ofertar. Para lograrlo, se prioriza la sostenibilidad, la accesibilidad universal, la diversificación de tipologías, la integración en el entorno y la participación activa de la comunidad. También se busca estimular la inversión local, medir el impacto del proyecto y promover una cultura habitacional responsable. Esto contribuirá a crear un entorno urbano más inclusivo y sostenible.

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN DE PARTIDA.

Este proyecto se centra en el ámbito urbanístico y en el parque de vivienda de cada uno de los 10 municipios que componen Tierra de Aguas. Por ello, se ha tomado como punto de partida y principal fuente de información el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de cada municipio. De estos documentos se ha obtenido alguna información relativa a la situación actual de las viviendas de los municipios y de la demanda y oferta de vivienda protegida.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Agrón.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2022). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Arenas del Rey.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Cacán.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Escúzar.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Fornes.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Játar.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Jayena.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de La Malahá.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Santa Cruz del Comercio.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Ventas de Huelma.

La información de partida empleada se basó en el Trabajo de Fin de Prácticas (TFP) titulado "Plan de Rehabilitación de Viviendas para la Fijación de la Población Actual y Atracción de Nuevos Residentes" (2023), el cual fue desarrollado por Marcos

Sánchez Méndez. Este trabajo abarcó la primera fase del proyecto y proporcionó valiosos datos para su continuación y desarrollo.

Para obtener datos relativos sobre la población de cada municipio se ha utilizado tanto el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/badea/informe/anual?CodOper=b3_151&idNode=23204 y el Instituto Nacional de Estadística (INE) <https://www.ine.es/index.htm>. Con el fin de conocer la situación socioeconómica y demográfica de los distintos países. De ellas se han podido extraer datos como la edad de la población, el número de personas desempleadas, etc.

También se ha obtenido información relativa a las buenas prácticas relacionadas de los siguientes documentos: Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) <https://www.alokabide.euskadi.eus/bizigune-es-tu-programa/webalo00-landing/es/>. El caso de cesión de uso de las casas cuevas de Orce. Y un caso de intermediación de alquiler a escala europea en Francia <https://www.equaltimes.org/la-intermediacion-en-el-alquiler?lang=es>

En relación a la perspectiva de género, se ha obtenido información del documento titulado "El problema de la vivienda en España desde una perspectiva de género: análisis y propuestas para su desarrollo", elaborado por Jordi Bosch Meda en 2006 y publicado por la Fundación Alternativas.

Además de las fuentes citadas, se han llevado a cabo una serie de reuniones en cada municipio con sus líderes políticos y diversos actores interesados. Estas reuniones han permitido obtener un conocimiento de primera mano acerca de la realidad existente en el territorio.

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

Para llevar a cabo el análisis y diagnóstico de la situación actual en el territorio, se ha establecido un punto de partida basado en los datos obtenidos de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS) de 2017, exceptuando el caso de Arenas del Rey que ha sido actualizado en 2022. Estos planes han proporcionado información crucial sobre la condición de las viviendas en cada municipio y las posibles áreas de suelo que pueden ser urbanizadas para la construcción de nuevas viviendas.

Además de esta fuente, se han empleado otros recursos como el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) y el Instituto Nacional de Estadística (INE), para conocer la situación socioeconómica y demográfica de los distintos municipios.

Sumado a lo anteriormente expuesto, es relevante mencionar que se ha obtenido información adicional en talleres realizados en el territorio. Al concluir estos talleres, se estableció un espacio de debate que ha permitido recopilar un volumen considerable de información directamente de los ciudadanos. Este aporte ciudadano ha enriquecido de manera significativa la comprensión de la situación en estudio. Junto con las encuestas difundidas en el territorio a pie de calle y de manera online.

La información que se ha empleado como punto de partida para la realización de los talleres proviene de los análisis tanto socioeconómicos como de la situación de la vivienda. Esta base informativa es crucial, ya que constituye el fundamento sobre el cual se construyen las discusiones y propuestas en los talleres. Es importante destacar que esta información es el punto de partida que se difunde y trabaja en los talleres, proporcionando un contexto sólido para las actividades desarrolladas.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

En el ámbito territorial de Tierra de Aguas se delinea una realidad que ha sido destilada de manera concisa y precisa de la siguiente forma: estos diez municipios manifiestan un anhelo de incrementar su población, con el propósito de asegurar y mejorar sus niveles de servicios básicos, y evitar así la decadencia experimentada por otras regiones rurales. No obstante, estos municipios comparten un objetivo de primordial importancia: la preservación de su identidad como pueblos rurales, con su estilo de vida sencillo y su estrecha vinculación con la naturaleza, que se erige como su distintivo principal y los diferencia de las urbes de gran envergadura. Su intención reside en la revitalización y rehabilitación del parque de viviendas, gran parte de las cuales se encuentran desocupadas en la actualidad.

Durante el proceso de investigación y recopilación de datos de la situación actual, se ha constatado que en nueve de los diez municipios objeto de estudio, se manifiesta una realidad considerablemente homogénea. La excepción se encuentra en La Malahá, un municipio con características distintivas. Centrando la atención en los nueve municipios afines, resulta evidente una tendencia a la disminución poblacional desde la década de 1950. Este fenómeno conlleva una reducción en los presupuestos municipales y un declive en la actividad económica, lo cual se traduce en la desaparición de los servicios básicos disponibles. En estos municipios se percibe una carencia de servicios, que abarca desde la falta de presencia de sucursales bancarias o cajeros automáticos hasta la ausencia de guarderías para favorecer la conciliación familiar. En ciertos casos, incluso la disponibilidad de supermercados o establecimientos de ocio es escasa o nula.

La agricultura, en su condición de principal fuente de ingresos para los residentes, propicia la llegada de trabajadores temporales, mayormente provenientes de América Latina o del norte de África. Es significativo resaltar que la población latina tiende a integrarse de manera más notable en estas comunidades, llegando a establecer familias y adquirir viviendas que rehabilitan, una dinámica que propulsa el desarrollo local y el mantenimiento del parque inmobiliario.

Otro grupo de población que arriba a estas zonas son los ciudadanos europeos, en su mayoría británicos, que buscan en este entorno rural una vida apacible para su jubilación. Adquieren viviendas que, eventualmente, rehabilitan y disfrutan durante un período de 15 a 20 años, tras los cuales regresan a sus países de origen y ceden la vivienda a compatriotas que perpetúan el ciclo.

No obstante, un aspecto negativo observado es que la población originaria tiende a migrar hacia núcleos urbanos que se perciben como con mayores oportunidades. Para los jóvenes residentes en estos municipios, resulta un desafío encontrar empleos acordes a su formación, especialmente aquellos con educación universitaria. Quienes optan por quedarse, generalmente se dedican a la agricultura estacional, complementando sus

ingresos con subsidios destinados a trabajadores agrícolas. Es de considerar que estos jóvenes, que optan por mantener su arraigo en la región, demandan viviendas protegidas. En su momento, se llevaron a cabo diversas iniciativas de promoción de viviendas con el objetivo de asentar población. Sin embargo, en la actualidad, la disponibilidad de viviendas protegidas es escasa, lo que impulsa a estos jóvenes a afrontar inversiones considerables en construcción o rehabilitación de viviendas, una alternativa que a menudo no pueden costear. En muchos casos, la cohabitación con sus padres en el hogar familiar se erige como la única alternativa viable.

En términos de alojamiento, la oferta hotelera convencional en la región es limitada, aunque logra cubrir la demanda existente. Además, en todos los municipios existen opciones de alojamiento rural que, complementadas con las iniciativas de la Asociación de Tierra de Aguas para fomentar el turismo y explotar sus recursos históricos y naturales, persiguen brindar una experiencia turística rural altamente competitiva.

En contraposición, La Malahá, debido a su proximidad con la urbe de Granada, se diferencia por características distintas. Posee una dotación sólida de servicios básicos, incluyendo guarderías e institutos de educación secundaria obligatoria. La agricultura y la construcción son los pilares económicos de la población.

En conclusión, la población predominante en el territorio es mayoritariamente de edad avanzada, lo que da lugar a un proceso de envejecimiento en la región. Esta tendencia se refuerza por la falta de una renovación generacional debido a que los jóvenes optan por buscar oportunidades de vida que estén acorde con su nivel educativo, ya que la mayoría de las oportunidades laborales en la zona son de carácter temporal y principalmente están centradas en la agricultura. La ausencia de empleos estables y atractivos en el territorio conlleva a que la población joven busque alternativas en otras áreas geográficas. Aunque se observa la llegada de inmigrantes temporales, la mayoría de ellos son trabajadores estacionales que vienen y se van. Del mismo modo, los ciudadanos británicos que llegan al territorio también suelen permanecer por un periodo limitado antes de regresar a sus países de origen. Esta situación de movilidad temporal contribuye a la persistencia del fenómeno del envejecimiento demográfico en la región.

A continuación, se presentan las tablas que muestran lo mencionado anteriormente, los cuales corresponden a los datos de población de 2022 obtenidos del SIMA:

Lugar de residencia	Población		
	Hombre	Mujeres	Total
Agrón	130	117	247
Arenas del Rey	328	295	623
Cacín	285	262	547
Escúzar	440	395	835
Fornes	274	245	519
Játar	319	260	579
Jayena	518	490	1.008
La Malahá	906	904	1.810
Santa Cruz del Comercio	275	264	539
Ventas de Huelma	356	285	641

Tabla 1. Población del territorio

Lugar de residencia	Edad				
	De 0 a 14 años	De 15 a 29 años	De 30 a 44 años	De 45 a 64 años	De 65 y más años
Agrón	34	38	42	77	56
Arenas del Rey	49	108	104	219	143
Cacín	32	80	76	193	166
Escúzar	116	121	191	235	172
Fornes	32	81	97	181	128
Játar	56	114	112	192	105
Jayena	85	174	158	356	235
La Malahá	250	291	401	540	328
Santa Cruz del Comercio	52	91	96	177	123
Ventas de Huelma	61	101	116	231	132

Tabla 2. Población del territorio dividida por grupos de edad

	Población											
	Parada		Activa		Emigrante				Inmigrante			
					2011		2021		2011		2021	
Territorio	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Agrón	70	21,13	149	45,15	19	5,76	23	9,02	24	7,27	18	7,06
Arenas del Rey	407	20,56	970	48,94	86	4,34	30	4,81	121	6,11	32	5,13
Cacín	142	23,27	236	38,75	25	4,11	21	3,78	10	1,64	20	3,60
Escúzar	204	26,11	408	52,13	37	4,73	20	2,48	45	5,75	52	6,45
Fornes	-	-	-	-	-	-	41	7,68	-	-	39	7,30
Jatár	-	-	-	-	-	-	59	9,69	-	-	28	4,60
Jayena	304	26,13	560	48,22	42	3,61	51	4,88	33	2,84	24	2,30
La Malahá	436	23,83	954	52,16	89	4,87	84	4,70	96	5,25	122	6,82
Santa Cruz del Comercio	199	33,54	320	53,90	23	3,87	23	4,24	16	2,69	23	4,24
Ventas de Huelma	176	25,00	379	53,80	46	6,53	56	8,41	36	5,11	36	5,41

Tabla 3. Población del territorio paradoja, activa, emigrante y inmigrante

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA

La situación de la vivienda en Tierra de Aguas se caracteriza por la existencia de varios desafíos y patrones comunes en los diferentes municipios de la región. Uno de los aspectos más destacados es la presencia de un considerable número de viviendas desocupadas en los núcleos urbanos. Estas viviendas, en muchos casos, se encuentran en estado de abandono o deterioro, lo que puede generar riesgos y problemas para la comunidad local. Además, se observa una prevalencia significativa de viviendas que datan de antes de 1960, lo que sugiere un envejecimiento estructural de la infraestructura habitacional. Esto puede llevar a problemas de mantenimiento y falta de comodidades modernas en muchas de estas viviendas. Otro factor a considerar es la existencia de viviendas en mal estado o un número considerable de solares vacíos dentro de los núcleos urbanos. Esto puede ser indicativo de una falta de inversión en la revitalización y rehabilitación de viviendas existentes, así como de la escasez de proyectos de construcción de nuevas viviendas. Por otro lado, se destaca la presencia de municipios que cuentan con viviendas sociales disponibles y en buen estado. Sin embargo, estas viviendas se encuentran destinadas para fines específicos.

En su conjunto, la situación de la vivienda en Tierra de Aguas se caracteriza por una compleja combinación de viviendas desocupadas, envejecimiento estructural, deterioro en algunos casos y una variabilidad en la disponibilidad de viviendas sociales. Esta situación se refleja en la siguiente tabla, que presenta datos extraídos de los Planes de Vivienda y Suelo

de cada municipio correspondientes al año 2017, con la excepción del Municipio de Arenas del Rey, cuyo plan corresponde al año 2022.

Municipio	Nº de viviendas vacías o secundarias	% viviendas vacías o secundarias	Con alguna deficiencia	En mal estado	Ruina
Agrón	58	27,62	56	12	
Arenas del Rey	390	33,76	35	15	0
Cacín	252	48,28	40	12	7
Escúzar	294	50,17	-	-	-
Fornes	174	42,44	-	-	-
Jatár	122	33,41	11	4	0
Jayena	210	30,35	119	13	1
La Malahá	83	10,71	85	0	0
Santa Cruz del Comercio	197	43,97	169	24	5
Ventas de Huelma	201	42,45	53	21	5

Tabla 4. Número de casas vacías o secundaria junto a su estado de conservación

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

Con el objetivo de enriquecer este proyecto y obtener una visión más amplia, hemos realizado un análisis exhaustivo de diversas soluciones implementadas en otros municipios, incluyendo a de la provincia de Granada, así como experiencias nacionales e internacionales relacionadas con problemas o situaciones similares. En concreto se describen casos de intermediación y de sección de uso.

El caso más cercano, lo encontramos en el municipio de Orce, situado en la provincia de Granada, donde se llevó a cabo un proyecto relevante mediante la implementación de un modelo de cesión de uso para la rehabilitación de un barrio conformado por casas cueva en un estado deficiente de conservación. La administración local adquirió temporalmente estas propiedades, realizó una inversión destinada a su rehabilitación y la mejora del entorno urbano, y posteriormente las puso en alquiler con fines turísticos para promover el desarrollo del turismo rural en la región.

Después de transcurrido el periodo de cesión, las viviendas volvieron a sus propietarios originales, quienes pudieron apreciar la considerable mejora en su estado y la rentabilidad obtenida durante la explotación por parte del Ayuntamiento. Pasados 20 años, este proyecto logró regenerar uno de los barrios más deprimidos del municipio y se convirtió en un motor económico para la zona. Como resultado, otros propietarios privados, inspirados por la rentabilidad y el éxito del proyecto, también rehabilitarán sus viviendas y las ofrecieron en alquiler, mejorando así el estado general del parque de viviendas de Orce y ampliando la oferta para nuevos habitantes.

En el panorama nacional, se encuentra el caso de cesión de uso del “PROGRAMA BIZIGUNE” que constituye una iniciativa de alquiler social en la comunidad autónoma del País Vasco, que se dirige a propietarios de viviendas desocupadas. Su propósito primordial radica en otorgar incentivos y garantías a los propietarios, persuadiéndolos a ceder temporalmente el uso de sus viviendas para su posterior arrendamiento a personas arrendatarias a precios sumamente asequibles. Mediante este programa, el Gobierno Vasco establece rentas máximas para los alquileres, garantizando así una dinámica de precios competitivos y

reducidos en favor de los inquilinos. De esta manera, se procura facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible para aquellos individuos que enfrentan dificultades en acceder al mercado de alquiler convencional. Asimismo, la entidad conocida como Alokabide, actuando como sociedad pública de vivienda, asume el papel de intermediario, coordinando y facilitando la gestión entre los propietarios y los inquilinos en el marco de este programa. Su cometido consiste en agilizar los trámites administrativos y brindar acompañamiento durante el proceso de arrendamiento, garantizando una adecuada ejecución de las cláusulas contractuales establecidas.

Algunos ejemplos de manera internacional es la intermediación en el alquiler, que se lleva a cabo en Francia que tiene como filosofía "La vivienda es lo primero", tiene el propósito de promover el acceso a una vivienda como un derecho fundamental y proporcionar asistencia a individuos en situaciones desfavorables para facilitar su autonomía a través de un acceso rápido a una vivienda adecuada. Esta intervención se materializa mediante la capacidad del Estado o asociaciones autorizadas para ofrecer una garantía de pago del alquiler a arrendadores privados, al tiempo que se brindan opciones de alquiler asequibles a los inquilinos. Fundamentalmente, la intermediación en el alquiler sigue un enfoque análogo al subarriendo, donde una asociación se encarga de formalizar el contrato de arrendamiento y asiste al inquilino en la búsqueda de una vivienda adecuada. La asociación se compromete a cubrir los costos del alquiler y actúa como mediadora en caso de conflictos vecinales, con el propósito de infundir confianza y seguridad tanto en el propietario como en el inquilino. Esta estrategia ha surgido como una solución para contrarrestar la escasez de viviendas asequibles, especialmente en zonas urbanas donde los costos de alquiler han experimentado un crecimiento sostenido. El plan quinquenal "vivienda primero" y "sinhogarismo", implementado por el gobierno francés, se orienta hacia la provisión rápida e incondicional de viviendas con protección social a aquellos que enfrentan situaciones de inseguridad habitacional, incluyendo a aquellos que han experimentado períodos prolongados de personas sin hogar.

Es de relevancia subrayar que otros países europeos, como Finlandia y Escocia, han seguido iniciativas similares de vivienda primero, si bien cada uno ha adaptado el enfoque en función de sus propias necesidades específicas. La estrategia finlandesa se distingue como una de las más avanzadas, dirigida a todas las personas en situación precaria, y ha demostrado resultados prometedores en la reducción del número de personas sin hogar en el país.

2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE SOLUCIONES.

Luego de llevar a cabo una evaluación preliminar del proyecto, se han identificado las principales problemáticas que deben abordarse para la ejecución exitosa del proyecto en la región:

1. **Viviendas Desocupadas no Identificadas:** Existe una cantidad significativa de viviendas desocupadas cuyos propietarios no están identificados, lo que dificulta la planificación y gestión adecuada de las mismas.

2. **Viviendas Vacías no Ofertadas:** Otra problemática es la presencia de viviendas desocupadas que no se encuentran disponibles en el mercado para ser ofrecidas a posibles inquilinos o compradores.
3. **Falta de Conocimiento sobre Programas de Rehabilitación y Ofertas:** La comunidad muestra un nivel de desconocimiento respecto a los programas de rehabilitación y las oportunidades de vivienda disponibles, lo que limita la participación en posibles soluciones.
4. **Temores Varios:** Se observa un sentimiento generalizado de temor entre la población, tanto relacionado con el impago de alquileres como con el potencial deterioro de las propiedades por parte de los inquilinos. Además, existe preocupación por el uso indebido de las viviendas para actividades ilegales, así como ocupaciones no autorizadas que han llevado al tapiado de viviendas.
5. **Deterioro de las viviendas:** La mayoría de las viviendas presentan un alto grado de deterioro, lo que complica su habitabilidad y requiere medidas de rehabilitación.
6. **Ocupación Ilegal de Viviendas:** Dependiendo de la zona, se encuentra un porcentaje variable de viviendas ocupadas ilegalmente.

Para abordar estas problemáticas de manera técnica en el proyecto de vivienda, se propone la siguiente estrategia:

Estrategia de Intervención:

1. **Identificación y Registro de Viviendas Desocupadas:** Se llevará a cabo un proceso de identificación y registro de las viviendas desocupadas, estableciendo una base de datos actualizada que incluya información sobre ubicación, estado y propietarios (si es posible).
2. **Campaña de Información y Sensibilización:** Se desarrollará una campaña de información dirigida a la población para dar a conocer los programas de rehabilitación, opciones de vivienda y medidas para superar los temores relacionados con el alquiler y el mantenimiento de las propiedades.
3. **Consulta Ciudadana:** Se realizará una consulta a la ciudadanía para entender su percepción y necesidades en relación con la vivienda, lo que permitirá ajustar las soluciones propuestas de acuerdo con las demandas reales de la comunidad.
4. **Creación de Bolsa de Vivienda:** Se establecerá una bolsa de vivienda que aglutina las propiedades desocupadas disponibles, facilitando su posterior oferta y gestión.
5. **Asesoramiento Legal y Financiero:** Se proporcionará asesoramiento legal y financiero a los propietarios y posibles inquilinos, con el fin de disipar temores y brindar apoyo en cuestiones contractuales y económicas.
6. **Plan de Rehabilitación:** Se desarrollará un plan de rehabilitación que aborde el deterioro de las viviendas, mejorando sus condiciones de habitabilidad y valor en el mercado.
7. **Prevención de la ocupación ilegal:** Se implementarán medidas de seguridad y vigilancia en colaboración con las autoridades locales para prevenir la ocupación ilegal de viviendas.

La estrategia busca no solo abordar los aspectos técnicos del proyecto, sino también involucrar a la comunidad y brindar soluciones integrales que aborden sus preocupaciones y necesidades.

3 PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA.

3.1 DENOMINACIÓN.

El Proyecto Fluye Empleo/Vivienda (Fase 2) tiene como objetivo la rehabilitación y revitalización de los entornos rurales de los municipios de Tierra de Aguas. Esta iniciativa contempla diversas acciones, como el inventariado, la vivienda, la regeneración urbana y ambiental, la dotación de servicios y suministros, la transición energética en el área de actuación, la rehabilitación de edificios públicos y viviendas privadas en fachada y cubierta, así como la promoción de nuevas actividades económicas y la formación de jóvenes y mujeres. Un enfoque prioritario de esta acción es satisfacer la necesidad de ofrecer viviendas a potenciales trabajadores del Parque Metropolitano, Industrial y Tecnológico de Granada.

3.2 OBJETIVOS.

El objetivo principal del proyecto de Empleo/Vivienda del Programa Puentes de Diputación de Granada de la Agenda Urbana es fomentar la existencia de viviendas asequibles en la zona. Donde se propone un proyecto integral de rehabilitación y revitalización de los entornos rurales de los municipios de Tierra de Aguas, que incluye acciones como el inventariado de viviendas, regeneración urbana y ambiental, dotación de servicios, transición energética, rehabilitación de edificios públicos y privados, promoción de actividades económicas, formación de jóvenes y mujeres, entre otros.

En esta fase (2) se ha optado por los siguientes objetivos específicos:

1º Aumentar la conciencia y comprensión de los riesgos de las viviendas vacías y promover la participación activa de los residentes en la mitigación de dichos riesgos.

2º Facilitar al ayuntamiento un documento de conclusiones del proceso participativo que le permita decidir sobre las iniciativas a llevar a cabo.

3º Fijar población. Se establece como un objetivo principal del proyecto, aunque para lograrlo es necesario lograr los objetivos anteriormente mencionados, que son las bases.

3.3 PLANTEAMIENTO GENERAL.

3.3.1 METODOLOGÍA

La metodología implementada para abordar este proyecto de mejora de la vivienda y vivienda asequible ha seguido una serie de etapas interconectadas, con el propósito de obtener una visión integral de la problemática y diseñar soluciones adecuadas a las necesidades de cada localidad. A continuación, se detallan los principales pasos seguidos:

1º Toma de Contacto con los Ayuntamientos.

En esta etapa inicial, se estableció una comunicación directa con los alcaldes y/o los técnicos de las diferentes localidades involucradas en el proyecto. Se programaron reuniones para recopilar información detallada sobre la situación habitacional en cada zona

y discutir cómo se podría implementar el proyecto en el territorio. Durante estas reuniones, se llevaron a cabo análisis preliminares de las condiciones de vivienda y se delinearon los siguientes pasos a seguir de manera personalizada para cada localidad.

2º Encuestas.

Se diseñaron encuestas tanto para ser realizadas en la calle como en línea, con la colaboración activa de las entidades locales y, especialmente, mediante la participación de Guadalinfo y los propios alcaldes, a través de grupos de difusión. Estas encuestas permitieron recopilar información valiosa sobre las necesidades y opiniones de la comunidad local en relación a la vivienda, identificando desafíos y oportunidades específicas. También se llevó a cabo la elaboración de una encuesta destinada al personal del CITAI con el objetivo de comprender las necesidades relacionadas con la vivienda de los trabajadores. Se realizaron varios intentos de coordinación con el gerente del CITAI para difundir la encuesta. En repetidas ocasiones, se proporcionó la encuesta junto con una explicación detallada de sus propósitos y los beneficios que se esperaban obtener a partir de las respuestas del personal. Sin embargo, a pesar de los esfuerzos dedicados, no se logró llevar a cabo la difusión según lo planificado.

3º Talleres.

La etapa de talleres representó una plataforma de participación y colaboración esencial. Durante estos talleres, se presentó inicialmente la situación habitacional en la región, incluyendo ejemplos de otras localidades y posibles soluciones. Se fomentó un debate interactivo para obtener perspectivas diversas de los asistentes sobre la problemática habitacional y para explorar la disposición de propietarios a alquilar o vender propiedades desocupadas. Además, se programaron paseos por las localidades para mostrar áreas donde se encuentran las viviendas vacías o en mal estado, con la intención de crear conciencia sobre la situación. Aunque la ola de calor impidió llevar a cabo este último paso, los talleres se llevaron a cabo principalmente en horarios vespertinos para evitar dicho inconveniente.

4º Análisis y diagnóstico.

Con la información recopilada de las reuniones, encuestas y talleres, se procedió a realizar un análisis exhaustivo de los datos. Esta fase de diagnóstico permitió identificar patrones, necesidades recurrentes y desafíos específicos que enfrentaba cada localidad en relación con la vivienda en general y con la posibilidad de ofertar vivienda asequible.

5º Propuesta de Soluciones.

Basándose en el diagnóstico realizado, se procedió a desarrollar propuestas de soluciones adaptadas a las particularidades de cada comunidad. Estas propuestas abordaron temas como la promoción de alquileres asequibles, la rehabilitación de viviendas en mal estado, la disponibilidad de viviendas públicas y medidas para garantizar el acceso a la vivienda. Cada solución se ajustó a las necesidades y condiciones específicas de cada localidad.

3.3.1.1 CALENDARIO DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

Este subapartado presenta la implementación de la metodología en el territorio. Es relevante subrayar que la aplicación de esta metodología no fue uniforme en todos los municipios. Específicamente, en La Malahá y Santa Cruz del Comercio, a pesar de los esfuerzos reiterados por establecer contacto con las entidades públicas y llevar a cabo encuestas en múltiples ocasiones, no se obtuvo respuesta. En el caso de Agrón, se observó que prácticamente todas las viviendas estaban en manos de inmobiliarias, lo que condujo a la decisión de organizar una reunión con dichas entidades. Por último, en Ventas de Huelma, las autoridades locales consideraron que un taller no sería bien recibido por la comunidad, por lo que se optó por instalar un stand en un día determinado para informar a la población que se acercara. Para ello, se diseñó e imprimió un póster informativo.

En conjunto, esta metodología holística permitió la identificación precisa de problemas habitacionales y la formulación de soluciones adecuadas a las características y circunstancias de cada localidad involucrada en el proyecto. La combinación de toma de contacto, recopilación de datos, participación comunitaria y análisis detallado facilitó la creación de propuestas efectivas para abordar la problemática de la vivienda y avanzar hacia un entorno habitacional más equitativo y sostenible.

JUNIO							JULIO						
L	M	X	J	V	S	D	L	M	X	J	V	S	D
			1	2	3	4						1	2
5	6	7	8	9	10	11	3	4	5	6	7	8	9
12	13	14	15	16	17	18	10	11	12	13	14	15	16
19	20	21	22	23	24	25	17	18	19	20	21	22	23
26	27	28	29	30	31		24	25	26	27	28	29	30
							31						
AGOSTO							SEPTIMBRE						
L	M	X	J	V	S	D	L	M	X	J	V	S	D
	1	2	3	4	5	6					1	2	3
7	8	9	10	11	12	13	4	5	6	7	8	9	10
14	15	16	17	18	19	20	11	12	13	14	15	16	17
21	22	23	24	25	26	27	18	19	20	21	22	23	24
28	29	30	31				25	26	27	28	29	30	

LEYENDA

Talleres	Redactar TFP	Corrección TFP y hacer presentación
Reuniones	Encuestas a pie de calle	Contacto inicial y conversaciones con entidades locales

Figura 1. Cronograma del desarrollo del proyecto

	Reunión	Encuesta enviada	Encuesta contestada	Encuesta a pie de calle	Taller
Agrón	16/06	-	-	-	(Entrevista inmobiliaria)
Arenas del Rey	12/06	x	X	15/07	09/08
Cacín	15/06	X	X	04/07	27/07
Escúzar	13/06	X	X	13/07	11/08
Fornes	28/06	X	X	17/07	26/07
Jatón	07/07	X	X	07/07	01/08
Jayena	-	X	X	-	-
La Malahá	-	X	-	-	-
Santa Cruz del Comercio	-	X	-	-	-
Ventas de Huelma	14/06	X	X	25/07	25/07

Tabla 5. Resumen del método seguido en cada municipio

3.3.2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

El desarrollo del proyecto de mejora de la vivienda y la oferta de vivienda asequible en la región de Tierra de Aguas ha seguido una metodología interconectada. Esta metodología está diseñada para comprender en profundidad los desafíos habitacionales en cada localidad y diseñar soluciones adecuadas y efectivas. En esta sección, se explorarán las etapas fundamentales que han contribuido a una comprensión integral de la problemática habitacional en la región.

Desde la toma de contacto inicial con los ayuntamientos hasta la formulación de propuestas de soluciones adaptadas, cada paso ha sido crucial para obtener una visión completa de la situación y las necesidades específicas de cada comunidad. Este análisis y diagnóstico ha servido como base sólida para el diseño de estrategias y acciones destinadas a mejorar la calidad de vida de los residentes y promover la vivienda asequible en Tierra de Aguas. A continuación, se explicarán en detalle las etapas claves de este proceso y su contribución al diseño de soluciones concretas.

Tras las reuniones con los interlocutores en cada ayuntamiento se diseñó la primera herramienta que se ha utilizado en el proceso de participación ciudadana, una encuesta que se difundió por redes sociales, Guadalinfo y a pie de calle en los días de mercadillo. A continuación, se procederá a llevar a cabo un análisis detallado de los resultados obtenidos en las encuestas realizadas en cada uno de los municipios, a excepción de Agrón, ya que su situación no requería la realización de una encuesta. Las encuestas están estructuradas en tres secciones distintas: la primera sección aborda cuestiones relacionadas con datos personales, la segunda sección se enfoca en la percepción de la comunidad acerca de la vivienda desocupada, y la tercera sección propone posibles soluciones. Cada una de estas secciones incluye una serie de preguntas específicas que se detallan a continuación:

DATOS PERSONALES

1. **Género:**
 - a. Hombre
 - b. Mujer
 - c. Otros
2. **Edad:**
 - a. Menos de 18

- b. 18-25
- c. 26-35
- d. 36-64
- e. 65 o más

3. Perfil

- a. Turista
- b. Residente
- c. Trabajador
- d. Visitante de temporada (ejemplo verano)
- e. Segunda vivienda (residente de corta estancia)

¿QUÉ PIENSAS SOBRE LA VIVIENDA VACÍA?

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

- a. Sí
- b. Solo en casos extremos
- c. No
- d. No sabe/No contesta

5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (por ejemplo, robos, vandalismo, etc.)

- a. Sí
- b. No
- c. No sabe/No contesta

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

- a. Sí
- b. Tal vez
- c. No
- d. No sabe/No contesta

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

- a. Sí
- b. En cierta manera
- c. No
- d. No sabe/No contesta

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

- a. Sí
- b. Sí, pero no tan urgente
- c. No

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

- a. Mejora la apariencia estética de la zona
- b. Aumenta el valor de las propiedades
- c. Mejorar la calidad de vida de los residentes
- d. Contribuye a la conservación del patrimonio histórico y cultural
- e. Fomentar la inversión y el desarrollo económico local

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)

- a. Falta de recursos económicos
- b. Falta de interés por parte de los propietarios
- c. Trámites burocráticos y permisos complicados
- d. Falta de conocimiento sobre cómo llevar la rehabilitación
- e. Propietarios no vinculados con el territorio
- f. Problemas en la gestión de las herencias

¿QUÉ PROPONES?

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

- a. Establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y ofertarlas en el mercado de vivienda
- b. Implementar medidas legales para abordar la propiedad vacía y forzar su rehabilitación o venta
- c. Realizar campañas de concientización sobre la importancia de rehabilitar las casas vacías
- d. Crear programas comunitarios para la rehabilitación colaborativa de casas vacías

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

- a. Sí, de manera activa
- b. Sí, me gustaría apoyar de alguna manera, aunque no de forma activa
- c. No

13. ¿Consideras que la rehabilitación de casas en la zona debería ser financiada por?

- a. Fondos públicos
- b. Fondos privados (Propietarios, inversionistas, etc.)
- c. Una combinación de fondos públicos y privados
- d. No sabe/No contesta

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)

- a. Asesoramiento técnico y arquitectónico
- b. Incentivos fiscales o financieros
- c. Acceso a programas de financiamiento o subsidios
- d. Facilitación y permisos
- e. Ningún tipo de apoyo

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?

- a. Sí, es importante conservar el estilo arquitectónico y características históricas
- b. Sí, se debería implementar medidas de eficiencia energética
- c. No, no es necesario un enfoque específico

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

- a. Organizando talleres y capacitaciones sobre técnicas de rehabilitación
- b. Promoviendo la participación en decisiones y planes de rehabilitación
- c. Creando grupos de trabajo voluntario para colaborar en proyectos de rehabilitación

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

- a. Muy confiado/a
- b. Algo confiado/a
- c. Poco confiado/a
- d. Nada confiado/a

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

- a. Muy optimista
- b. Algo optimista
- c. Poco optimista
- d. Nada optimista

19. ¿Tienes alguna sugerencia o comentario adicional sobre la rehabilitación de casas vacías o vacías de la zona?

TALLERES

La realización de los talleres, han evidenciado una participación positiva y activa por parte de la comunidad, destacando notablemente la presencia mayoritaria de mujeres. Estos encuentros se han revelado como un espacio de intercambio productivo, donde se ha generado un enriquecedor debate en torno a la situación de la vivienda de la zona y las diversas problemáticas que rodean el acceso a la vivienda. Este entorno de diálogo ha permitido recabar valiosas percepciones y opiniones de los participantes, aportando una valiosa información para posterior análisis.

A continuación, se procederá a examinar los resultados obtenidos, tanto de las encuestas como de los talleres, desglosándolos por municipios. Este análisis detallado proporcionará una visión más específica de las necesidades y desafíos que enfrenta cada municipio en materia de vivienda.

ARENAS DEL REY Y PANTANO DE LOS BERMEJALES

ANÁLISIS DE LA ENCUESTA

Los resultados recopilados tras la difusión de la encuesta en el municipio de Arenas del Rey y su anejo el Pantano de los Bermejales, se han recopilado los siguientes resultados. El recuento total de encuestas ha involucrado a 37 personas, representando un 5,94% de la población total, de las cuales el 76,4% son mujeres. En cuanto a grupos de edad, la mayoría de los participantes se encuentra en el rango de 36 a 64 años, representando más del 50% de los encuestados, seguidos por el grupo de 26 a 35 años. Considerando el perfil residencial, aproximadamente el 52,8% de los encuestados son residentes permanentes, seguidos por aquellos que tienen una segunda residencia.

En la segunda sección de la encuesta, el 70,3% de los encuestados cree que la presencia de casas vacías puede influir negativamente en la seguridad de la zona, en comparación con el 13,5% que no comparte esta percepción. En cuanto a problemas relacionados con casas

vacías en la zona, el 51,4% informa que no ha experimentado problemas o inconvenientes, mientras que el 35,1% ha tenido experiencias negativas.

El 97,3% de los encuestados cree que la rehabilitación de casas vacías mejoraría la imagen del pueblo, y el 75,7% considera que las casas vacías afectan negativamente la imagen de la zona. En lo que respecta a la urgencia de la rehabilitación, el 52,8% opina que es necesario, mientras que el 8,1% cree que sí, pero no con carácter urgente. En cuanto a los beneficios de la rehabilitación y revitalización de las casas, la mayoría de los encuestados destacan el "fomento de la inversión y el desarrollo local" con un 34%, seguido de la "mejora de la apariencia estética de la zona" con un 28%. Además, el "contribuye a la conservación del patrimonio" recibe un 26%. Se observa un empate entre "aumenta el valor de la propiedad" y "mejora la calidad de vida de los residentes". Los principales obstáculos identificados son la "falta de recursos económicos", con un 83,3%, seguido de la "falta de interés por parte de los propietarios" y las "trabas burocráticas".

En la sección de propuestas, alrededor del 81% de los encuestados cree que se deben establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y ponerlas en el mercado de viviendas. Además, el 63,9% sugiere realizar campañas de concienciación sobre la importancia de la rehabilitación de casas vacías, y el 52,8% apoya la creación de programas comunitarios para la rehabilitación colaborativa de casas vacías.

En relación con la participación de la comunidad en iniciativas de mejora y abordaje del problema de las casas vacías en la zona, el 54,1% estaría dispuesto a participar de manera no activa, mientras que el 29,7% participaría de manera activa. Además, el 73% cree que la financiación de la rehabilitación de casas debe provenir de una combinación de fondos públicos y privados, en contraste con el 16,2% que aboga por fondos públicos exclusivamente.

En cuanto al tipo de apoyo que debería brindarse a los propietarios en relación con la rehabilitación, la mayoría (28 votos) sugiere "asesoramiento técnico y arquitectónico", seguido de "facilitación de trámites y permisos" con 27 votos.

A la pregunta sobre si la rehabilitación de casas debería centrarse en la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética, el 56,8% prefiere conservar el estilo arquitectónico, mientras que el 21,6% aboga por medidas de eficiencia energética y otro 21,6% considera que no debería haber un enfoque específico.

El 58,3% cree que para involucrar a la comunidad en el proceso de rehabilitación de casas, se debe "promover la participación en decisiones y planes de rehabilitación". Además, el 30,6% sugiere organizar talleres sobre técnicas de rehabilitación, y el 11,1% propone la creación de grupos de trabajo voluntario.

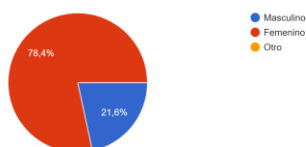
En cuanto a la confianza en las autoridades locales, el 50% tiene muy poca confianza, el 25% tiene algo de confianza y el 22,2% no tiene confianza en absoluto en el proyecto. Sin embargo, en términos de optimismo, el 52,8% se muestra muy optimista, el 33,3% es algo optimista, el 8,3% no es optimista y el 5,6% no es optimista en absoluto.

Se han recibido varias sugerencias y comentarios adicionales en la encuesta, taller y las encuestas en la calle. Algunos de ellos son:

- “Si se rehabilita y luego se vende a gente que no sea “buena” o se alquila y no te pagan el alquiler...”
- “Deberían vender casas a mejor precio a personas jóvenes que quieran formar una familia en el pueblo, y el ayuntamiento debería de facilitar a los jóvenes trabajos en verano como abrir bar piscina, poner un kiosco para cervezas y copas en plaza seca de Lucena.”
- “El Pantano de los Bermejales también existe, y está completamente abandonado. Hay casas cerradas de CHG. TIERRA DE AGUAS debería intervenir”
- “Aparte de la rehabilitación de las viviendas, los jardines en frente a las casas deberían estar mejor y la limpieza de la ciudad también.”
- “En el pantano de los Bermejales también hay muchas viviendas vacías, viviendas de confederación sin uso alguno, también necesita rehabilitar la zona..”

Los datos previamente recopilados se reflejan en los siguientes gráficos.

1. Género
37 respuestas



2. Edad
37 respuestas

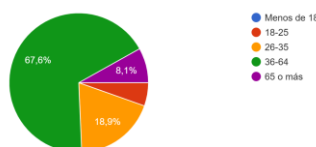
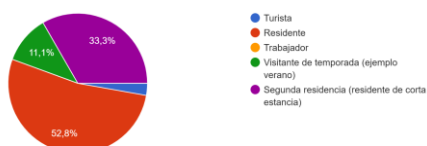


Figura 2 y 3. Gráficos de la pregunta 1 y 2 de la encuesta de Arenas del Rey y Pantano de los Bermejales

3. Perfil
36 respuestas



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

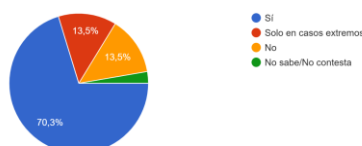
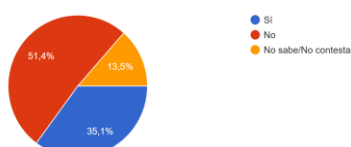


Figura 4 y 5. Gráficos de la pregunta 3 y 4 de la encuesta de Arenas del Rey y Pantano de los Bermejales

5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (por ejemplo, robos, vandalismo, etc.)
37 respuestas



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

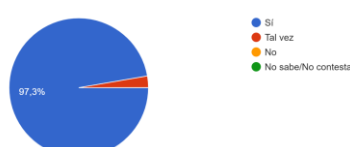
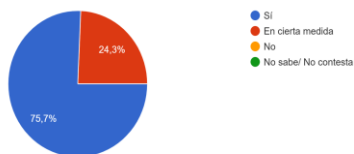


Figura 6 y 7. Gráficos de la pregunta 5 y 6 de la encuesta de Arenas del Rey y Pantano de los Bermejales

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



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

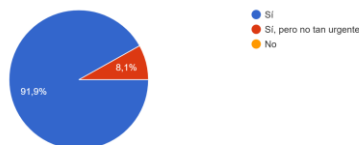
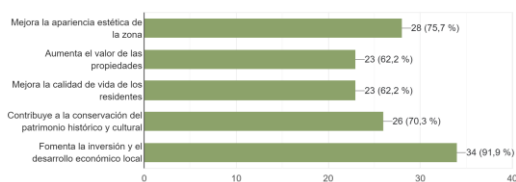


Figura 8 y 9. Gráficos de la pregunta 7 y 8 de la encuesta de Arenas del Rey y Pantano de los Bermejales

9. ¿Cuáles crees que son los principales beneficios de la rehabilitación de las casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)
37 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)
36 respuestas

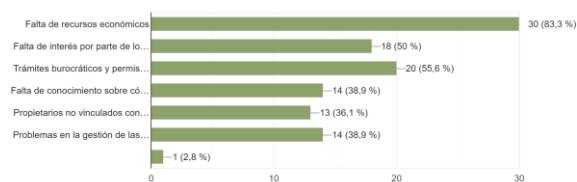
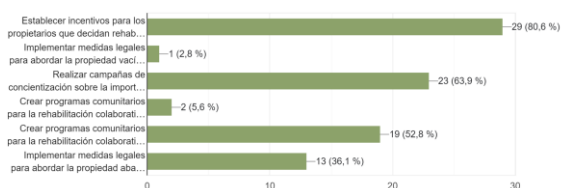


Figura 10 y 11. Gráficos de la pregunta 9 y 10 de la encuesta de Arenas del Rey y Pantano de los Bermejales

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



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

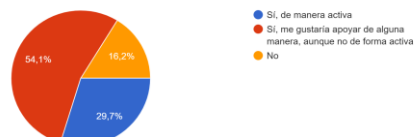
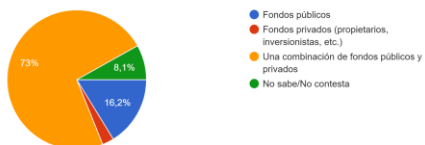


Figura 12 y 13. Gráficos de la pregunta 11 y 12 de la encuesta de Arenas del Rey y Pantano de los Bermejales

13. ¿Consideras que la rehabilitación de casas en la zona debería ser financiada por?
37 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)
36 respuestas

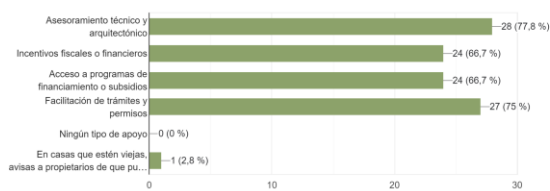
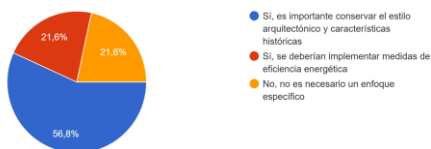


Figura 14 y 15. Gráficos de la pregunta 13 y 14 de la encuesta de Arenas del Rey y Pantano de los Bermejales

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?
37 respuestas



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

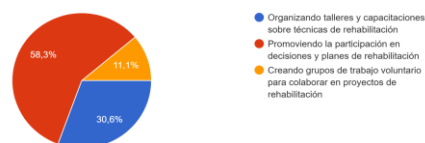
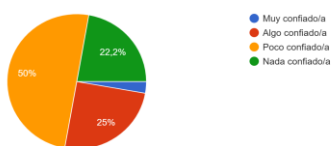


Figura 16 y 17. Gráficos de la pregunta 15 y 16 de la encuesta de Arenas del Rey y Pantano de los Bermejales

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



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

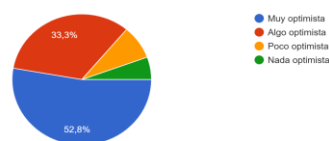


Figura 18 y 19. Gráficos de la pregunta 17 y 18 de la encuesta de Arenas del Rey y Pantano de los Bermejales

INFORME: Taller en Arenas del Rey - 9 de Agosto

El día 9 de agosto, se llevó a cabo un taller en Arenas del Rey que contó con la participación de aproximadamente 10 personas, principalmente de género masculino. Cabe destacar que la mayoría de los asistentes eran residentes del Pantano de los Bermejales, lo que evidencia un interés significativo por parte de la comunidad local en los temas abordados. Además hay que destacar que este evento tuvo lugar en medio de una ola de calor.

Durante la sesión, se identificaron y debatieron diversas problemáticas de relevancia para la zona:

- Miedo al alquiler por falta de garantías:** Uno de los temas recurrentes fue la inquietud de los residentes sobre la dificultad de acceder a viviendas en alquiler debido a la falta de garantías económicas. Se planteó la necesidad imperante de contar con un intermediario que pueda mediar en este proceso, ofreciendo soluciones viables y equitativas para ambas partes. Sin embargo, se hizo hincapié en que existe un porcentaje de la población que busca alquilar a través de intermediarios, pero que se muestra reticente a declarar el dinero, lo cual plantea un desafío adicional en el desarrollo de este proyecto.
- Falta de servicios y éxodo de la población joven:** Se resaltó la preocupación por la falta de oportunidades laborales y servicios básicos en la zona, lo que ha llevado a una emigración significativa de jóvenes en busca de mejores horizontes. Este fenómeno, asociado al descenso demográfico, ha generado una pérdida de servicios primarios, lo cual requiere de una atención prioritaria para revertir esta tendencia y revitalizar la comunidad.
- Sobrevaloración del precio de la vivienda:** Se presentaron dos alternativas para abordar este problema. Por un lado, se planteó la posibilidad de reducir ligeramente los precios de las viviendas existentes para hacerlas más accesibles a un público más amplio. Por otro lado, se propuso la creación de nuevas viviendas, con el objetivo de influir en la valoración

- de las propiedades preexistentes. No obstante, se destacó la preocupación de que la construcción de nuevas casas en las afueras del pueblo pueda dar lugar a una mayor dispersión de la población, lo que podría dejar el centro urbano deshabitado .
4. **Demanda de vivienda en el Pantano de los Bermejales:** A pesar de que la mayoría de las propiedades en la zona pertenecen a la Confederación, se señaló la existencia de viviendas vacías sin documentación legal, cuyos ocupantes estarían dispuestos a adquirirlas. También se expresó la preocupación de que la Guardia Civil pueda desalojar a aquellos que han residido en estas casas durante largo tiempo. Los residentes manifestaron un fuerte vínculo sentimental con la zona y expresaron el deseo de sostener una reunión con la Confederación, el Ayuntamiento, Tierras de Aguas, la Asociación del Pantano (Pantano Avanza) y, si es posible, con la Diputación de Granada, con el fin de explorar posibles soluciones a esta problemática habitacional.
 5. **Miedo a la ocupación de viviendas deshabitadas:** Esta inquietud fue expresada por varios participantes, quienes temen la ocupación ilegal de las viviendas vacías, lo que subraya la necesidad de establecer medidas preventivas y estrategias de gestión adecuadas.

CACÍN

ANÁLISIS DE LA ENCUESTA

Los resultados recopilados tras la difusión de la encuesta en el municipio de Cacán, se han recopilado los siguientes resultados. Se realizaron un total de 26 encuestas, representando un 4,75% de la población total, de las cuales el 76,9% de los participantes son mujeres. En lo que respecta a los grupos de edad, la mayoría de los encuestados se encuentran en el rango de 36 a 64 años, representando más del 80,8%, seguidos por el grupo de 26 a 35 años. En cuanto al perfil residencial, aproximadamente el 65,4% de los encuestados son residentes permanentes, mientras que el 23,1% son trabajadores en la zona.

En la segunda sección de la encuesta, el 73,1% de los encuestados opina que la presencia de casas vacías puede influir negativamente en la seguridad de la zona, en comparación con el 19,2% que no comparte esta percepción. En lo que respecta a problemas relacionados con casas vacías en la zona, el 48% informa que no ha experimentado problemas o inconvenientes, mientras que el 40% ha tenido experiencias negativas. El 92,3% de los encuestados cree que la rehabilitación de casas vacías mejoraría la imagen del pueblo, mientras que el 3,8% no está seguro o no comparte esta opinión. Además, el 73,1% considera que las casas vacías afectan negativamente la imagen de la zona, en comparación con el 26,9% que opina que lo hace en cierta medida.

La totalidad de los encuestados cree que la rehabilitación de las casas en la zona es necesaria, aunque el 3,8% opina que sí, pero no con carácter urgente. En cuanto a los beneficios de la rehabilitación y revitalización de las casas, la mayoría de los encuestados destacan el "fomento de la inversión y el desarrollo local" con 22 votos, seguido de la "mejora de la apariencia estética de la zona" con 18 votos y la "contribución a la conservación del patrimonio" con 19 votos. Además, "aumenta el valor de la propiedad" tiene 17 votos y "mejora la calidad de vida de los residentes" con 18 votos. Los encuestados creen que los principales obstáculos son la "falta de recursos económicos", con un 84,6%, seguido de la "falta de interés por parte de los propietarios" y "propietarios no vinculantes".

En la sección de propuestas, alrededor del 84,6% de los encuestados cree que se deben establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y ponerlas en el mercado de viviendas. Además, el 53,8% sugiere realizar campañas de concienciación sobre la importancia de la rehabilitación de casas vacías, y el 38,5% apoya la creación de programas comunitarios para la rehabilitación colaborativa de casas vacías, empatando con la implementación de medidas legales.

En relación con la participación de la comunidad en iniciativas de mejora y abordaje del problema de las casas vacías en la zona, el 60% estaría dispuesto a participar de manera no activa, mientras que el 32% participaría de manera activa. Además, el 76,9% cree que la rehabilitación de las casas debe ser financiada mediante una combinación de fondos públicos y privados, en contraste con el 11,5% que aboga por fondos públicos exclusivamente. En cuanto al tipo de apoyo que debería brindarse a los propietarios en relación con la rehabilitación, la mayoría (17 votos) sugiere "acceso a programas de financiamiento o subsidios", seguido de "asesoramiento técnico y arquitectónico" con 15 votos y "facilitación de trámites y permisos" con 16 votos.

A la pregunta sobre si la rehabilitación de casas debería centrarse en la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética, el 23,1% prefiere conservar el estilo arquitectónico, el 50% aboga por medidas de eficiencia energética y otro 23,1% considera que no debería haber un enfoque específico. El 46,2% cree que para involucrar a la comunidad en el proceso de rehabilitación de casas, se debe "promover la participación en decisiones y planes de rehabilitación". Además, el 30,8% sugiere organizar talleres sobre técnicas de rehabilitación, y el 15,4% propone la creación de grupos de trabajo voluntario.

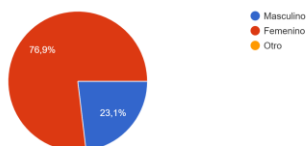
En cuanto a la confianza en las autoridades locales, el 11,5% tiene muy poca confianza, el 42,3% tiene algo de confianza y el 42,3% tiene mucha confianza en el proyecto. En términos de optimismo, el 57,7% se muestra muy optimista, el 34,6% es algo optimista, el 7,7% no es optimista y el 0% no es optimista en absoluto.

Se han recibido varias sugerencias y comentarios adicionales en la encuesta, taller y las encuestas en la calle. Algunos de ellos son:

- *"Pues las que tienen propietario obligarles a restaurarlas y las que no tengan propietario y sean un peligro para los transeúntes dejar que las administraciones públicas puedan derribarlas"*
- *"Dar facilidades económicas para poder realizarlo,,y que el ayuntamiento ofertara esas casas a familias con niños,y parejas jóvenes,intentando de esa manera que no se "despueble" más. Animando de manera que aunque aquí estamos lejos de la ciudad, hay una vida tranquila, sin problemas de aparcamiento, y al final cerca de "todas partes"."*
- *"Estaría bien rehabilitarlas y así poder ser ocupadas bien en alquileres o su venta y darle al pueblo más vida."*
- *"Creo importante recalcar que cuando algo se regala o se da por muy poco dinero no se cuida ni se aprecia. Si estás viviendas se ofrecen debe haber garantía de que los nuevos inquilinos van a integrarse exitosamente y ser de provecho al pueblo. De otro modo no tardará en ser un foco de malestar social."*

Los datos previamente recopilados se reflejan en los siguientes gráficos.

1. Género
26 respuestas



2. Edad
26 respuestas

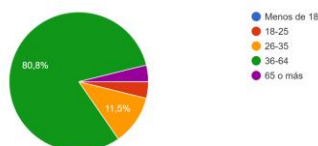


Figura 20 y 21. Gráficos de la pregunta 1 y 2 de la encuesta de Cacán

3. Perfil
26 respuestas



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

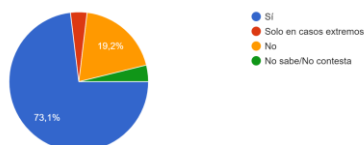
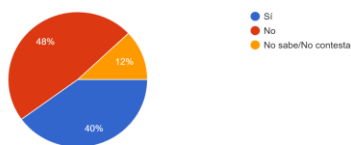


Figura 22 y 23. Gráficos de la pregunta 3 y 4 de la encuesta de Cacán

5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (por ejemplo, robos, vandalismo, etc.)
25 respuestas



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

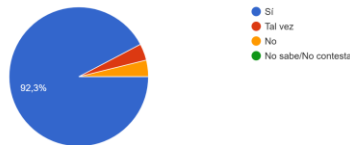
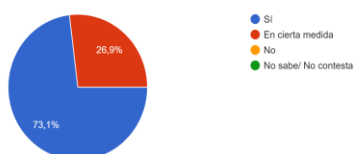


Figura 24 y 25. Gráficos de la pregunta 5 y 6 de la encuesta de Cacán

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



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

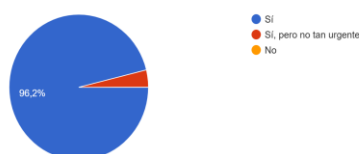
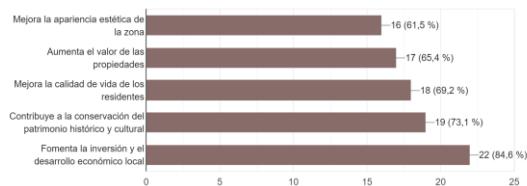


Figura 26 y 27. Gráficos de la pregunta 7 y 8 de la encuesta de Cacán

9. ¿Cuáles crees que son los principales beneficios de la rehabilitación de las casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)
26 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)
26 respuestas

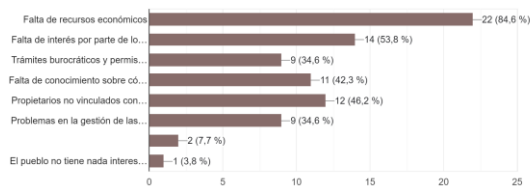
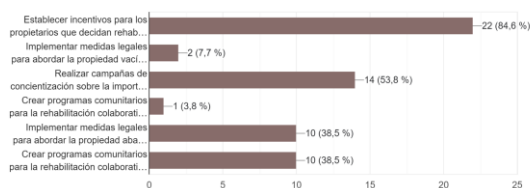


Figura 28 y 29. Gráficos de la pregunta 9 y 10 de la encuesta de Cacín

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



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

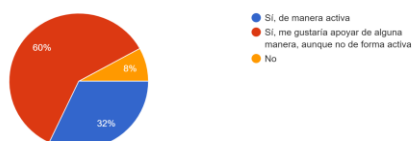
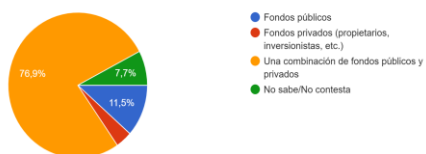


Figura 30 y 31. Gráficos de la pregunta 11 y 12 de la encuesta de Cacín

13. ¿Consideras que la rehabilitación de casas en la zona debería ser financiada por?
26 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)
26 respuestas

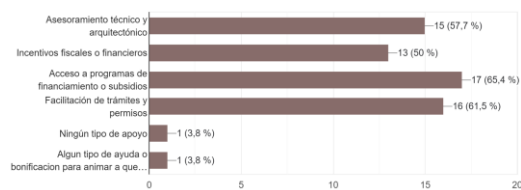
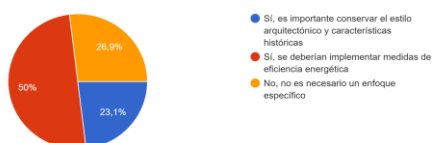


Figura 32 y 33. Gráficos de la pregunta 13 y 14 de la encuesta de Cacín

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?
26 respuestas



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

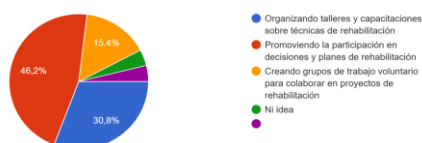
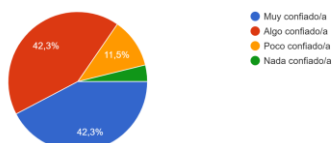


Figura 34 y 35. Gráficos de la pregunta 15 y 16 de la encuesta de Cacín

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



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

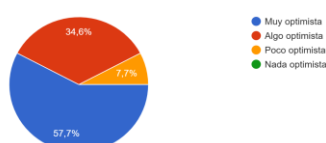


Figura 36 y 37. Gráficos de la pregunta 17 y 18 de la encuesta de Cacín

INFORME: Taller en Cacín - 27 de Julio

El día 27 de julio, se llevó a cabo un taller en Cacín con la participación de 9 asistentes, destacándose la predominancia del público femenino en la audiencia. Durante la sesión, se abordaron los siguientes puntos de interés:

1. **Miedo al alquiler y temor a la ocupación ilegal y el impago:** Se observó una preocupación generalizada entre los asistentes respecto a la posibilidad de enfrentarse a situaciones de ocupación ilícita y falta de cumplimiento de los pagos por parte de inquilinos potenciales. Se evidenció que algunos de los participantes ya habían experimentado incidentes de esta naturaleza. En este contexto, se expresó el deseo de contar con garantías que mitiguen estos riesgos, lo que motiva la búsqueda de un intermediario confiable o la consideración de un seguro que proporcione una protección adicional contra estos eventos.
2. **Preferencia por la venta sobre el alquiler:** Se destacó que, en gran medida, la comunidad de Cacín tiende a optar por la venta de propiedades en lugar de optar por el alquiler. Esta tendencia, como se mencionó anteriormente, puede generar una escasez significativa de viviendas disponibles para alquilar en el municipio. Este hecho fue corroborado por las observaciones de una de las asistentes.
3. **Necesidad de rehabilitación de viviendas para su habitabilidad:** Se observó que la mayoría de las propiedades en la zona no están en condiciones adecuadas para ser habitadas sin previas obras de rehabilitación. Esta situación plantea un desafío adicional en el proceso de alquiler, ya que se requiere una inversión adicional para adecuar las viviendas a estándares de habitabilidad aceptables.

ESCÚZAR

ANÁLISIS DE LA ENCUESTA

Los resultados recopilados tras la difusión de la encuesta en el municipio de Escúzar, se han obtenido los siguientes resultados a partir de un total de 24 encuestas, representando un 2,87% de la población total. Entre los encuestados, el 54,2% son mujeres y el 41,7% son hombres. En cuanto a la distribución por grupos de edad, la mayoría de los participantes se encuentra en el rango de 36 a 64 años, representando más del 75% del total, seguidos por el grupo de 26 a 35 años con un 16,7%, y un 8,3% de 18 a 25 años. En lo que respecta al perfil residencial, aproximadamente el 75% de los encuestados son residentes permanentes, mientras que un 12,5% son trabajadores en la zona y otro 12,5% tienen una segunda residencia de corta estancia.

En la segunda sección de la encuesta, un notable 78,3% de los encuestados considera que la presencia de casas vacías puede influir negativamente en la seguridad de la zona, en comparación con un 13% que opina que solo en casos extremos esto sucede. En cuanto a problemas relacionados con las casas vacías en la zona, un 31,8% informa que no ha experimentado problemas o inconvenientes, mientras que un 54,5% ha tenido experiencias negativas. El 95,8% de los encuestados cree firmemente que la rehabilitación de casas

vacías mejoraría la imagen del pueblo, en contraste con el 4,2% que no está seguro o no comparte esta opinión. Además, el 91,7% considera que las casas vacías afectan negativamente la imagen de la zona, en comparación con el 8,3% que piensa que lo hace en cierta medida. La totalidad de los encuestados cree que la rehabilitación de las casas en la zona es necesaria, aunque el 4,2% opina que sí, pero no con carácter urgente.

En cuanto a los beneficios de la rehabilitación y revitalización de las casas, la mayoría de los encuestados destacan el "fomento de la inversión y el desarrollo local", con 18 votos, seguido de la "mejora de la apariencia estética de la zona", con 20 votos, y la "contribución a la conservación del patrimonio", con 16 votos. Además, "aumentar el valor de la propiedad" recibe 15 votos, y "mejora la calidad de vida de los residentes" recibe 12 votos. Los encuestados creen que los principales obstáculos son la "falta de recursos económicos", con un 75%, seguido de la "falta de interés por parte de los propietarios" y "problemas en la gestión de herencias".

En la sección de propuestas, alrededor del 75% de los encuestados cree que se deben establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y ponerlas en el mercado de viviendas. Además, el 53,8% sugiere realizar campañas de concienciación sobre la importancia de la rehabilitación de casas vacías, y el 33,3% apoya la creación de programas comunitarios para la rehabilitación colaborativa de casas vacías y la implementación de medidas legales, obteniendo un 62,5%.

En relación con la participación de la comunidad en iniciativas de mejora y abordaje del problema de las casas vacías en la zona, el 43,5% estaría dispuesto a participar de manera no activa, mientras que el 39,1% participaría de manera activa, y un 17,4% no participaría. Además, el 58,3% cree que la rehabilitación de las casas debe ser financiada mediante una combinación de fondos públicos y privados, en contraste con el 16,7% que aboga por fondos públicos exclusivamente y el 12,5% por fondos privados.

En cuanto al tipo de apoyo que debería brindarse a los propietarios en relación con la rehabilitación, la mayoría (11 votos) sugiere "acceso a programas de financiamiento o subsidios", seguido de "asesoramiento técnico y arquitectónico" con 17 votos, junto a "facilitación de trámites y permisos" y apoyo técnico, obteniendo la misma cantidad de votos. En respuesta a la pregunta sobre si la rehabilitación de casas debería centrarse en la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética, el 37,5% prefiere conservar el estilo arquitectónico, el 33,3% aboga por medidas de eficiencia energética, y otro 29,2% considera que no debería haber un enfoque específico.

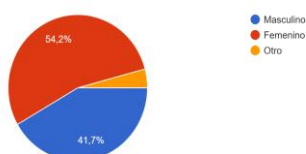
El 30,4% cree que para involucrar a la comunidad en el proceso de rehabilitación de casas, se debe "promover la participación en decisiones y planes de rehabilitación". Además, el 30,4% sugiere organizar talleres sobre técnicas de rehabilitación, y el 21,7% propone la creación de grupos de trabajo voluntario. En cuanto a la confianza en las autoridades locales, el 16,7% tiene muy poca confianza, el 45,8% tiene algo de confianza, el 16,7% tiene mucha confianza en el proyecto y un 20,8% no confía en absoluto. En términos de optimismo, el 58,3% se muestra muy optimista, el 33,3% es algo optimista, y el 8,3% no es optimista en absoluto.

Se han recibido varias sugerencias y comentarios adicionales en la encuesta, taller y las encuestas en la calle. Algunos de ellos son:

- *“Hay desconocimiento , miedo a morosos o inquilinos no deseados , etc. pero con una buena gestión de todas las partes implicadas se puede conseguir mejorar la calidad de vida y los recursos del pueblo”*
- *“La falta de vivienda en Escúzar es su punto débil, sin casas habitables y dignas el pueblo no captará nunca la gente que viene a trabajar al polígono y no crecerá al ritmo que debiera. Además la rehabilitación de viviendas mejorará de forma drástica la imagen del pueblo ya que hay barrios en los que el 90% de sus casas están abandonadas y derruidas, lo cual da una imagen muy negativa a dicha zona. Con una partida de ayudas de parte del Ayuntamiento gestionada de una forma eficiente muchos de los propietarios que no se atreven a reformar casas por el alto coste podrían hacerlo.”*
- *“O crecen los pueblos o se mueren.”*
- *“Tanto la rehabilitación como la construcción de vivienda nueva derribando una vieja debería ser más fácil y barato para evitar que se despoblen el centro de los pueblos. Eso está pasando ya por que no se ayuda nada por parte de los ayuntamientos.”*
- *“Crear un grupo de coordinaciones para las ayudas, trámites, etc todo lo que conlleva la rehabilitación”*
- *“Que el ayuntamiento obligue por lo menos a los propietarios a que tengan limpias esas casas que tienen vacías y abandonadas por que repercute en las casas colindantes, tengo una casa en escuzar que no vivimos allí pero la mantenemos limpia pero luego tenemos una al lado que se está hundiendo y va tirar la mía y la puerta está toda llena de mierda con bichos y cuando vamos estamos muy incómodos se lo hemos trasladado a los propietarios y pasan de todo y es vergonzoso. El ayuntamiento debería de obligarlos por lo menos a tenerlo limpio”*
- *“ojalá hubiera una oleada de rehabilitaciones en ESCÚZAR”*

Los datos previamente recopilados se reflejan en los siguientes gráficos.

1. Género
24 respuestas



2. Edad
24 respuestas

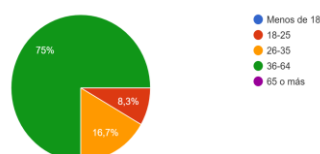
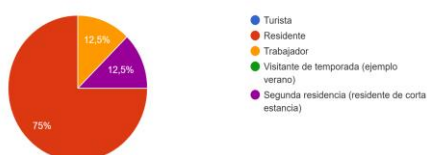


Figura 38 y 39. Gráficos de la pregunta 1 y 2 de la encuesta de Escúzar

3. Perfil
24 respuestas



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

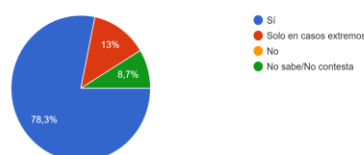


Figura 40 y 41. Gráficos de la pregunta 3 y 4 de la encuesta de Escúzar



Figura 42 y 43. Gráficos de la pregunta 5 y 6 de la encuesta de Escúzar

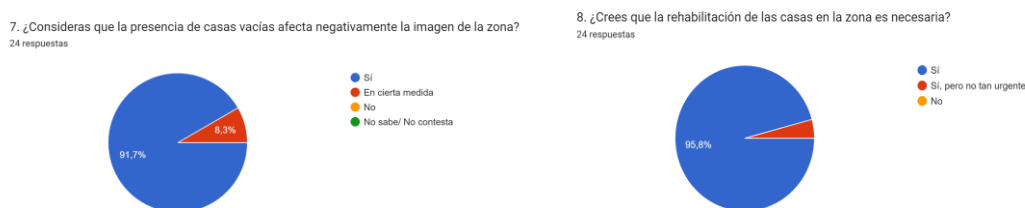


Figura 44 y 45. Gráficos de la pregunta 7 y 8 de la encuesta de Escúzar

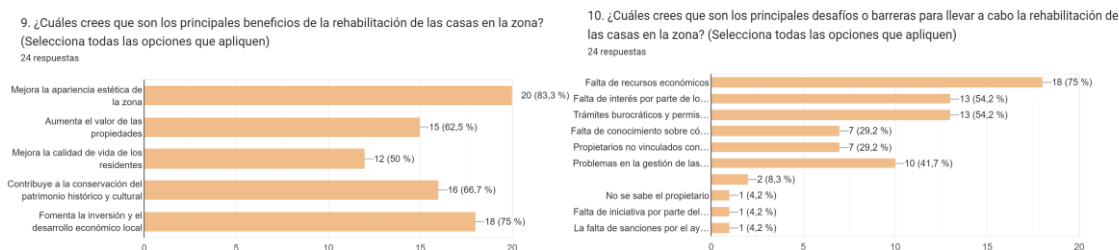


Figura 46 y 47. Gráficos de la pregunta 9 y 10 de la encuesta de Escúzar



Figura 48 y 49. Gráficos de la pregunta 11 y 12 de la encuesta de Escúzar

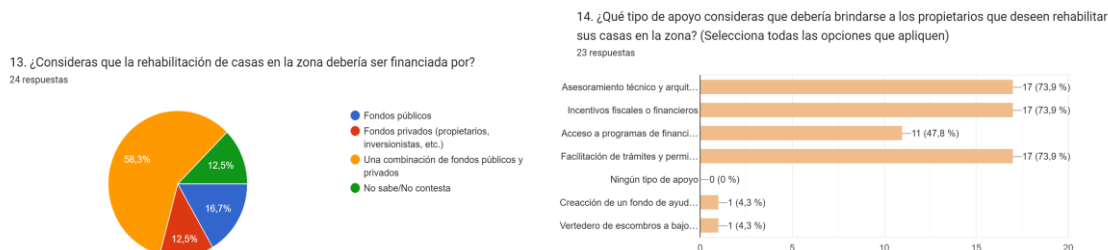
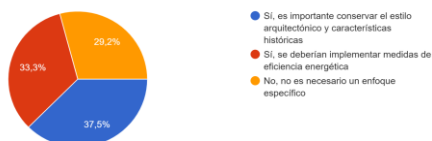


Figura 50 y 51. Gráficos de la pregunta 13 y 14 de la encuesta de Escúzar

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?
24 respuestas



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

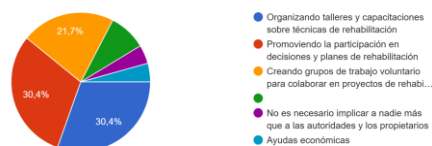
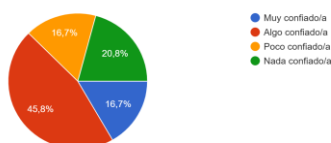


Figura 52 y 53. Gráficos de la pregunta 15 y 16 de la encuesta de Escúzar

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



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

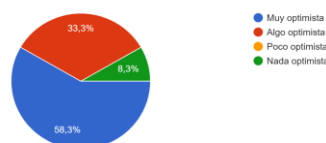


Figura 54 y 55. Gráficos de la pregunta 17 y 18 de la encuesta de Escúzar

INFORME: Taller en Escúzar - 11 de Agosto

El taller realizado en Escúzar el día 11 de agosto contó con la participación de 8 asistentes, y se caracterizó por una mayoría de participantes de género femenino. Cabe destacar que este evento tuvo lugar en medio de una ola de calor. Durante la sesión, se abordaron los siguientes puntos de interés:

- Problemas económicos para afrontar la rehabilitación de viviendas:** Se identificó como una preocupación central la dificultad económica a la que se enfrentan los propietarios para llevar a cabo la rehabilitación de sus viviendas. Esta problemática representa un obstáculo significativo para mantener y mejorar la habitabilidad de las propiedades en la zona.
- Problemas de herencias:** Se evidenció un tema complejo relacionado con la sucesión de propiedades. En ocasiones, se presentan situaciones en las que parte de los hermanos desean vender la vivienda, mientras que otros prefieren mantenerla. Esta discrepancia puede llevar a la negligencia en el cuidado de la propiedad, lo que a su vez puede resultar en problemas de salubridad. Esta problemática requiere una atención especial para encontrar soluciones equitativas y garantizar la conservación adecuada de las viviendas.
- Casas sin herederos o dueños desconocidos:** Se identificó un conjunto de viviendas cuyos propietarios o herederos no están claramente identificados o no pueden ser localizados. Esta situación crea un desafío adicional, ya que puede dificultar la gestión y el mantenimiento adecuado de estas propiedades.
- Elevado precio de las casas en el mercado:** Se destacó la preocupación acerca de los precios elevados de las viviendas en el mercado local. Esta situación puede suponer un impedimento para el acceso a la vivienda, especialmente para aquellos con que enfrentan dificultades económicas.
- Propuesta de un fondo para rehabilitación de viviendas a través de Tierras de Aguas (idea para el futuro):** Se planteó una posible solución para abordar la

problemática de la rehabilitación de viviendas. La propuesta sugiere la creación de un fondo específico, posiblemente en colaboración con Tierras de Aguas, destinado a financiar proyectos de rehabilitación en la comunidad. Esta iniciativa podría ser de gran utilidad para impulsar la conservación y mejora de las propiedades en la zona.

FORNES

ANÁLISIS DE LA ENCUESTA

Los resultados recopilados tras la difusión de la encuesta en el municipio de Fornes, se han recopilado los siguientes resultados a partir de un total de 36 encuestas, representando un 6,94% de la población total. Entre los encuestados, el 69,4% son mujeres y el 30,6% son hombres. En cuanto a grupos de edad, la mayoría de los participantes se encuentra en el rango de 36 a 64 años, representando más del 77% del total, seguidos por el grupo de 26 a 35 años con un 11,1% y un 8,3% de más de 65 años. En lo que respecta al perfil residencial, el 68,6% de los encuestados son residentes permanentes, mientras que el 5,2% son trabajadores en la zona, un 14,3% tienen una segunda residencia de corta estancia y un 11,4% son visitantes temporales.

En la segunda sección de la encuesta, un significativo 80,6% de los encuestados considera que la presencia de casas vacías puede influir negativamente en la seguridad de la zona, en comparación con un 11,1% que opina que solo en casos extremos y un 2,8% que no lo cree. En cuanto a problemas relacionados con casas vacías en la zona, un 41,7% informa que no ha experimentado problemas o inconvenientes, mientras que un 55,6% ha tenido experiencias negativas. El 91,7% de los encuestados cree firmemente que la rehabilitación de casas vacías mejoraría la imagen del pueblo, en contraste con el 2,8% que no está seguro o no comparte esta opinión. Además, el 68,6% considera que las casas vacías afectan negativamente la imagen de la zona, en comparación con el 22,9% que piensa que lo hace en cierta medida y un 8,6% que considera que no.

La gran mayoría de los encuestados, un 77,8%, cree que la rehabilitación de las casas en la zona es necesaria, aunque el 19,4% opina que sí, pero no con carácter urgente y un 2,8% que no. En cuanto a los beneficios de la rehabilitación y revitalización de las casas, la mayoría de los encuestados destacan el "fomento de la inversión y el desarrollo local" con 29 votos, seguido de la "mejora de la apariencia estética de la zona" con 26 votos y la "contribución a la conservación del patrimonio" con 23 votos. Además, "aumenta el valor de la propiedad" recibe 25 votos y "mejora la calidad de vida de los residentes" recibe 21 votos. Los encuestados creen que los principales obstáculos son la "falta de recursos económicos", con un 66,7%, seguido de la "falta de interés por parte de los propietarios", "falta de interés por parte de particulares" y "trámites burocráticos".

En la sección de propuestas, alrededor del 62,2% de los encuestados cree que se deben establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y

ponerlas en el mercado de viviendas. Además, el 21,6% sugiere realizar campañas de concienciación sobre la importancia de la rehabilitación de casas vacías, y el 35,1% apoya la creación de programas comunitarios para la rehabilitación colaborativa de casas vacías y la implementación de medidas legales, obteniendo un 40,5%. En relación con la participación de la comunidad en iniciativas de mejora y abordaje del problema de las casas vacías en la zona, el 68,6% estaría dispuesto a participar de manera no activa, mientras que el 20% participaría de manera activa y un 11,4% no participaría. Además, el 55,3% cree que la rehabilitación de las casas debe ser financiada mediante una combinación de fondos públicos y privados, en contraste con el 13,2% que aboga por fondos públicos exclusivamente y el 23,7% por fondos privados.

En cuanto al tipo de apoyo que debería brindarse a los propietarios en relación con la rehabilitación, la mayoría (17 votos) sugiere "acceso a programas de financiamiento o subsidios", seguido de "asesoramiento técnico y arquitectónico" con 13 votos, "facilitación de trámites y permisos" con 25 votos y apoyo técnico con 23 votos.

A la pregunta sobre si la rehabilitación de casas debería centrarse en la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética, el 42,1% prefiere conservar el estilo arquitectónico, el 34,2% aboga por medidas de eficiencia energética y otro 23,7% considera que no debería haber un enfoque específico. El 44,4% cree que para involucrar a la comunidad en el proceso de rehabilitación de casas, se debe "promover la participación en decisiones y planes de rehabilitación". Además, el 33,3% sugiere organizar talleres sobre técnicas de rehabilitación, y el 16,7% propone la creación de grupos de trabajo voluntario.

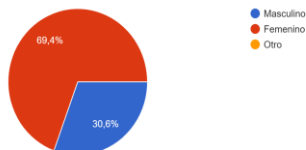
En cuanto a la confianza en las autoridades locales, el 13,2% tiene muy poca confianza, el 28,9% tiene algo de confianza y el 50% tiene mucha confianza en el proyecto, mientras que un 7,9% no confía en absoluto. En términos de optimismo, el 50% se muestra muy optimista, el 36,8% es algo optimista, un 7,9% es poco optimista y un 5,3% no es optimista en absoluto.

Se han recibido varias sugerencias y comentarios adicionales en la encuesta, taller y las encuestas en la calle. Algunos de ellos son:

- *"Que me gustaría que las arreglaran y se rehabilitarán"*
- *"Forzar de alguna manera a que se rehabiliten"*
- *"Se debería obligar a tener una buena apariencia de las cosas y no de abandono, da mala imagen al municipio además de atraer problemas sanitarios a las casas cercanas..."*
- *"Brindar a familias con escasez económica y familiar no dejar ocupación ilegal de marroquíes sin papeles y no dejar trabajar sin documentos"*
- *"que las rehabilite el propietario"*

Los datos previamente recopilados se reflejan en los siguientes gráficos.

1. Género
36 respuestas



2. Edad
36 respuestas

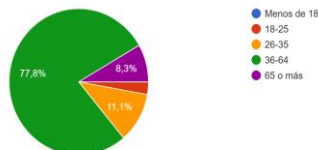


Figura 56 y 57. Gráficos de la pregunta 1 y 2 de la encuesta de Fornes

3. Perfil
35 respuestas



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

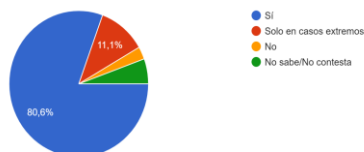
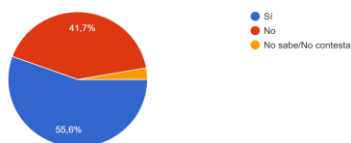


Figura 58 y 59. Gráficos de la pregunta 3 y 4 de la encuesta de Fornes

5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (por ejemplo, robos, vandalismo, etc.)
36 respuestas



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

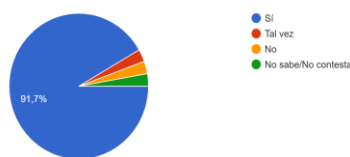
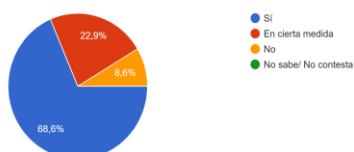


Figura 60 y 61. Gráficos de la pregunta 5 y 6 de la encuesta de Fornes

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



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

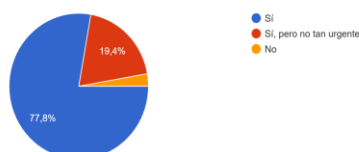
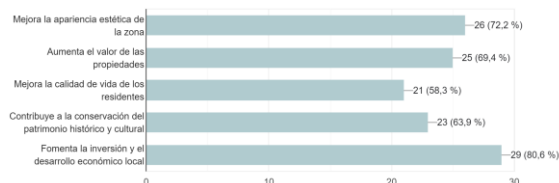


Figura 62 y 63. Gráficos de la pregunta 7 y 8 de la encuesta de Fornes

9. ¿Cuáles crees que son los principales beneficios de la rehabilitación de las casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)
36 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)
36 respuestas

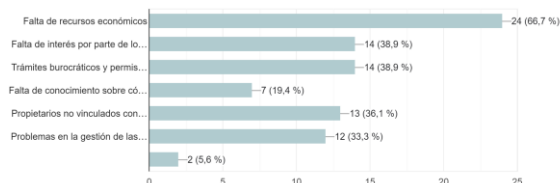
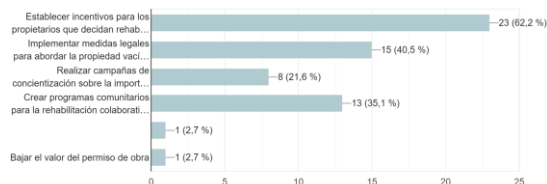


Figura 64 y 65. Gráficos de la pregunta 9 y 10 de la encuesta de Fornes

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



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

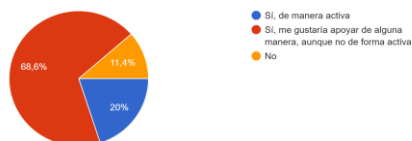
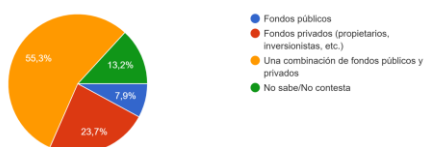


Figura 66 y 67. Gráficos de la pregunta 11 y 12 de la encuesta de Fornes

13. ¿Consideras que la rehabilitación de casas en la zona debería ser financiada por?
38 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)
38 respuestas

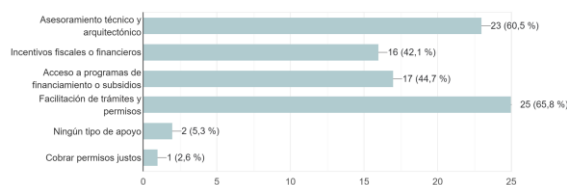
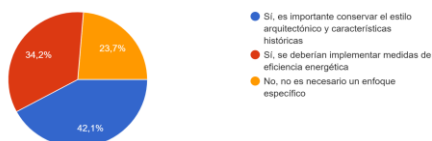


Figura 68 y 69. Gráficos de la pregunta 13 y 14 de la encuesta de Fornes

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



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

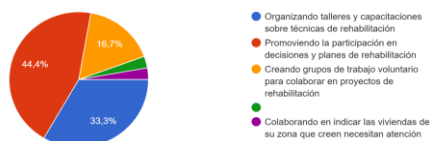
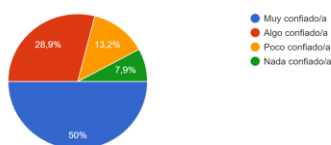


Figura 70 y 71. Gráficos de la pregunta 15 y 16 de la encuesta de Fornes

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



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

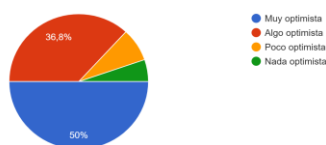


Figura 72 y 73. Gráficos de la pregunta 17 y 18 de la encuesta de Fornes

INFORME: Taller en Fornes - 26 de Julio

El taller realizado en Fornes el 26 de julio congregó a un grupo de 9 participantes, con la particularidad de que la totalidad de los asistentes eran mujeres. Durante la reunión, se abordaron con profundidad los siguientes puntos de interés, que reflejan las inquietudes y desafíos de la comunidad local en relación con la vivienda:

1. **Problemas de ocupación y robos:** Se identificó una problemática preocupante relacionada con la ocupación ilegal de viviendas. Estas viviendas a menudo

carecen de servicios básicos como electricidad y agua, y muchas están en un estado deplorable. La situación ha llevado a la realización de conexiones eléctricas ilegales que no solo representan un riesgo para la seguridad, sino que también pueden provocar incendios. Como medida de prevención, se mencionó la práctica de tapiar las viviendas de propietarios que no residen en la zona, con el fin de evitar problemas relacionados con la ocupación.

2. **Casas rehabilitadas por población extranjera del norte de Europa y Sudamérica:** Se destacó la creciente tendencia de rehabilitación de viviendas por parte de población extranjera, en su mayoría proveniente del norte de Europa y Sudamérica. Aunque la población del norte de Europa no se relaciona directamente con la comunidad local.
3. **Rechazo a alquilar a población procedente de países árabes por temor al estado de la vivienda:** Se puso de manifiesto un cierto grado de aprehensión entre algunos propietarios a la hora de alquilar sus propiedades a personas de procedencia árabe. Este recelo se basa en preocupaciones acerca de cómo podría quedar la vivienda tras su ocupación, lo que refleja una percepción negativa que puede contribuir a la discriminación en el mercado de alquiler.
4. **Miedo a subalquileres:** Se expresó el temor a que los inquilinos subarrienden las viviendas a terceros sin el consentimiento del propietario original. Esta práctica puede generar complicaciones adicionales en la gestión de las propiedades y preocupaciones relacionadas con la legalidad y el mantenimiento adecuado.
5. **Problemas de herencias:** Se profundizó en la problemática de la gestión de propiedades en situaciones de herencias. La división de bienes y la falta de acuerdos claros entre herederos pueden dar lugar a conflictos y dificultades en la conservación y el mantenimiento de las viviendas.

En respuesta a estos desafíos, se plantearon las siguientes propuestas:

1. **Establecer respaldos con garantías para la devolución de la vivienda en su estado original o compensación del alquiler:** Se sugirió la implementación de mecanismos que ofrezcan seguridad tanto para los propietarios como para los inquilinos, garantizando que la vivienda sea devuelta en las mismas condiciones en las que fue entregada o proporcionando compensaciones adecuadas en caso de daños o incumplimiento.
2. **Crear una bolsa de viviendas para alquiler y establecer mecanismos de seguridad para los propietarios:** Se planteó la creación de una bolsa de viviendas destinada específicamente al alquiler. Para brindar tranquilidad a los propietarios, se propuso la implementación de mecanismos que aseguren el mantenimiento y la conservación de las viviendas, así como medidas de seguridad para proteger los intereses de los dueños.

JÁTAR

ANÁLISIS DE LA ENCUESTA

Los resultados recopilados tras la difusión de la encuesta en el municipio de Játar, se han recopilado los siguientes resultados a partir de un total de 48 encuestas, representando un

8,29% de la población total. Entre los encuestados, el 75% son mujeres y el 25% son hombres. En cuanto a grupos de edad, la mayoría de los participantes se encuentra en el rango de 36 a 64 años, representando más del 60% del total, seguidos por el grupo de 26 a 35 años con un 18,8%, un 12,5% de más de 65 años y un 2,1% de 18 a 25 años. En lo que respecta al perfil residencial, el 56,5% de los encuestados son residentes permanentes, mientras que el 13% son trabajadores en la zona, un 23,9% tienen una segunda residencia de corta estancia y un 6,9% son visitantes temporales.

En la segunda sección de la encuesta, el 71,4% de los encuestados considera que la presencia de casas vacías puede influir negativamente en la seguridad de la zona, en comparación con el 10,2% que opina que solo en casos extremos y un 14,3% que no lo cree. En cuanto a problemas relacionados con casas vacías en la zona, el 53,1% informa que no ha experimentado problemas o inconvenientes, mientras que el 34,7% ha tenido experiencias negativas. El 93,9% de los encuestados cree firmemente que la rehabilitación de casas vacías mejoraría la imagen del pueblo, en contraste con el 6,1% que no está seguro. Además, el 51% considera que las casas vacías afectan negativamente la imagen de la zona, en comparación con el 40,8% que piensa que lo hace en cierta medida y un 8,2% considera que no.

La gran mayoría de los encuestados, un 70,8%, cree que la rehabilitación de las casas en la zona es necesaria, aunque el 27,1% opina que sí, pero no con carácter urgente, y un 2,1% que no. En cuanto a los beneficios de la rehabilitación y revitalización de las casas, la mayoría de los encuestados destacan el "fomento de la inversión y el desarrollo local" con 37 votos, seguido de la "mejora de la apariencia estética de la zona" con 41 votos y la "contribución a la conservación del patrimonio" con 33 votos. Además, "aumenta el valor de la propiedad" recibe 30 votos y "mejora la calidad de vida de los residentes" recibe 28 votos. Los encuestados creen que los principales obstáculos son la "falta de recursos económicos", con un 72,9%, seguido de la "falta de interés por parte de los propietarios", "propietarios no vinculantes" y "problemas de herencia".

En la sección de propuestas, alrededor del 75,5% de los encuestados cree que se deben establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y ponerlas en el mercado de viviendas. Además, el 46,9% sugiere realizar campañas de concienciación sobre la importancia de la rehabilitación de casas vacías, y el 44,9% apoya la creación de programas comunitarios para la rehabilitación colaborativa de casas vacías y la implementación de medidas legales, obteniendo un 26,5%.

En relación con la participación de la comunidad en iniciativas de mejora y abordaje del problema de las casas vacías en la zona, el 60,4% estaría dispuesto a participar de manera no activa, mientras que el 25% participaría de manera activa y un 14,6% no participaría. Además, el 69,4% cree que la rehabilitación de las casas debe ser financiada mediante una combinación de fondos públicos y privados, en contraste con el 4,1% que aboga por fondos públicos exclusivamente y el 12,2% por fondos privados. En cuanto al tipo de apoyo que debería brindarse a los propietarios en relación con la rehabilitación, 29 votos sugieren "acceso a programas de financiamiento o subsidios", "asesoramiento técnico y

arquitectónico" con 31 votos, "facilitación de trámites y permisos" recibe 37 votos, siendo el más votado, y incentivos técnicos recibe 26 votos, siendo el menos votado.

A la pregunta sobre si la rehabilitación de casas debería centrarse en la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética, el 38,8% prefiere conservar el estilo arquitectónico, igual que el 38,8% prefiere medidas de eficiencia energética y otro 22,4% considera que no debería haber un enfoque específico. El 70,8% cree que para involucrar a la comunidad en el proceso de rehabilitación de casas, se debe "promover la participación en decisiones y planes de rehabilitación". Además, el 12,5% sugiere organizar talleres sobre técnicas de rehabilitación, y el 14,6% propone la creación de grupos de trabajo voluntario.

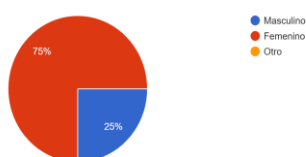
En cuanto a la confianza en las autoridades locales, el 20,8% tiene muy poca confianza, el 29,2% tiene algo de confianza y el 41,7% tiene mucha confianza en el proyecto, mientras que un 8,3% no confía en absoluto. En términos de optimismo, el 52,1% se muestra muy optimista, el 35,4% es algo optimista, un 7,9% es poco optimista y un 5,3% no es optimista en absoluto.

Se han recibido varias sugerencias y comentarios adicionales en la encuesta, taller y las encuestas en la calle. Algunos de ellos son:

- *"Las viviendas vacías son la mayoría herencia y han quedado como vivienda vacacional. Sería un despilfarro de dinero implementar un plan de rehabilitación de viviendas con dinero público. Además este pueblo no tiene proyecto laboral futuro y por lo tanto cada vez se verá más despoblado. Con lo cual es absurdo todo ese plan habiendo mil cosas que hacer en vez de arreglar cuatro fachadas."*
- *"Estoy de acuerdo que se rehabilite con Buenos servicios y material"*
- *"Se debería obligar a tirar casas viejas que caen tejas y piedras y por cabezones no las tiran. Hay si que el ayuntamiento tendría que ayudar"*
- *"Que las casas que se habiliten sean legales y por gente humilde y trabajadora y no sea gente que viene hacer negocios de drogas, pues ya bastante negocio de eso tenemos en el pueblo"*
- *"Facilitar pero no forzar a los propietarios"*
- *"Cómo mínimo los ayuntamientos deberían blanquear las fachadas que aún están sucias de la lluvia de barro."*
- *"Creo que este problema está en la poca oportunidad de empleo que hay en los pueblos, eso hace que se abandone y tengan que salir fuera a buscar un porvenir mejor. Eso hace que no hay interés alguno de rehabilitar viviendas"*

Los datos previamente recopilados se reflejan en los siguientes gráficos.

1. Género
48 respuestas



2. Edad
48 respuestas

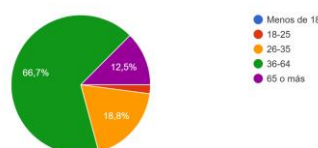


Figura 74 y 75. Gráficos de la pregunta 1 y 2 de la encuesta de Játar

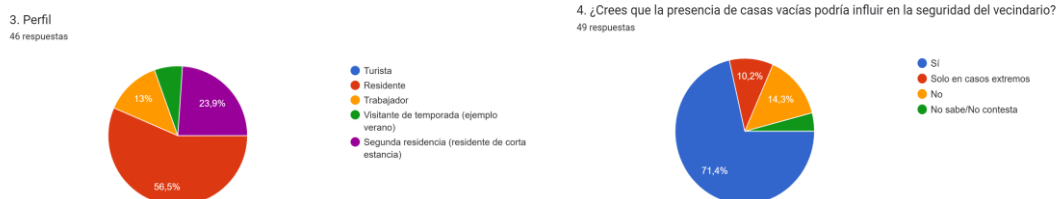


Figura 76 y 77. Gráficos de la pregunta 3 y 4 de la encuesta de Játar

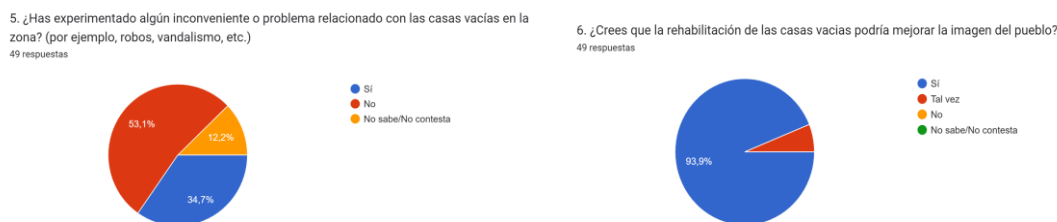


Figura 78 y 79. Gráficos de la pregunta 5 y 6 de la encuesta de Játar

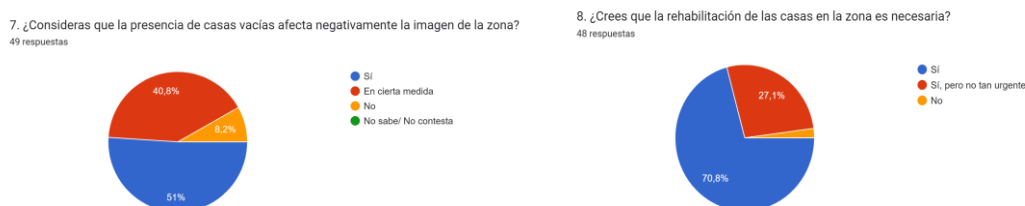


Figura 80 y 81. Gráficos de la pregunta 7 y 8 de la encuesta de Játar

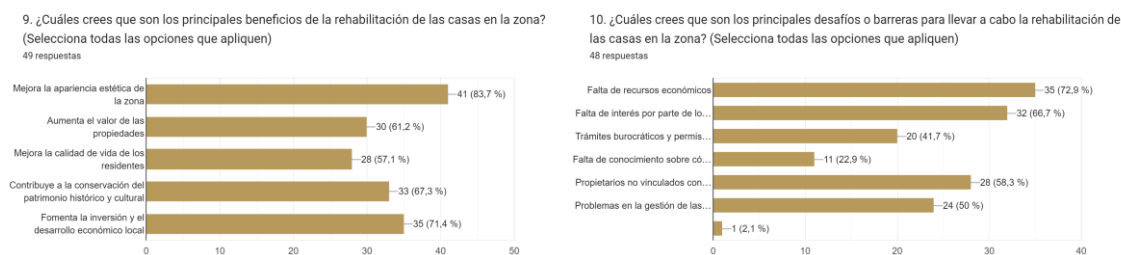


Figura 82 y 83. Gráficos de la pregunta 9 y 10 de la encuesta de Játar

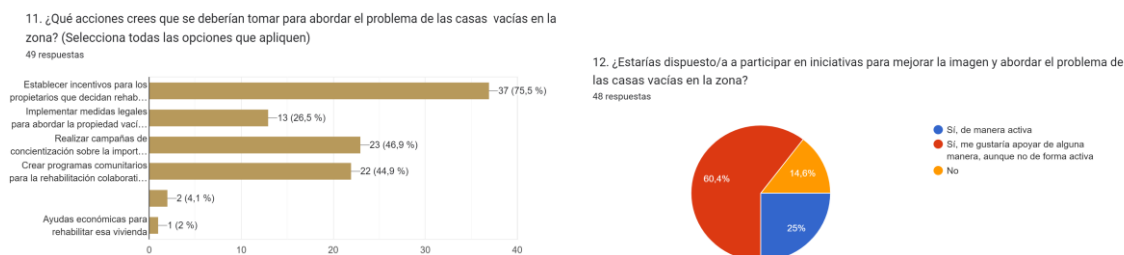


Figura 84 y 85. Gráficos de la pregunta 11 y 12 de la encuesta de Játar

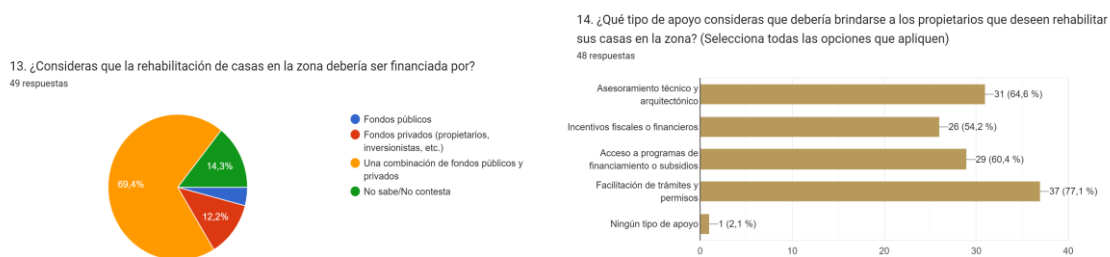


Figura 86 y 87. Gráficos de la pregunta 13 y 14 de la encuesta de Játar

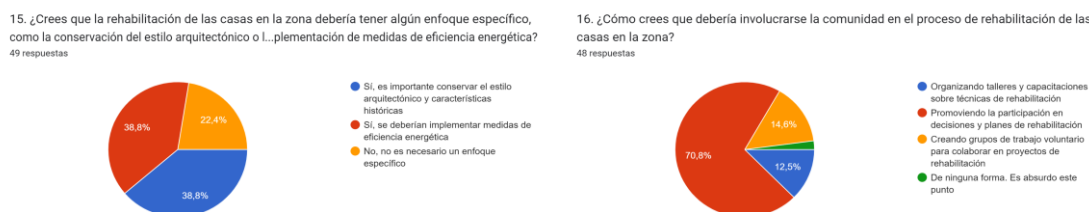


Figura 88 y 89. Gráficos de la pregunta 15 y 16 de la encuesta de Játar

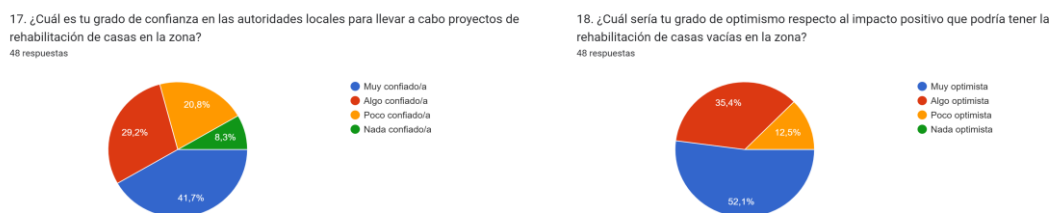


Figura 90 y 91. Gráficos de la pregunta 17 y 18 de la encuesta de Játar

INFORME: Taller en Játar - 1 de Agosto

El taller realizado en Játar el 1 de agosto fue marcado por la presencia inicial de dos mujeres, quienes se sumaron al evento en su fase intermedia. Posteriormente, se unieron más participantes, mayoritariamente de género masculino. Es importante resaltar que esta semana se experimentó la etapa más intensa de la ola de calor. Durante la reunión, se discutió detenidamente la siguiente información:

1. **Casas cerradas y desocupadas:** Se identificó una notable cantidad de viviendas cerradas que no están en venta ni en alquiler. Esta situación plantea interrogantes sobre las razones detrás de esta decisión por parte de los propietarios y cómo podría afectar el mercado inmobiliario local.
2. **Elevado precio de las viviendas en estado de deterioro:** Se observó una discrepancia entre el estado de las viviendas, que en muchos casos presentan signos de deterioro, y el precio al que se ofertan en el mercado. Esta circunstancia plantea desafíos para potenciales compradores o inquilinos, quienes podrían tener que asumir costosas labores de rehabilitación.
3. **Aumento de casas en estado ruinoso en los últimos años:** Se evidenció una tendencia al alza en el número de viviendas que han llegado a un estado de ruina

en los últimos años. Este fenómeno podría tener implicaciones significativas en términos de seguridad y salubridad en la comunidad.

4. **Necesidad de facilidades de pago:** Algunos de los asistentes expresaron la necesidad de contar con facilidades de pago, lo que podría contribuir a mejorar el acceso a la vivienda para aquellos que enfrentan limitaciones financieras.
5. **Aspectos positivos de la comunidad:** Se destacó de manera positiva la seguridad y la solidaridad presentes en la comunidad. Los participantes subrayaron la voluntad de ayudarse mutuamente en la medida de lo posible, lo cual contribuye a crear un ambiente de apoyo y colaboración.

JAYENA

ANÁLISIS DE LA ENCUESTA

Los resultados recopilados tras la difusión de la encuesta en el municipio de Jayena, se han recopilado los siguientes resultados a partir de un total de 31 encuestas, representando un 3,09% de la población total. Entre los encuestados, el 74,2% son mujeres y el 25,8% son hombres. En cuanto a grupos de edad, la mayoría de los participantes se encuentra en el rango de 36 a 64 años, representando más del 45% del total, seguidos por el grupo de 26 a 35 años con un 29%, un 12,9% de menos de 18 años e igual en el grupo de 18 a 25 años. En lo que respecta al perfil residencial, el 83,3% de los encuestados son residentes permanentes y el 16,7% tienen una segunda residencia de corta estancia.

En la segunda sección de la encuesta, el 80% de los encuestados cree firmemente que la presencia de casas vacías puede influir negativamente en la seguridad de la zona, en comparación con el 10% que opina que solo en casos extremos, al igual que aquellos que no creen que tenga ningún efecto. En cuanto a problemas relacionados con casas vacías en la zona, el 13,3% informa que no ha experimentado problemas o inconvenientes, mientras que el 80% ha tenido experiencias negativas. El 90,3% de los encuestados cree que la rehabilitación de casas vacías mejoraría significativamente la imagen del pueblo, mientras que el 6,5% no está seguro y el 3,2% no cree que tenga un impacto positivo. Además, el 60% considera que las casas vacías afectan negativamente la imagen de la zona, en comparación con el 33,3% que piensa que lo hace en cierta medida y el 6,7% que no lo considera un problema.

La mayoría de los encuestados, un 73,3%, cree que la rehabilitación de las casas en la zona es necesaria, aunque el 26,7% opina que sí, pero no con carácter urgente. En cuanto a los beneficios de la rehabilitación y revitalización de las casas, destacan el "fomento de la inversión y el desarrollo local" con 16 votos, igualando a la "mejora de la apariencia estética de la zona" y la "contribución a la conservación del patrimonio" con 20 votos cada uno. Además, "aumenta el valor de la propiedad" recibe 15 votos y "mejora la calidad de vida de los residentes" recibe 14 votos. Los encuestados creen que los principales obstáculos son la "falta de recursos económicos", con un 80%, seguido de la "falta de interés por parte de los propietarios", "propietarios no vinculantes", "trámites burocráticos" y "problemas de herencia".

En la sección de propuestas, alrededor del 76,7% de los encuestados cree que se deben establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y ponerlas en el mercado de viviendas. Además, el 20% sugiere realizar campañas de concienciación sobre la importancia de la rehabilitación de casas vacías, y el 30% apoya la creación de programas comunitarios para la rehabilitación colaborativa de casas vacías, al igual que la implementación de medidas legales.

En relación con la participación de la comunidad en iniciativas de mejora y abordaje del problema de las casas vacías en la zona, el 60,7% estaría dispuesto a participar de manera no activa, mientras que el 32,1% participaría de manera activa y un 7,1% no participaría. Además, el 56,7% cree que la rehabilitación de las casas debe ser financiada mediante una combinación de fondos públicos y privados, en contraste con el 16,7% que aboga por fondos públicos exclusivamente y el 20% por fondos privados. En cuanto al tipo de apoyo que debería brindarse a los propietarios en relación con la rehabilitación, 20 votos sugieren "acceso a programas de financiamiento o subsidios", "asesoramiento técnico y arquitectónico" recibe 18 votos, "facilitación de trámites y permisos" recibe 21 votos, siendo el más votado, y incentivos técnicos recibe 14 votos.

A la pregunta sobre si la rehabilitación de casas debería centrarse en la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética, el 34,5% prefiere conservar el estilo arquitectónico, el 41,1% prefiere medidas de eficiencia energética y otro 24,4% considera que no debería haber un enfoque específico. El 63,3% cree que para involucrar a la comunidad en el proceso de rehabilitación de casas, se debe "promover la participación en decisiones y planes de rehabilitación". Además, el 16,7% sugiere organizar talleres sobre técnicas de rehabilitación, y el 10% propone la creación de grupos de trabajo voluntario.

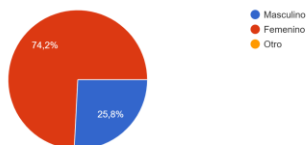
En cuanto a la confianza en las autoridades locales, el 24,1% tiene muy poca confianza, el 44,8% tiene algo de confianza y el 6,9% tiene mucha confianza en el proyecto, mientras que un 24,1% no confía en absoluto. En términos de optimismo, el 51,7% se muestra muy optimista, el 34,5% es algo optimista, un 10,3% es poco optimista y un 3,4% no es optimista en absoluto.

Se han recibido varias sugerencias y comentarios adicionales en la encuesta, taller y las encuestas en la calle. Algunos de ellos son:

- *"Para mi. El problema mayor es la inseguridad que sufren los propietarios a la hora de alquilar."*
- *"También se podrían construir casa de protección oficial a precio barato para que la juventud del pueblo se la quedarán"*
- *"La limpieza y cercado de los solares vacíos que hay en el centro del pueblo ayudaría bastante a la imagen del mismo."*
- *"La mayoría de casas son herencia y no interesan rehabilitar. También hay miedo de los okupas. En mi calle hay okupas en casas y a nadie le importa."*
- *"Intentar hacer nuevas casas para la gente joven y ayudarnos un poco"*
- *"Volver a darle vida al pueblo"*

Los datos previamente recopilados se reflejan en los siguientes gráficos.

1. Género
31 respuestas



2. Edad
31 respuestas

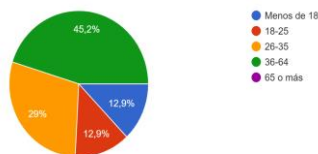


Figura 92 y 93. Gráficos de la pregunta 1 y 2 de la encuesta de Jayena

3. Perfil
30 respuestas



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

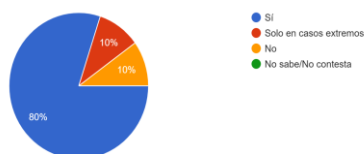
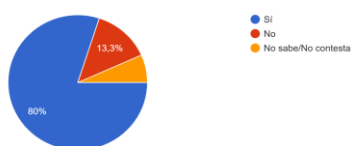


Figura 94 y 95. Gráficos de la pregunta 3 y 4 de la encuesta de Jayena

5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (por ejemplo, robos, vandalismo, etc.)
30 respuestas



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

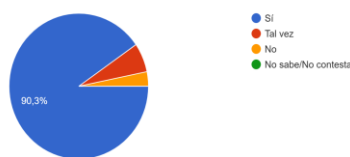
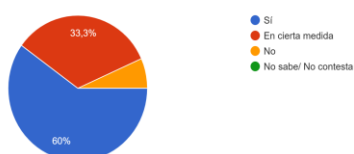


Figura 96 y 97. Gráficos de la pregunta 5 y 6 de la encuesta de Jayena

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



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

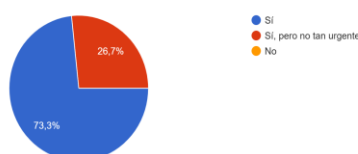
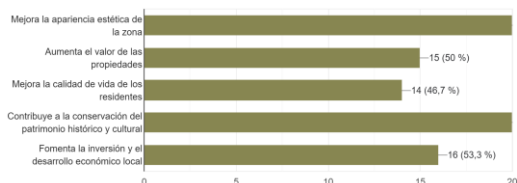


Figura 98 y 99. Gráficos de la pregunta 7 y 8 de la encuesta de Jayena

9. ¿Cuáles crees que son los principales beneficios de la rehabilitación de las casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)
30 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)
30 respuestas

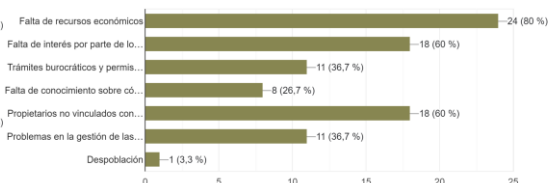
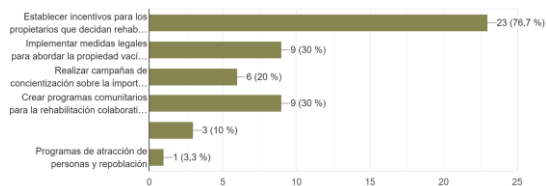


Figura 100 y 101. Gráficos de la pregunta 9 y 10 de la encuesta de Jayena

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



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

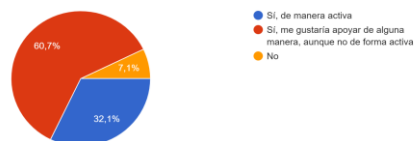
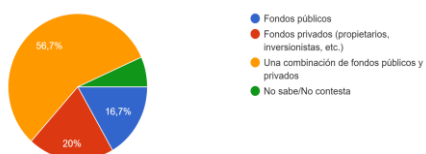


Figura 102 y 103. Gráficos de la pregunta 11 y 12 de la encuesta de Jayena

13. ¿Consideras que la rehabilitación de casas en la zona debería ser financiada por?
30 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)
30 respuestas

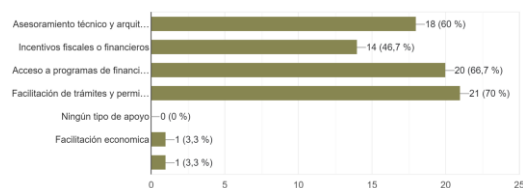
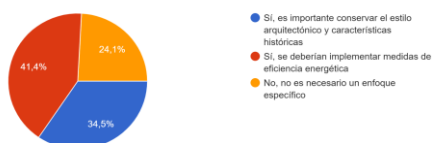


Figura 104 y 105. Gráficos de la pregunta 13 y 14 de la encuesta de Jayena

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?
29 respuestas



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

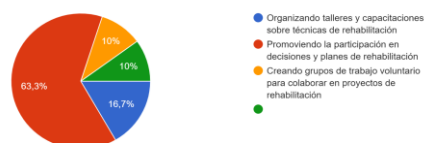
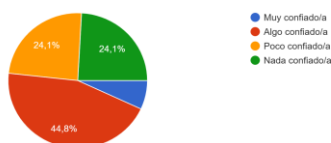


Figura 106 y 107. Gráficos de la pregunta 15 y 16 de la encuesta de Jayena

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



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

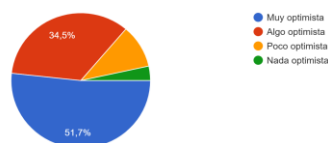


Figura 108 y 109. Gráficos de la pregunta 17 y 18 de la encuesta de Jayena

LA MALAHÁ

(NO SE HA OBTENIDO RESPUESTA DE ESTE MUNICIPIO)

SANTA CRUZ DEL COMERCIO

(NO SE HA OBTENIDO RESPUESTA DE ESTE MUNICIPIO)

VENTAS DE HUELMA Y ÁCULA

ANÁLISIS DE LA ENCUESTA

Los resultados recopilados tras la difusión de la encuesta en el municipio de Huelma, se han recopilado los siguientes resultados a partir de un total de 50 encuestas, representando un 7,80% de la población total. Entre los encuestados, el 52% son mujeres y el 46% son hombres. En cuanto a grupos de edad, la mayoría de los participantes se encuentra en el rango de 36 a 64 años, representando más del 46% del total, seguidos por el grupo de 26 a 35 años con un 14%, un 10% de menos de 18 años, un 26% en el grupo de 18 a 25 años y un 4% en mayores de 65 años. En lo que respecta al perfil residencial, el 60% de los encuestados son residentes permanentes, el 16% tienen una segunda residencia de corta estancia, el 12% son turistas, el 6% son trabajadores temporales y otro 6% son visitantes temporales.

En la segunda sección de la encuesta, el 54,2% de los encuestados cree firmemente que la presencia de casas vacías puede influir negativamente en la seguridad de la zona, en comparación con el 22,9% que opina que solo en casos extremos y un 20,8% que no creen que tenga ningún efecto. En cuanto a problemas relacionados con casas vacías en la zona, el 56% informa que no ha experimentado problemas o inconvenientes, mientras que el 34% ha tenido experiencias negativas. El 92% de los encuestados cree que la rehabilitación de casas vacías mejoraría significativamente la imagen del pueblo, mientras que el 6% no está seguro y el 2% no cree que tenga un impacto positivo. Además, el 78% considera que las casas vacías afectan negativamente la imagen de la zona, en comparación con el 16% que piensa que lo hace en cierta medida y el 6% que no lo considera un problema.

La mayoría de los encuestados, un 82%, cree que la rehabilitación de las casas en la zona es necesaria, aunque el 16% opina que sí, pero no con carácter urgente y un 2% piensa que no es necesario. En cuanto a los beneficios de la rehabilitación y revitalización de las casas, "el fomento de la inversión y el desarrollo local" tiene 22 votos, la "mejora de la apariencia estética de la zona" tiene 31 votos y la "contribución a la conservación del patrimonio" recibe 29 votos. Además, "aumenta el valor de la propiedad" recibe 20 votos y "mejora la calidad de vida de los residentes" recibe 27 votos. Los encuestados creen que los principales obstáculos son la "falta de recursos económicos", con un 54%, seguido de la "falta de interés por parte de los propietarios", "propietarios no vinculantes", "trámites burocráticos" y "problemas de herencia".

En la sección de propuestas, alrededor del 68% de los encuestados cree que se deben establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y ponerlas en el mercado de viviendas. Además, el 42% sugiere realizar campañas de concienciación sobre la importancia de la rehabilitación de casas vacías, y el 24% apoya la creación de programas comunitarios para la rehabilitación colaborativa de casas vacías, mientras que la implementación de medidas legales obtiene un porcentaje del 38%.

En relación con la participación de la comunidad en iniciativas de mejora y abordaje del problema de las casas vacías en la zona, el 57,1% estaría dispuesto a participar de manera no activa, mientras que el 42,9% participaría de manera activa. Además, el 47,9% cree que la rehabilitación de las casas debe ser financiada mediante una combinación de fondos públicos y privados, en contraste con el 25% que aboga por fondos públicos exclusivamente y el 8,3% por fondos privados. En cuanto al tipo de apoyo que debería brindarse a los propietarios en relación con la rehabilitación, 22 votos sugieren "acceso a programas de financiamiento o subsidios", "asesoramiento técnico y arquitectónico" recibe 27 votos, "facilitación de trámites y permisos" recibe 20 votos, y los incentivos técnicos reciben 21 votos.

A la pregunta sobre si la rehabilitación de casas debería centrarse en la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética, el 54% prefiere conservar el estilo arquitectónico, el 38% prefiere medidas de eficiencia energética y otro 8% considera que no debería haber un enfoque específico. El 50% cree que para involucrar a la comunidad en el proceso de rehabilitación de casas, se debe "promover la participación en decisiones y planes de rehabilitación". Además, el 32% sugiere organizar talleres sobre técnicas de rehabilitación, y el 16% propone la creación de grupos de trabajo voluntario.

En cuanto a la confianza en las autoridades locales, el 8% tiene muy poca confianza, el 28% tiene algo de confianza y el 60% tiene mucha confianza en el proyecto, mientras que un 4% no confía en absoluto. En términos de optimismo, el 42% se muestra muy optimista, el 36% es algo optimista, un 12% es poco optimista y un 6% no es optimista en absoluto.

Se han recibido varias sugerencias y comentarios adicionales en la encuesta, taller y las encuestas en la calle. Algunos de ellos son:

- *"Participación activa y facilitar la misma"*
- *"Mi casa se cae, pero no está vacía, porque estoy yo."*

Los datos previamente recopilados se reflejan en los siguientes gráficos.



Figura 110 y 111. Gráficos de la pregunta 1 y 2 de la encuesta de Ventas de Huelma

3. Perfil
50 respuestas



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

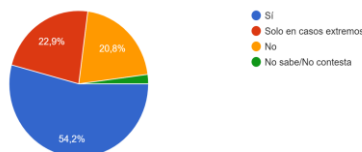
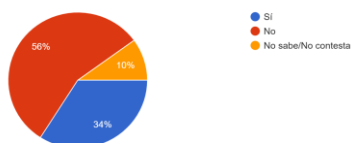


Figura 112 y 113. Gráficos de la pregunta 3 y 4 de la encuesta de Ventas de Huelma

5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (por ejemplo, robos, vandalismo, etc.)
50 respuestas



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

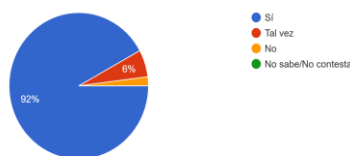
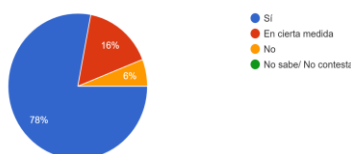


Figura 114 y 115. Gráficos de la pregunta 5 y 6 de la encuesta de Ventas de Huelma

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



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

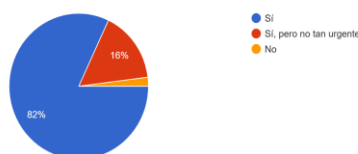
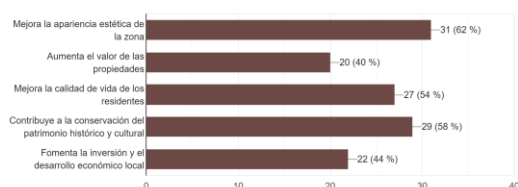


Figura 116 y 117. Gráficos de la pregunta 7 y 8 de la encuesta de Ventas de Huelma

9. ¿Cuáles crees que son los principales beneficios de la rehabilitación de las casas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)
50 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)
50 respuestas

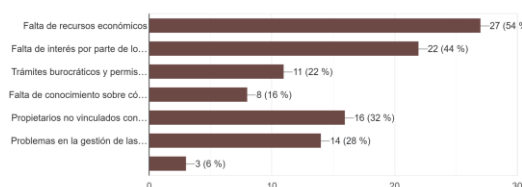
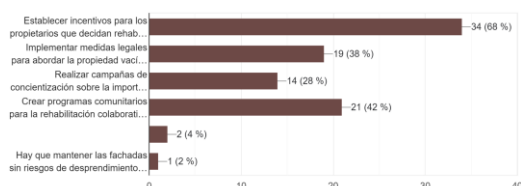


Figura 118 y 119. Gráficos de la pregunta 9 y 10 de la encuesta de Ventas de Huelma

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



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

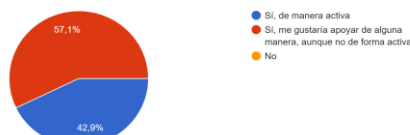


Figura 120 y 121. Gráficos de la pregunta 11 y 12 de la encuesta de Ventas de Huelma

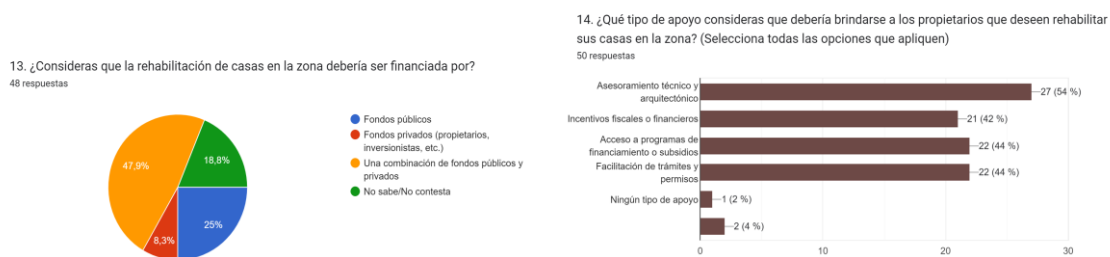


Figura 122 y 123. Gráficos de la pregunta 13 y 14 de la encuesta de Ventas de Huelma

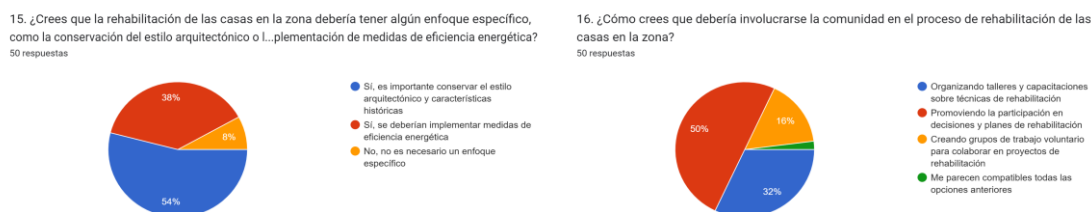


Figura 124 y 125. Gráficos de la pregunta 15 y 16 de la encuesta de Ventas de Huelma

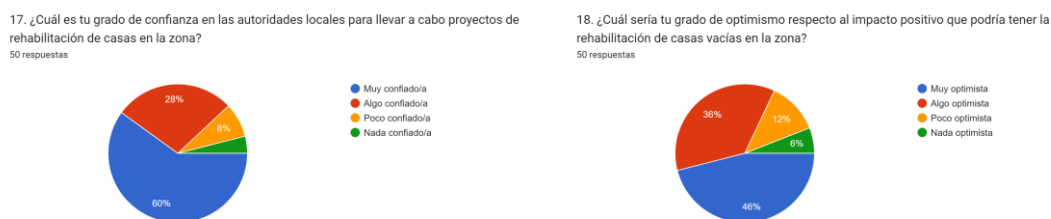


Figura 126 y 127. Gráficos de la pregunta 17 y 18 de la encuesta de Ventas de Huelma

PUESTO DE INFORMACIÓN EN VENTAS DE HUELMA

Durante la jornada, se observó una notable participación por parte de la comunidad en el punto de información. Aunque la naturaleza informativa del puesto limitó la posibilidad de generar un debate como el que tuvo lugar en los talleres, proporcionó valiosa información y conocimientos. Sin embargo, esta modalidad no permitió el intercambio directo de opiniones y perspectivas entre los asistentes. Las encuestas, diseñadas para recabar opiniones, desempeñaron un papel fundamental en este proceso.

Asimismo, se observó que algunos asistentes se acercaron con consultas específicas sobre el póster, mostrando interés en obtener detalles adicionales o ejemplos ilustrativos. Se pudo apreciar que, aunque algunas personas contaban con propiedades para rehabilitar pero residían en ellas, también se identificó una demanda de vivienda de temporada, aunque con ciertas dificultades para encontrar opciones disponibles.

AGRÓN

En Agrón, se presenta una situación peculiar donde la mayoría de las viviendas están bajo propiedad de inmobiliarias. Inicialmente, estas propiedades fueron adquiridas por población extranjera y posteriormente vendidas a dichas empresas. Los precios elevados de las viviendas dificultan su acceso y el hecho de que las inmobiliarias no se encarguen de su mantenimiento y rehabilitación ha llevado a un estado generalizado de deterioro. Esto genera reticencias entre posibles compradores, quienes se ven obligados a realizar una inversión adicional en la rehabilitación. Si los precios fueran más accesibles, este problema sería menos relevante. Además, el municipio se enfrenta a la pérdida de servicios, con el cierre del colegio, la ausencia de tiendas y el cese de actividades de la asociación de mujeres el año pasado. Esta combinación de factores plantea un desafío significativo para la comunidad local en términos de acceso a viviendas adecuadas y disponibilidad de servicios esenciales. Esta información ha sido proporcionada en la reunión que se llevó a cabo en el ayuntamiento, así como de las opiniones manifestadas por ciertos ciudadanos en el ámbito público.

Tras dialogar con las inmobiliarias, se ha obtenido valiosa información. Se destaca que existe una demanda específica de viviendas nuevas, sin embargo, la mayoría de las propiedades que tienen en su cartera requieren rehabilitación, lo cual no es de interés para la mayoría de los potenciales compradores. Respecto a la cuestión de si hay mayor demanda de alquiler o compra, se indicó que no cuentan con información suficiente para proporcionar una respuesta precisa. En cuanto al ratio de precio, se mencionó que está en un rango bastante asequible, aunque no se especificó una cifra exacta. La inmobiliaria considera que las principales limitaciones para la venta de viviendas en la zona son la escasez de oferta en sí, la ausencia de industrias locales, la disminución de servicios disponibles y la distancia considerable a la ciudad de Granada. Estos factores parecen ser determinantes en la dinámica del mercado inmobiliario local.

ENCUESTA CITAI

Se llevó a cabo una encuesta destinada al personal del CITAI con el propósito de identificar sus necesidades. Sin embargo dicha encuesta no llegó a ser difundida. La encuesta está compuesta por un total de 11 preguntas, las cuales están divididas en dos secciones: una destinada a recabar información sobre el perfil del personal y otra enfocada en indagar acerca de las necesidades habitacionales. A continuación, se presenta la encuesta en cuestión:

DATOS PERSONALES

1. **Género:**
 - a. Hombre
 - b. Mujer
 - c. Otros
2. **Perfil**
 - a. Trabajador temporal
 - b. Trabajador fijo
3. **Tipo de jornada de trabajo**
 - a. Media jornada de mañana

- b. Media jornada de tarde
- c. Jornada completa

NECESIDADES DE VIVIENDA

- 4. ¿Vuelve usted a casa a comer?**
 - a. Sí
 - b. No
- 5. ¿Busca residencia en la zona?**
 - a. Sí
 - b. No
- 6. ¿Vive usted en algún municipio de Tierras de Aguas (Agrón, Arenas del Rey, Cacín, Fornes, Jayena, Játar, Escúzar, Ventas de Huelma, Santa Cruz del Comercio o La Malahá)?**
 - a. Sí
 - b. No
- 7. ¿Te gustaría vivir en algún municipio de Tierras de Aguas (Agrón, Arenas del Rey, Cacín, Fornes, Jayena, Játar, Escúzar, Ventas de Huelma, Santa Cruz del Comercio o La Malahá)?**
 - a. Sí
 - b. No
- 8. Si has respondido "Sí" a la pregunta anterior ¿En qué municipio te gustaría vivir?**
 - a. Agrón
 - b. Arenas del Rey
 - c. Cacín
 - d. Escúzar
 - e. Fornes
 - f. Játar
 - g. Jayena
 - h. La Malahá
 - i. Santa Cruz del Comercio
 - j. Ventas de Huelma
- 9. ¿Cuál es su unidad familiar?**
 - a. Solo
 - b. Pareja
 - c. Familia
- 10. ¿Qué servicios son esenciales para usted? Elija como máximo 3 de ellos**
 - a. Espacios verdes
 - b. Servicios alimentarios (supermercados, tiendas)
 - c. Servicios de atención primaria y médicos
 - d. Colegio o guarderías
 - e. Transporte público
 - f. Servicios de seguridad y protección (Guardia Civil o Policía)
 - g. Bancos
 - h. Bares
 - i. Servicios de entretenimientos
 - j. Otros..

- 11. ¿Te gustaría comprar o alquilar en el caso de mudarte a algún municipio de Tierras de Aguas Agrón, Arenas del Rey, Cacín, Fornes, Jayena, Játar, Escúzar, Ventas de Huelma, Santa Cruz del Comercio o La Malahá?**
- a. Comprar
 - b. Alquilar

3.3.3 CONCLUSIONES

Después de analizar los resultados de las encuestas en los diferentes municipios (Arenas del Rey, Cacán, Escúzar, Fornes, Játar, Jayena y Ventas de Huelma), se pueden extraer las siguientes conclusiones conjuntas:

1. Perfil de los Participantes:

- La mayoría de los participantes se encuentran en el rango de edad de 36 a 64 años, lo que indica una representación significativa de la población adulta en todos los municipios.
- Las mujeres participaron en mayor proporción que los hombres en todos los municipios, siendo esta una tendencia común.

2. Percepción sobre casas vacías:

- En todos los municipios, la mayoría de los encuestados cree firmemente que la presencia de casas vacías puede influir negativamente en la seguridad de la zona.
- La percepción de que las casas vacías afectan negativamente la imagen de la zona es mayoritaria en todos los municipios.

3. Necesidad de rehabilitación. La mayoría de los encuestados en todos los municipios considera que la rehabilitación de casas es necesaria, lo que indica una demanda clara en este sentido.

4. Beneficios de la rehabilitación. Los encuestados en todos los municipios ven la rehabilitación como una forma de fomentar la inversión y el desarrollo local, así como de mejorar la apariencia estética de la zona y contribuir a la conservación del patrimonio.

5. Principales Obstáculos. La falta de recursos económicos es identificada como el principal obstáculo en todos los municipios, seguido de la falta de interés por parte de los propietarios y problemas de herencia.

6. Incentivos y Apoyo:

- Existe un apoyo considerable para establecer incentivos para propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías en todos los municipios.
- La mayoría de los encuestados en todos los municipios sugiere que la financiación de la rehabilitación debe provenir de una combinación de fondos públicos y privados.

7. Enfoque de la rehabilitación: La conservación del estilo arquitectónico es vista como un aspecto importante en la rehabilitación en todos los municipios, aunque hay un interés significativo en medidas de eficiencia energética.

8. Participación Comunitaria. La mayoría de los encuestados estaría dispuesta a participar en iniciativas relacionadas con la rehabilitación de casas, ya sea de manera activa o no activa.

9. Confianza en las Autoridades. En general, hay una tendencia positiva hacia la confianza en las autoridades locales en relación con el proyecto de rehabilitación de casas vacías en todos los municipios.

10. Optimismo. La mayoría de los encuestados se muestra optimista sobre el proyecto de rehabilitación de casas vacías en todos los municipios.

ARENAS DEL REY Y PANTANO DE LOS BERMEJALES

El análisis exhaustivo de la información recopilada en el taller en Arenas del Rey y el Pantano de los Bermejales, así como los resultados de la encuesta, proporciona una visión completa de las necesidades y preocupaciones de la comunidad. Destacan varios puntos clave:

1. **Preocupación por la accesibilidad a la vivienda.** Existe inquietud entre los residentes sobre la dificultad de acceder a viviendas en alquiler debido a la falta de garantías económicas, lo que subraya la necesidad de un intermediario que facilite este proceso.
2. **Falta de servicios y emigración de la población joven.** La falta de oportunidades laborales y servicios básicos ha llevado a una emigración significativa de jóvenes en busca de mejores perspectivas, lo que requiere una atención prioritaria para revitalizar la comunidad.
3. **Sobrevaloración del precio de la vivienda.** Se plantean alternativas para abordar este problema, como la reducción de precios o la creación de nuevas viviendas. Sin embargo, se destaca la preocupación de que la construcción en las afueras pueda dispersar la población.
4. **Demanda de vivienda en el Pantano de los Bermejales.** A pesar de que muchas propiedades pertenecen a la Confederación, se señala la existencia de viviendas sin documentación legal, lo que destaca la necesidad de explorar soluciones habitacionales.
5. **Miedo a la ocupación de viviendas deshabitadas.** Existe preocupación por la ocupación ilegal de viviendas vacías, subrayando la necesidad de establecer medidas preventivas y estrategias de gestión adecuadas.
6. **Optimismo y desafíos en la rehabilitación.** La mayoría de los encuestados son optimistas sobre el proyecto, aunque existe desconfianza en las autoridades locales. Se identifican desafíos como la falta de recursos económicos y el interés limitado de los propietarios.

CACÍN

El análisis en Cacán, a través de taller y encuesta, destaca las preferencias de la comunidad sobre venta y alquiler, la necesidad de rehabilitación y las preocupaciones sobre ocupación ilegal y pagos. Se evidencia una disposición positiva hacia la rehabilitación y participación comunitaria, proporcionando valiosa información para futuras estrategias de vivienda en la zona.

1. **Preferencia por la venta.** La comunidad muestra una tendencia a preferir la venta de propiedades en lugar del alquiler, lo que puede generar escasez de viviendas para alquilar.
2. **Necesidad de Rehabilitación.** La mayoría de las propiedades requieren obras de rehabilitación para ser habitables, lo que plantea un desafío adicional en el proceso de alquiler.

3. **Preocupaciones por la ocupación ilegal y el impago de alquileres**, con experiencias previas en algunos casos.
4. **Beneficios de la rehabilitación**. La comunidad percibe la rehabilitación como una mejora en la imagen del pueblo, la conservación del patrimonio y el fomento de inversión local.
5. **Confianza en Autoridades y Optimismo**. La mayoría muestra confianza en las autoridades locales y se muestra optimista sobre el proyecto.

ESCÚZAR

En el caso de Escúzar se abordan preocupaciones centrales, como la dificultad económica para la rehabilitación de viviendas y los desafíos relacionados con herencias y propiedades sin dueños identificados. Además, se propone la creación de un fondo para la rehabilitación de viviendas como posible solución, como se presenta a continuación:

1. **Dificultades económicas para la rehabilitación**. Un aspecto central identificado es la dificultad económica que enfrentan los propietarios para llevar a cabo la rehabilitación de viviendas. Esta problemática subraya la necesidad de soluciones que faciliten el acceso a recursos para la mejora de las propiedades.
2. **Problemas de herencia**. Se evidenció la complejidad relacionada con la sucesión de propiedades, donde diferentes hermanos pueden tener opiniones divergentes sobre el destino de una vivienda. Esta discrepancia puede llevar a la negligencia en el cuidado de la propiedad y, por ende, problemas de salubridad. Requiere una atención especial para encontrar soluciones equitativas y garantizar la conservación adecuada de las viviendas.
3. **Casas sin herederos o dueños desconocidos**. Se identificó un grupo de viviendas cuyos propietarios o herederos no están claramente identificados o no pueden ser localizados. Esta situación crea un desafío adicional, ya que puede dificultar la gestión y el mantenimiento adecuado de estas propiedades.
4. **Altos precios de Viviendas en el mercado**. La preocupación sobre los precios elevados de las viviendas en el mercado local destaca la necesidad de explorar soluciones que faciliten el acceso a la vivienda para aquellos con limitaciones económicas.
5. **Propuesta de Fondo para Rehabilitación**. Se planteó una posible solución para abordar la problemática de la rehabilitación de viviendas a través de la creación de un fondo específico, posiblemente en colaboración con Tierras de Aguas. Este fondo estaría destinado a financiar proyectos de rehabilitación en la comunidad y podría ser de gran utilidad para impulsar la conservación y mejora de las propiedades en la zona.

FORNES

Tras analizar los resultados de la encuesta y el taller en Fornes, se destaca una preocupación significativa en la comunidad local con respecto a la ocupación ilegal de viviendas y el estado de las propiedades vacías. También se observa una creciente tendencia de rehabilitación de viviendas por parte de la población extranjera, aunque esto no está directamente relacionado con la comunidad local.

El recelo hacia el alquiler de propiedades a personas de origen árabe, basado en preocupaciones sobre el estado de las viviendas después de la ocupación, resalta la importancia de abordar percepciones negativas que pueden contribuir a la discriminación en el mercado de alquiler.

Las propuestas presentadas sugieren la necesidad de establecer mecanismos que garanticen la devolución de las viviendas a su estado original o la compensación adecuada en caso de daños. También se plantea la creación de una bolsa de viviendas para alquiler y la implementación de medidas de seguridad para proteger los intereses de los propietarios.

En resumen, se hace evidente la necesidad de abordar problemas relacionados con la ocupación ilegal, la discriminación en el alquiler y la gestión de propiedades en situaciones de herencia en Fornes. Estas preocupaciones subrayan la importancia de políticas y medidas que promuevan la conservación de viviendas y mejoren la calidad de vida en la comunidad local.

JÁTAR

Tras el exhaustivo análisis del taller y la encuesta en Játar, se han identificado aspectos cruciales que delinear la situación actual de las viviendas en esta comunidad. Estos hallazgos proporcionan una visión clara de los desafíos y las oportunidades que enfrenta la población local en relación con la vivienda. A continuación, se presentan las principales conclusiones:

1. **Presencia de viviendas cerradas y desocupadas.** Se observa una cantidad notable de viviendas cerradas que no están disponibles ni en venta ni en alquiler. Este fenómeno suscita interrogantes sobre las razones detrás de esta decisión por parte de los propietarios, así como sus implicaciones en el mercado inmobiliario local.
2. **Discrepancia entre el estado de la vivienda y su precio.** Esta situación plantea desafíos para posibles compradores o inquilinos, quienes podrían enfrentarse a costosas labores de rehabilitación.
3. **Aumento de viviendas en estado de ruina.** Se registra un incremento notable en el número de viviendas que han alcanzado un estado de ruina en los últimos años. Este fenómeno conlleva implicaciones significativas en términos de seguridad y salubridad para la comunidad.

4. **Necesidad de Facilidades de Pago.** Algunos asistentes expresaron la necesidad de contar con facilidades de pago, lo cual podría contribuir a mejorar el acceso a la vivienda para aquellos que enfrentan limitaciones financieras.
5. **Aspectos positivos de la comunidad.** A pesar de los desafíos mencionados, se destaca de manera positiva la seguridad y la solidaridad presentes en la comunidad. Los participantes resaltaron la disposición a ayudarse mutuamente, lo que contribuye a crear un ambiente de apoyo y colaboración.

JAYENA

El análisis de la encuesta en Jayena resalta preocupaciones y aspiraciones comunes de la comunidad. Entre los puntos más relevantes se encuentran:

1. **Inquietud por la seguridad y las viviendas vacías.** La mayoría de los encuestados perciben que las casas vacías tienen un impacto negativo en la seguridad del área, lo que refleja una preocupación genuina por la situación de las propiedades desocupadas.
2. **Necesidad de rehabilitación.** Existe un consenso en que la rehabilitación de casas vacías es esencial, enfocándose en mejorar la apariencia estética y conservar el patrimonio local. No obstante, se identifican obstáculos como la falta de recursos económicos y el desinterés de los propietarios.
3. **Participación Ciudadana.** Una parte significativa de la comunidad está dispuesta a participar activamente en proyectos de mejora y rehabilitación. Esto indica un compromiso por parte de los residentes en revitalizar su localidad.
4. **Financiamiento Mixto y Apoyo Técnico.** La mayoría considera necesario combinar fondos públicos y privados para financiar la rehabilitación. Asimismo, se destaca la importancia del asesoramiento técnico y la simplificación de trámites.
5. **Interés en Eficiencia Energética.** Un segmento importante de la comunidad muestra interés en la implementación de medidas de eficiencia energética en las obras de rehabilitación.

LA MALAHÁ

(NO SE HA OBTENIDO RESPUESTA DE ESTE MUNICIPIO, POR TANTO,
NO SE HA PODIDO SACAR CONCLUSIONES)

SANTA CRUZ DEL COMERCIO

(NO SE HA OBTENIDO RESPUESTA DE ESTE MUNICIPIO, POR TANTO,
NO SE HA PODIDO SACAR CONCLUSIONES)

VENTAS DE HUELMA

El puesto de información en Ventas de Huelma brindó valiosa retroalimentación, aunque limitada en comparación con los talleres. Las encuestas destacaron preocupaciones sobre la incertidumbre a la hora de poner en alquiler la vivienda y la demanda de viviendas. En Ventas de Huelma y Ácula, se percibe un consenso sobre la necesidad de rehabilitar casas vacías para mejorar la imagen y seguridad del entorno. Obstáculos como la disponibilidad de recursos y el interés de propietarios son evidentes. La participación activa de la comunidad y la combinación de fondos públicos y privados surgen como vías prometedoras. Sugerencias adicionales subrayan la importancia de soluciones personalizadas.

AGRÓN

Tras un exhaustivo análisis del estado actual de la vivienda en Agrón, se han identificado varias áreas de preocupación. La mayoría de las propiedades están en manos de inmobiliarias y requieren rehabilitación, lo que ha generado reticencias entre los potenciales compradores. Esta situación ha dado lugar a un deterioro generalizado de las viviendas. La falta de servicios locales, como el cierre del colegio y no tener tiendas, agrava la situación y afecta la calidad de vida de los residentes. Además, se ha observado una demanda específica de viviendas nuevas, aunque la mayoría de las propiedades disponibles requieren reformas, lo que limita su atractivo para los compradores. No obstante, existen limitaciones que inciden en la venta de viviendas, como la escasez de oferta y la distancia a la ciudad de Granada. Estos factores deben abordarse para impulsar el mercado inmobiliario local y mejorar las condiciones de vida en Agrón.

En consecuencia, se recomienda considerar políticas que fomenten la inversión en rehabilitación de viviendas y la promoción de nuevos desarrollos, así como medidas para revitalizar los servicios locales. Esto contribuirá significativamente a la mejora del entorno habitacional y al bienestar de la comunidad de Agrón.

3.3.4 POSIBLES ESTRATEGIAS

Tras el análisis de la información recopilada durante el desarrollo del proyecto y los datos obtenidos en la fase inicial, en base al trabajo realizado por mi compañero Marcos Sánchez Méndez, se han identificado estrategias que muestran similitudes con las implementadas en etapas anteriores. En estas fases, se destacaron iniciativas como la intermediación, cesión de uso, rehabilitación, creación de un portal de vivienda y mejora de servicios, las cuales constituían las estrategias principales. Además, se incluyó una estrategia transversal que abarcaba la participación ciudadana en todos los casos.

Dado que la estrategia transversal de participación ciudadana ha sido ejecutada con éxito, se vuelve necesario abordar las cinco estrategias restantes para potenciar aún más la iniciativa. Desde esa perspectiva, se considera que la estrategia más crucial por desarrollar es la creación de un portal de vivienda. Esta herramienta se perfila como

esencial para la gestión y difusión de información sobre el tema, brindando un valioso apoyo a la iniciativa en curso.

A continuación, se detallan las estrategias que se propone llevar a cabo:

1. Intermediación:

Esta estrategia implica la creación de un programa de intermediación liderado por los ayuntamientos en colaboración con propietarios de viviendas. La finalidad es identificar y hacer accesibles las viviendas disponibles en el mercado de alquiler o venta en condiciones habitables. Los ayuntamientos desempeñarán un papel activo en la identificación de viviendas vacías, estableciendo un puente de comunicación entre propietarios y posibles inquilinos. El objetivo es garantizar que aquellos que buscan vivienda sean conectados con oportunidades de alquiler o compra de viviendas en buen estado. Además, se considerarán fórmulas que brinden seguridad a los propietarios ante el alquiler y establecimiento de precios asequibles para la población, mediante garantías y acuerdos contractuales específicos. Esta estrategia podrían llevarse a cabo mediante las siguientes etapas:

- *Identificación de Viviendas Vacías en Buen Estado.* Realizar un inventario exhaustivo de las viviendas vacías en el territorio que cumplan con los estándares de habitabilidad y estén en condiciones de ser ofertadas en alquiler o venta.
- *Contacto con Propietarios.* Establecer un proceso de comunicación con los propietarios de las viviendas identificadas para presentarles la iniciativa de intermediación y las oportunidades que implica.
- *Formulación de Propuestas de Alquiler y Venta.* Trabajar en colaboración con los propietarios para definir opciones de alquiler y venta que sean atractivas tanto para ellos como para los futuros inquilinos o compradores.
- *Creación de una Bolsa de Posibles Inquilinos.* Desarrollar una base de datos de posibles inquilinos que puedan estar interesados en alquilar o comprar viviendas en el territorio, incluyendo categorías como trabajadores temporales del campo, nuevos residentes y otros grupos.
- *Establecimiento de Garantías de Alquiler.* Diseñar un sistema de garantías que proteja a los propietarios ante impagos de alquiler, brindando seguridad para que se ofrezcan precios accesibles.
- *Creación de Mecanismos de Contacto.* Establecer canales de comunicación efectivos entre los propietarios y los interesados en alquilar o comprar viviendas, facilitando el proceso de intermediación.

Esta estrategia podría aplicarse en los municipios de **Arenas del Rey y Cacín**. A partir de la información previamente analizada, se ha observado que la mayoría de los residentes están interesados en la presencia de una intermediación en el proceso de alquiler de viviendas. Esto les proporcionaría un mayor nivel de garantías y seguridad en sus transacciones relacionadas con la vivienda.

2. Cesión de Uso:

La estrategia de cesión de uso contempla diversas modalidades en las que se traspasa el uso de viviendas a terceros, como ayuntamientos o empresas, durante un período de tiempo acordado. Estos entes asumirán la rehabilitación y el mantenimiento de las viviendas con la finalidad de ponerlas en alquiler. Una variante es la cesión a inquilinos bajo la condición de rehabilitar la vivienda, lo que podría resultar en la entrega de una propiedad reformada al término del contrato. Asimismo, la cesión al ayuntamiento o a una entidad privada implica una inversión inicial para la rehabilitación, que se recuperará a través de rentas durante el período contractual. Aunque puede involucrar complejidades financieras, esta estrategia busca garantizar la puesta en el mercado de viviendas rehabilitadas. Esta estrategia podrían llevarse a cabo mediante las siguientes etapas:

- *Identificación de Propiedades para Cesión.* Identificar viviendas cuyos propietarios puedan estar dispuestos a ceder temporalmente su uso a cambio de compromisos de rehabilitación.
- *Negociación y Formalización de Acuerdos.* Negociar y establecer acuerdos entre los propietarios y los posibles inquilinos o entidades que asumirán la gestión de la vivienda durante el período de cesión.
- *Inversión en Rehabilitación.* Los nuevos tenedores de la vivienda realizarán inversiones para rehabilitar y mejorar la propiedad, con el objetivo de devolverla en un estado mejorado al final del contrato.
- *Operación y Explotación.* Una vez rehabilitada, la vivienda se pondrá en alquiler o cesión bajo las condiciones previamente establecidas, permitiendo la recuperación de la inversión realizada.

Tras realizar el proceso de participación, se ha llegado a la conclusión de que la estrategia de cesión de uso no puede ser implementada en ninguno de los municipios involucrados. Esta determinación se fundamenta en la situación particular de cada uno de ellos.

3. Rehabilitación:

El plan de fomento de la rehabilitación privada de viviendas implica la implementación de medidas para incentivar a los propietarios a realizar mejoras en sus propiedades. Estas medidas pueden incluir subvenciones, incentivos económicos directos y asesoramiento legal para facilitar la obtención de ayudas ofrecidas por otras entidades gubernamentales. El objetivo es mejorar la calidad de las viviendas, aumentar su potencial de alquiler y contribuir a la eficiencia energética. A través de esta estrategia, se busca un doble impacto: proporcionar viviendas habitables y promover prácticas que se alineen con los objetivos de desarrollo sostenible. Esta estrategia podrían llevarse a cabo mediante las siguientes etapas:

- *Definición de Incentivos y Subvenciones.* Diseñar un plan que ofrezca incentivos fiscales, subvenciones u otras ayudas económicas a los propietarios que realicen reformas o rehabilitaciones en sus viviendas.

- *Asesoramiento Jurídico y Administrativo.* Proporcionar asesoramiento legal y administrativo a los propietarios para facilitar la solicitud y obtención de subvenciones y ayudas disponibles.
- *Publicidad de las Ayudas.* Promocionar las subvenciones y los incentivos disponibles para alentar la participación activa de los propietarios en el proceso de rehabilitación.
- *Evaluación de la Eficiencia Energética.* Promover la mejora de la eficiencia energética de las viviendas, contribuyendo a los Objetivos de Desarrollo Sostenible y a la sostenibilidad ambiental.

La viabilidad de implementar esta estrategia de rehabilitación se hace más evidente en los municipios de **Agrón, Escúzar, Ventas de Huelma y Játar**. En estos casos, no se observa una marcada reticencia hacia el proceso de alquiler ni una demanda destacada de intermediarios. En su lugar, las principales inquietudes que surgen están relacionadas con cuestiones económicas y temas hereditarios.

4. Portal de Vivienda:

La creación de un portal inmobiliario dentro del sitio web de Tierra de Aguas tiene como finalidad centralizar la información sobre viviendas disponibles en la región. Este portal actuaría como un punto de encuentro entre ofertas de vivienda y posibles inquilinos o compradores. Cada vivienda se presentaría con detalles, imágenes y la opción de contacto con el propietario. Esta herramienta busca facilitar la búsqueda y el acceso a la información de viviendas, al tiempo que fomenta una conexión más directa entre oportunidades laborales y residenciales para aquellos interesados en establecerse en la región. Esta estrategia podrían llevarse a cabo mediante las siguientes etapas:

- *Desarrollo del Portal en Línea.* Crear una sección dedicada a la oferta de viviendas en el sitio web existente de Tierra de Aguas, que muestre descripciones, imágenes y detalles de las propiedades disponibles.
- *Registro y Actualización de Propiedades.* Implementar un sistema que permita a los propietarios registrar y actualizar sus viviendas en el portal, asegurando que la información esté siempre actualizada y precisa.
- *Difusión y Promoción.* Publicitar el portal de vivienda en diferentes canales, incluyendo medios locales y redes sociales, para aumentar su visibilidad y atraer a posibles inquilinos o compradores.
- *Enlace con Ofertas de Empleo.* Establecer conexiones entre las ofertas de trabajo y las viviendas disponibles, brindando a los interesados la posibilidad de encontrar tanto empleo como residencia en el mismo territorio.

La estrategia del Portal de Vivienda ha sido claramente identificada como una necesidad en los talleres de **Fornes** y en la información recopilada del municipio de **Agrón**. Por lo tanto, estos municipios podrían iniciar su proceso de intervención por este punto, dado el interés y la relevancia que ha despertado entre los participantes. A pesar de que se prioriza la implementación en los municipios mencionados anteriormente, también es crucial llevar a cabo el

desarrollo en los demás municipios (**Arenas del Rey, Cacín, Escúzar, Fornes, Játar, Jayena, La Malahá, Santa Cruz del Comercio y Ventas de Huelma**).

5. Seguro de Alquiler. El seguro de alquiler es una herramienta que tiene como objetivo proporcionar seguridad tanto a los propietarios como a los inquilinos en el proceso de alquiler de viviendas. Este seguro actúa como un salvaguarda en caso de posibles impagos de alquiler o daños a la propiedad. En el contexto de las estrategias anteriores, el seguro de alquiler podría ser una valiosa herramienta para incentivar a propietarios reacios a alquilar sus viviendas debido a preocupaciones sobre incumplimientos o desperfectos. Existen diferentes enfoques para implementar este seguro:

- *Responsabilidad Directa del Ayuntamiento:* En este caso, el ayuntamiento asumiría directamente la responsabilidad de responder a problemas como impagos o daños a las propiedades, sin recurrir a una compañía aseguradora externa. Esto podría proporcionar tranquilidad tanto a propietarios como a inquilinos, sabiendo que el ayuntamiento respalda el proceso de alquiler.
- *Contratación del seguro por parte del Ayuntamiento:* El ayuntamiento podría contratar una póliza de seguro que cubra todos los alquileres en su municipio. Esto brindaría una capa adicional de protección financiera para los propietarios en caso de incumplimientos por parte de los inquilinos.
- *Selección de Alquileres Elegibles:* Otra opción sería que el ayuntamiento seleccione ciertos alquileres que cumplen con requisitos específicos para ser cubiertos por un seguro. Esto podría ser una forma de equilibrar el apoyo financiero a los propietarios con la gestión de recursos limitados.
- *Participación de Vecinos:* Una variante podría ser negociar una póliza con condiciones favorables en colaboración con una compañía aseguradora, permitiendo a los vecinos adquirir el seguro para sus alquileres y asumir las cuotas correspondientes.

Cualquiera de estas opciones requeriría una cuidadosa consideración de las implicaciones financieras y operativas, alineándose con una estrategia política y presupuestaria específica. Esta estrategia del seguro de alquiler ha sido ampliamente discutida en los talleres de **Cacín y Fornes**. Esto se debe a que proporciona a los propietarios una mayor seguridad al alquilar sus propiedades, protegiéndolos de posibles daños, subarriendos o impagos de alquiler, así como de ocupaciones ilegales. Por tanto, sería una buena idea establecer esta estrategia en los municipios mencionados.

En conjunto, estas estrategias buscan promover la puesta en el mercado de las viviendas vacías en la región de Tierra de Aguas. El enfoque integral, basado en la colaboración entre entidades gubernamentales, propietarios y actores locales, aspira a revitalizar la región y brindar oportunidades de vivienda digna y servicios atractivos para sus habitantes. A través de una gestión cuidadosa y la implementación de estas iniciativas, se espera lograr un impacto positivo y sostenible en la comunidad.

Además de estas estrategias principales, se han considerado herramientas adicionales, como la implementación de programas de intercambio de viviendas para fomentar la dinamización de los pueblos a través de la experiencia rural.

- **Programas de Intercambio.** La implementación de programas de intercambio de viviendas ofrece una alternativa creativa para dinamizar las áreas rurales. Estos programas permiten que los propietarios de viviendas vacías en diferentes áreas geográficas intercambien temporalmente sus propiedades con personas interesadas en experimentar la vida rural. Esta iniciativa no solo fomenta la utilización de viviendas desocupadas, sino que también contribuye a la revitalización de las comunidades rurales. Estos programas podrían llevarse a cabo mediante las siguientes etapas:
 - *Identificación de Propiedades Disponibles:* Localizar y registrar las viviendas vacías que podrían participar en el programa de intercambio.
 - *Contacto con Propietarios:* Comunicarse con los propietarios de las viviendas vacías para presentarles la idea del programa y obtener su interés.
 - *Selección de Participantes:* Identificar a personas interesadas en participar en el programa de intercambio y emparejarlas con las propiedades disponibles.
 - *Establecer Acuerdos:* Formalizar acuerdos entre los propietarios y los participantes del intercambio, estableciendo las condiciones, la duración y otros detalles relevantes.
 - *Seguimiento y Evaluación:* Realizar un seguimiento constante para garantizar el cumplimiento de los acuerdos y evaluar los resultados del programa en términos de dinamización de las áreas rurales y satisfacción de los participantes.

En la tabla siguiente se detallan las estrategias que pueden ser empleadas en cada municipio. Es importante señalar que en Ventas de Huelma, al no llevarse a cabo el taller, existe una falta de información que sería necesaria para formular propuestas más detalladas y específicas.

MUNICIPIO	ESTRATEGIAS			
	INTERMEDIACIÓN	REHABILITACIÓN	PORTAL DE VIVIENDA	SEGURO DE ALQUILER
Agrón		X	X	
Arenas del Rey	X		X	
Cacín	X		X	X
Escúzar		X	X	
Fornes			X	X
Jatár		X	X	
Jayena			X	
La Malahá			X	
Santa Cruz del Comercio			X	
Ventas de Huelma		X	X	

Tabla 6. Estrategias que se pueden desarrollar en cada municipio

El enfoque integral de estas estrategias busca concienciar a la población sobre la importancia de poner en el mercado la vivienda vacía en Tierra de Aguas. Mediante la colaboración entre ayuntamientos, propietarios, empresas y ciudadanos, se aspira a lograr un desarrollo sostenible que revitaliza la región y fortalezca su identidad.

Después del proceso de participación ciudadana, la población de Tierra de Aguas ha adquirido un mayor conocimiento sobre las problemáticas de la vivienda en su territorio. Se cuenta ahora con una comprensión más profunda de las diversas acciones y estrategias que pueden implementarse para abordar estos desafíos de manera efectiva. Este momento representa una ventana de oportunidad crucial para la entidad de Tierra de Aguas, que puede aprovechar para impulsar la creación de una Oficina de Vivienda. Desde este espacio, se podrán articular y coordinar las diferentes estrategias de manera más eficaz, asegurando así una gestión más efectiva de las cuestiones relacionadas con la vivienda en la comunidad.

Es importante destacar que aún queda pendiente el proceso de participación con los trabajadores del CITAI. Esta etapa adicional, de gran relevancia, podría proporcionar valiosas perspectivas y claves para orientar las estrategias que se implementen con el objetivo de fomentar que los trabajadores del CITAI consideren establecer su residencia en el territorio.

3.3.5 VALIDACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto fue presentado el 19 de septiembre en el Ayuntamiento de Fornes, con la presencia de los alcaldes y alcaldesas de Arenas del Rey, Cacán, Escúzar, Fornes y Jayena. Durante este evento, se procedió a la validación de diversas estrategias para los respectivos ayuntamientos y se realizaron exposiciones de los resultados obtenidos.

3.4 ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

Los principales actores o agentes involucrados en este proyecto son los siguientes:

1. **Vecinos:** Representan un componente fundamental del proyecto debido a su capacidad para proporcionar información esencial sobre las necesidades y preferencias de los residentes actuales en el área. Esto es crucial para atender sus demandas y mantener su arraigo en el territorio. Además, en muchos casos, también son propietarios de viviendas desocupadas, por lo que su participación incluye la oferta de estas propiedades para alquiler o venta.
2. **Habitantes Potenciales:** Los nuevos habitantes o aquellos que se espera atraer al territorio son agentes esenciales. Configuran la población que se busca atraer y establecer en el área, por lo que sus necesidades deben ser consideradas y abordadas para hacer del territorio un destino atractivo para ellos. Es necesario analizar diversos perfiles para segmentarlos según sus requerimientos y lograr un territorio que satisfaga la mayoría de sus demandas. Un ejemplo notable de habitantes potenciales en el territorio son los trabajadores temporales. Este grupo constituye una parte significativa de la población flotante que se desplaza a la zona para desempeñar labores específicas durante un período determinado. Su presencia puede tener un impacto importante en diversos aspectos, como la demanda de servicios, la dinámica laboral y la interacción con la comunidad local.

3. **Ayuntamientos:** Ejercen como entidades reguladoras del desarrollo urbano en los municipios y desempeñan un papel fundamental dentro del proyecto. Su función consiste en gestionar el programa, ya sea de manera individual o a través de asociaciones como Tierra de Aguas. Su compromiso consciente con la revitalización del territorio resulta crucial para lograr la competitividad en la administración y en la oferta de viviendas. Es importante destacar la contribución de los Alcaldes en la difusión de las encuestas y la labor de Cristina, quien desempeña el rol de Responsable en la Asociación de Tierras de Aguas.
4. **Guadalinfo:** ha sido un aliado esencial en la ejecución exitosa de las encuestas, actuando como un canal valioso de difusión y como una plataforma de apoyo para garantizar la participación activa y representativa de la comunidad en este proceso. Su compromiso y contribución han sido un pilar fundamental en la obtención de datos confiables y en la generación de información relevante para el desarrollo de soluciones adecuadas en el proyecto.
5. **Diputación de Granada:** En el marco de su programa de implementación de la Agenda Urbana, la Diputación puede ofrecer apoyo y respaldo a este proyecto. Además, podría colaborar en la financiación durante el primer año de funcionamiento.
6. **Junta de Andalucía:** La Junta de Andalucía es otro agente importante, ya que constituye una fuente adicional de financiación necesaria para poner en marcha el proyecto.
7. **Motores Económicos:** El sector económico de Tierra de Aguas presenta perspectivas prometedoras, con potencial de desarrollo y crecimiento, así como proyectos importantes en el horizonte que podrían generar empleo. Esto influye en la atracción de nuevos habitantes que buscan empleo y, a su vez, demandan viviendas a precios justos.
8. **Empresarios/Empresas Promotoras Inmobiliarias:** Estos actores ejercen un rol de financiación en el proyecto. Empresas inmobiliarias podrían ver oportunidades de negocio en la adquisición de viviendas en mal estado, rehabilitando y recuperando la inversión a través de la venta o el alquiler.
9. **Inmobiliarias:** Al ser una forma tradicional de búsqueda de vivienda, las inmobiliarias podrían colaborar en estrecha relación con los ayuntamientos para crear una sólida bolsa de viviendas disponibles.
10. **Aseguradoras:** Las aseguradoras son otro agente protagonista, ya que la contratación de seguros es una estrategia para resolver problemas de vivienda. Aportan solidez financiera y garantías tanto a los propietarios como al proyecto en su conjunto.

Dado que estos grupos de personas, organizaciones y empresas desempeñan un papel central en el proyecto, es imperativo organizar diversas jornadas de participación pública ciudadana. Estos eventos permitirán comunicar y divulgar las prácticas y acciones previstas en el proyecto, asegurando que todos los involucrados estén informados y puedan contribuir de manera efectiva.

3.5 RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

A lo largo de la ejecución del proyecto, se ha evidenciado la necesidad de contar con una Oficina de Vivienda con recursos específicos en términos físicos, financieros y de gestión, los cuales son esenciales para garantizar la viabilidad y culminación exitosa del mismo. Uno de los recursos más primordiales y críticos es la asignación de financiación que abarque todos los componentes necesarios del proyecto. Esta financiación debe abordar los gastos

asociados al personal de la oficina encargado de orquestar las distintas estrategias propuestas.

Un recurso es la obtención de un espacio físico adecuado, donde los encargados de ejecutar las estrategias relacionadas con la vivienda en cada municipio puedan trabajar de manera eficiente. Este espacio no requiere características excepcionales, simplemente un espacio de trabajo que permita operar de forma individual y recibir a los distintos actores involucrados en el proyecto.

En lo que respecta al equipo de personal requerido para la Oficina de vivienda, se busca un equipo compacto pero altamente especializado en los asuntos pertinentes al desarrollo de proyectos de vivienda. Para este fin, se necesitaría un perfil técnico con habilidades en diseño técnico, urbanismo y planificación territorial, así como aptitudes de gestión económica y logística. La primera opción contemplada implica la contratación de un arquitecto, respaldado por el apoyo técnico y administrativo de los distintos ayuntamientos. Sin embargo, a medida que avance el proyecto, podrían surgir necesidades adicionales, especialmente en el ámbito de tareas administrativas de apoyo, por tanto, se considera la posibilidad de contratar un abogado que se encargue de estas tareas. Esta decisión dependerá de la evolución del proyecto en fases posteriores.

Dado que estos actores son esenciales para el proyecto, es fundamental que estén informados acerca de las acciones y enfoques planteados. Por tanto, se propone la organización de jornadas de participación pública ciudadana para difundir y comunicar las prácticas proyectadas, permitiendo así la contribución informada y efectiva de todos los involucrados.

Además de lo mencionado, se requiere contar con los siguientes recursos: Tecnología y equipamiento de oficina, que incluye computadoras, impresoras, escáneres y software de gestión de documentos para facilitar el procesamiento y almacenamiento eficiente de la información. También es esencial asegurar la disponibilidad de material de oficina y suministros, como papel, bolígrafos, carpetas, así como mobiliario de oficina como escritorios, sillas y archivadores. Disponer de un sistema de gestión de datos actualizado, que implica tener una base de información detallada sobre la situación de la vivienda en el territorio, resulta crucial para facilitar la toma de decisiones y la identificación de necesidades específicas. En relación a la movilidad, es necesario que se cuente con los recursos adecuados para que el personal técnico pueda desplazarse por los distintos municipios y llevar a cabo diversas actividades, como la documentación gráfica de las viviendas y la evaluación de las propiedades desocupadas, entre otras tareas requeridas para el proyecto.

La asignación adecuada de recursos y una gestión eficiente de los mismos son fundamentales para el éxito y la sostenibilidad de la oficina de vivienda. Cada uno de estos elementos contribuirá a fortalecer la capacidad de la oficina para abordar de manera efectiva las necesidades de vivienda en el territorio.

Además de los recursos previamente mencionados, es esencial asignar una partida presupuestaria específica para garantizar el seguro de vivienda. También se debe considerar la inversión necesaria para la expansión del sitio web de Tierras de Agua, incluyendo una sección dedicada exclusivamente a la vivienda. Esta ampliación permitirá

proporcionar información detallada y actualizada sobre el estado y la disponibilidad de viviendas en el territorio, lo cual facilitará el acceso a esta valiosa información para los ciudadanos y contribuirá al éxito global del proyecto.

3.6 FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

En el camino hacia la realización de un proyecto tan ambicioso y multifacético como el propuesto, es esencial adoptar un enfoque progresivo que permita abordar cada aspecto de manera metódica y efectiva. En esta sección, examinaremos en detalle las diferentes etapas diseñadas para poner fin a la vivienda vacía Tierra de Aguas. Cada fase representa un hito significativo en la ruta hacia la materialización de los objetivos planteados. A medida que exploramos estas fases, se desvelarán las acciones específicas que guiarán la transformación del panorama habitacional en la región.

Para el desarrollo del cronograma, se ha tenido en cuenta la volatilidad y dinamismo característicos del sector de la vivienda, lo que dificulta la previsión de escenarios a corto y largo plazo debido a su constante evolución. El propósito fundamental de este proyecto es establecer las bases para medidas y programas destinados a la vivienda en todo el territorio de Tierra de Aguas. Dado su enfoque multifacético, que implica algunas estrategias con requerimientos financieros importantes, el paso inicial es asegurar la financiación, que puede provenir de fuentes como los fondos municipales y las subvenciones gubernamentales, tanto a nivel estatal como de la Unión Europea.

INTERMEDIACIÓN	
1	Identificación de Viviendas Vacías en Buen Estado
2	Contacto con Propietarios
3	Formulación de Propuestas de Alquiler y Venta
4	Creación de una Bolsa de Posibles Inquilinos
5	Establecimiento de Garantías de Alquiler
6	Creación de Mecanismos de Contacto

Tabla 7. Actividades a desarrollar en la estrategia de intermediación

REHABILITACIÓN	
1	Definición de Incentivos y Subvenciones
2	Asesoramiento Jurídico y Administrativo
3	Publicidad de las Ayudas
4	Evaluación de la Eficiencia Energética

Tabla 8. Actividades a desarrollar en la estrategia de rehabilitación

PORTAL DE VIVIENDA	
1	Desarrollo del Portal en Línea
2	Registro y Actualización de Propiedades
3	Difusión y Promoción
4	Enlace con Ofertas de Empleo

Tabla 9. Actividades a desarrollar en la estrategia del portal de vivienda

SEGURO DE ALQUILER	
1	Responsabilidad Directa del Ayuntamiento
2	Contratación del seguro por parte del Ayuntamiento
3	Selección de alquileres elegibles
4	Participación de vecinos

Tabla 10. Actividades a desarrollar en la estrategia de Seguro de Alquiler

Estrategia	Acción	1º Año				2º Año				3º Año			
		1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	22-24	25-27	28-30	31-33	34-36
1	1												
	2												
	3												
	4												
	5												
	6												
2	1												
	2												
	3												
	4												
3	1												
	2												
	3												
	4												
4	1												
	2												
	3												
	4												

Tabla 11. Cronograma de desarrollo de las distintas estrategias

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

El cronograma anterior se ha desarrollado teniendo en cuenta la situación actual de gestión municipal individual en cada ayuntamiento. Sin embargo, como se ha explicado anteriormente, este proyecto aboga por una gestión conjunta en todo el territorio de Tierra de Aguas. Por lo tanto, la hoja de ruta municipal requiere, en primer lugar, la creación de una Oficina de Vivienda. Si se aprueba finalmente este enfoque de gobernanza, el cronograma anterior deberá ser ajustado para que esta oficina se encargue de las estrategias planteadas anteriormente.

A continuación, se presentan en detalle los pasos necesarios desde los ayuntamientos para configurar los diversos equipos y facilitar la implementación del plan de trabajo propuesto.

Actividades	2023			2024											
	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Definición de la estructura de la Oficina															
Contratación de personal clave															
Definición y aprobación detallada de las estrategias															
Llevar a cabo las acciones															
Seguimiento															

Tabla 12. Cronograma de desarrollo de las actividades para la creación de una Oficina de Vivienda

El proceso de puesta en funcionamiento de la Oficina de Vivienda en Tierra de Aguas se desarrollaría de la siguiente manera:

Octubre 2023 - Noviembre 2023: Definición de la Estructura de la Oficina

En este periodo, los diez municipios involucrados deberán decidir la estructura y el funcionamiento de la Oficina de Vivienda. Se deben tomar decisiones clave sobre la organización interna, roles y responsabilidades, así como la definición de procesos

operativos. Esto implica revisar los posibles esquemas de organización propuestos en el proyecto, considerar otras alternativas y llegar a un acuerdo sobre el enfoque a seguir.

Diciembre 2023 - Enero 2024: Contratación de Personal

Una vez que se haya establecido la estructura y el funcionamiento de la Oficina, se procederá a la búsqueda y selección del personal necesario para su operación. Esto abarcará la contratación de profesionales con experiencia en áreas pertinentes, tales como planificación urbana, gestión ambiental, financiamiento de proyectos y administración pública. Durante esta etapa, se llevarán a cabo los procesos de selección y se formalizarán las contrataciones. La primera opción contemplada implica la contratación de un arquitecto, respaldado por el apoyo técnico y administrativo de los distintos ayuntamientos. Como alternativa, se considera la posibilidad de contratar tanto a un arquitecto como a un abogado.

Febrero 2024 - Abril 2024: Definición y aprobación de las distintas estrategias

El equipo de la Oficina de Vivienda se enfocará en la definición y aprobación de las distintas estrategias específicas que se realizarán en el territorio. Esto implica la elaboración detallada de planes de trabajo basados en acciones propuestas en el proyecto. Se evaluarán los recursos necesarios y se elaborará un plan de ejecución detallado.

Abril 2024 - Diciembre 2024: Llevar a cabo las acciones

Con la documentación y los recursos preparados, la Oficina de Vivienda estará lista para el lanzamiento de las distintas estrategias. Durante estos meses, se llevarán a cabo las primeras etapas de implementación, y se establecerán sistemas de monitoreo y seguimiento para garantizar que los proyectos avancen según lo previsto. Se realizarán ajustes y correcciones según sea necesario.

Septiembre 2024 - Diciembre 2024: Seguimiento

El último trimestre de 2024 se dedicará a la continuación de la implementación de los proyectos, con un enfoque en alcanzar hitos importantes y avanzar hacia los objetivos establecidos. La Oficina de Vivienda continuará supervisando y gestionando las distintas acciones, asegurando su correcta ejecución y la optimización de recursos.

Siguiendo con la oficina de vivienda mencionada previamente, el siguiente paso consistirá en instituir un modelo piloto para la ejecución de las estrategias delineadas en un único municipio. Este enfoque permitirá evidenciar los resultados positivos del proyecto. En caso de lograrse, los residentes de los demás municipios podrán constatar su éxito, lo que facilitará su adhesión al proyecto con mayor confianza y sin reticencias.

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

Dado el reducido tamaño de los municipios y, en consecuencia, los presupuestos limitados con los que cuentan los ayuntamientos, se ha determinado la necesidad de establecer la Oficina de Vivienda a nivel de Tierras de Aguas. Para ello, se han definido dos opciones viables. La primera opción consiste en la contratación de un arquitecto que cuente con respaldo jurídico proporcionado por los ayuntamientos a través de personal técnico y administrativo. Por otro lado, la segunda opción implica la contratación de un arquitecto junto con un abogado para fortalecer aún más el equipo y abordar las complejidades legales que puedan surgir en el desarrollo del proyecto. Esta dualidad de opciones ofrece flexibilidad y adaptabilidad a las particularidades y necesidades de los municipios en cuestión.

Para garantizar el correcto funcionamiento de la oficina y el éxito en la ejecución del proyecto, se requiere una asignación de recursos económicos por parte de cada ayuntamiento. Esta contribución se ha distribuido equitativamente entre todos los ayuntamientos, ya que todos obtendrán beneficios similares. Sin embargo, es importante destacar que la decisión sobre la cuota de distribución deberá ser tomada de manera consensuada a nivel político. Aunque la oficina no generará ingresos directos para los ayuntamientos, se traducirá en una serie de beneficios indirectos, que deben ser considerados al tomar la decisión de llevar a cabo esta iniciativa.

1ª OPCIÓN

Los gastos iniciales que conlleva la oficina se describen en este cuadro:

Personal	1 trabajador	Salario anual = 18.000 €
Web	Incluido portal vivienda	Seguridad Social = 5.760 €
Equipo oficina	1 portátil, bolígrafos, folios..	1.000 €
		800 €

Tabla 13. Gastos iniciales desglosados opción 1

La previsión total de costes anuales totales y por municipio se detalla en el siguiente cuadro:

	2023	2024
Personal	1.980 €	23.760 €
Inversión inicial	1.800 €	
Imprevistos	1.000 €	1.000 €
Total anual	4.780 €	24.760 €
Total por municipio	478 €	2.476 €

Tabla 14. Cuadro de costes opción 1

*(El año 2024, sigue el cronograma del punto anterior, según el cual, los trabajadores comenzarán a desarrollar su función en diciembre)

2ª OPCIÓN

Los gastos iniciales que conlleva la oficina se describen en este cuadro:

Personal	2 trabajador	2 x (Salario anual = 18.000€) 2 x (Seguridad Social = 5.760€)
Web	Incluido portal vivienda	1.000 €
Equipo oficina	2 portátil, bolígrafos, folios..	1.600 €

Tabla 15. Gastos iniciales desglosados opción 2

La previsión total de costes anuales totales y por municipio se detalla en el siguiente cuadro:

	2023	2024
Personal	3.960 €	47.520 €
Inversión inicial	2.600 €	
Imprevistos	1.000 €	1.000 €
Total anual	7.560 €	48.520 €
Total por municipio	756 €	4.852 €

Tabla 16. Cuadro de costes opción 2

*(El año 2024, sigue el cronograma del punto anterior, según el cual, los trabajadores comenzarán a desarrollar su función en diciembre)

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

La perspectiva de género engloba la estructuración de roles, responsabilidades y oportunidades entre hombres y mujeres, y cómo esta dinámica puede incidir en forma desigual en sus vidas. En el contexto de un proyecto de rehabilitación de viviendas, resulta crucial considerar la perspectiva de género para asegurar la integración de los requisitos y preferencias de ambos géneros en la configuración y planificación del proyecto. Esto supone examinar aspectos como la accesibilidad, seguridad y necesidades de cuidado en la concepción de las viviendas y servicios, así como garantizar la paridad de género en la propiedad y la toma de decisiones.

La incorporación de la perspectiva de género en un proyecto que fomenta el alquiler cobra un significado esencial, dado que puede tener un profundo impacto en cómo las personas, especialmente las mujeres, experimentan el mercado del alquiler. Las disparidades de género pueden limitar el acceso de las mujeres a viviendas asequibles y adecuadas, así como su capacidad para influir en su entorno habitacional. La integración de la perspectiva de género permite identificar y abordar los obstáculos específicos que enfrentan las mujeres, asegurando la formulación de políticas y programas inclusivos y equitativos.

En el desarrollo de este proyecto, se ha brindado especial atención a la perspectiva de género, incorporando servicios que facilitan la conciliación familiar y reconociendo el papel preponderante de las mujeres en esta esfera. Asimismo, se ha subrayado la importancia de mantener un entorno urbano seguro y protector para las mujeres, manteniendo la infraestructura en condiciones adecuadas. La estrategia también se dirige a grupos vulnerables, incluyendo a las mujeres que son víctimas de violencia de género.

De acuerdo con el análisis del artículo de Jordi Bosch Meda sobre vivienda desde una perspectiva de género, se pueden inferir las siguientes conclusiones y propuestas:

- Las mujeres tienden a liderar hogares unipersonales, especialmente en edades avanzadas. Estos hogares tienden a ser de menor tamaño y con menos recursos económicos.
- Las mujeres ganan alrededor de un 35% menos que los hombres y reciben pensiones más bajas, lo que aumenta su vulnerabilidad financiera.
- Las dificultades laborales impactan más a las mujeres jóvenes, lo que las hace más propensas a enfrentar problemas de vivienda.
- La orientación de género del plan se centra en otorgar subvenciones a inquilinas y propietarias víctimas de violencia de género, facilitar que las víctimas de violencia de género accedan a nuevas viviendas, proporcionar apoyo económico directo a hogares monoparentales y víctimas de violencia, y contemplar la posibilidad de ceder viviendas temporalmente a víctimas de violencia de género.

En concordancia con la perspectiva de género, la propuesta del proyecto engloba la expansión de esta perspectiva en los criterios para la asignación de viviendas protegidas y ayudas al alquiler, el aumento del inventario de viviendas públicas disponibles para alquilar y la adopción de medidas que mejoren la seguridad y el espacio público, beneficiando a mujeres, personas mayores y menores. Cabe resaltar que en el proceso de participación ciudadana, ha sido evidente que las mujeres, especialmente las de mayor edad, son las participantes principales en los canales de participación. Las encuestas realizadas en la calle han involucrado a personas de diversas edades y géneros, aunque han sido predominantemente bien recibidas por mujeres. Además, se han llevado a cabo los talleres de manera que incluyeran tanto la población trabajadora como la inactiva o la que está de vacaciones, con una participación mayoritariamente femenina.

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

A lo largo de la ejecución integral del proyecto, se ha desarrollado un conjunto de recursos digitales que han sido creados tanto para su utilización en línea como en formato impreso, que son los siguientes.

FLYER Y CARTELES UTILIZADOS EN EL PROYECTO



Figuras 128, 129, 130, 131, 132 y 133. Flyers y carteles utilizados en el proyecto

PRESENTACIÓN UTILIZADA EN LOS TALLERES



Figura 134. Portada de la presentación de los talleres

ÍNDICE	
01	SITUACIÓN DE LAS CASAS VACÍAS
02	CAUSAS
03	CONSECUENCIAS
04	EJEMPLOS DE OTROS LUGARES
05	POSIBLES SOLUCIONES

2

Figura 135. Índice de la presentación de los talleres

CAUSAS Y CONSECUENCIAS

Pérdida de servicios



Figuras de la 2 a la 7. Servicios básicos

5

Figura 136. Diapositiva de causa y consecuencias de la presentación de los talleres

CONSECUENCIAS DE LAS CASAS VACÍAS

Deterioro urbano



Figura 8 y 9. Fachadas de casas vacías

6

Figura 137. Diapositiva de consecuencias de la presentación de los talleres

CONSECUENCIAS DE LAS CASAS VACÍAS

Inseguridad y vandalismo 



Figura 11. Vivienda vacía

8

Figura 138. Diapositiva consecuencias de la presentación de los talleres

EJEMPLOS

PROGRAMA BIZIGUNE (cesión de uso)
Propietario: Opciones para alquilar mi
vivienda libre a través de Alokabide



Figura 12. Programa Bizigune

9

Figura 139. Diapositiva ejemplos de buenas prácticas de la presentación de los talleres

EJEMPLOS

ORCE (Cesión de uso)



Figura 13. Casa cueva en Orce

10

Figura 140. Diapositiva ejemplos de buenas prácticas de la presentación de los talleres

EJEMPLOS

La intermediación en el alquiler, ¿una solución que puede mejorar el acceso a la vivienda? FRANCIA

Los resultados muestran que al cabo de dos años en el programa, el **85% de estas personas** conservaban la vivienda.



Figura 14. Dar llaves

11

Figura 141. Diapositiva ejemplos de buenas prácticas de la presentación de los talleres

VALORES POSITIVOS DEL TERRITORIO

1. No hay espera en el médico
2. Educación más concreta
3. Seguridad respecto a la crianza
4. Vivienda más económica
5. Mayor cercanía y compromiso con la comunidad
6. Relación estrecha con la naturaleza
7.



12

Figura 142. Diapositiva de los valores positivos de la presentación de los talleres

OPORTUNIDADES



1. Los programas de repoblación
2. La rehabilitación de viviendas vacías
3. La oferta de viviendas asequibles adaptadas a las necesidades de la población actual y potencial



13

Figura 143. Diapositiva de oportunidades de la presentación de los talleres

SOLUCIONES

Incentivos fiscales y financieros:

- Establecer exenciones fiscales
- Reducciones en impuestos y tasas
- Facilitar el acceso a préstamos o líneas de crédito



Cesión de viviendas



14

Figura 144. Diapositiva soluciones de la presentación de los talleres

SOLUCIONES

Programas de alquiler (intermediación)

Colaboración con entidades públicas y privadas.
Respaldo por el ayuntamiento por ejemplo durante
1 año



Alianzas público-privadas

Establecer colaboraciones entre el
sector público y privado para la
rehabilitación



15

Figura 145. Diapositiva soluciones de la presentación de los talleres

SOLUCIONES

Programas de intercambio

Establecer programas de intercambio de viviendas entre propietarios de viviendas vacías en diferentes áreas geográficas, promoviendo el uso temporal de estas viviendas por parte de personas



16

Figura 147. Diapositiva soluciones de la presentación de los talleres



Figura 148. Diapositiva de agradecimiento de la presentación de los talleres

DIAPOSITIVAS ESPECÍFICA DEL TALLER DE ESCÚZAR

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS VIVIENDAS DE ESCÚZAR

Según el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Escúzar de 2017

50,17% de las viviendas
son secundarias o están
vacías (294):



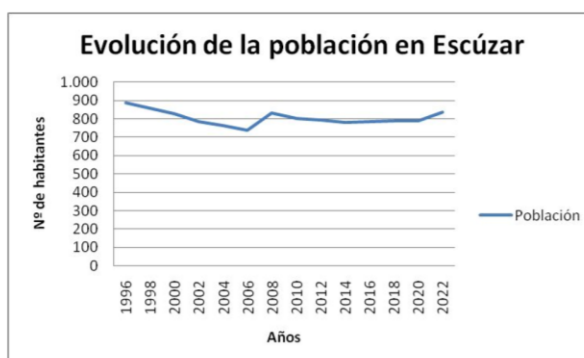
Figura 1. Casa a la venta y casa vacía

3

Figura 149. Diapositiva situación de la vivienda en Escúzar de la presentación de los talleres

CAUSAS DE LAS CASAS VACÍAS

Descenso demográfico



Gráfica 1. Evolución de la población de Escúzar en el periodo 1996-2022

Fuente: Datos proporcionados por el SIMA

4

Figura 149. Diapositiva de causas de la vivienda vacía en Escúzar de la presentación de los talleres

DIAPOSITIVAS ESPECÍFICA DEL TALLER DE CACÍN

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS VIVIENDAS DE CACÍN

Según el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Cacán de 2017

48,28 % de las viviendas son secundarias o están vacías (252):



7

Ruina

12

Mal estado

40

Con alguna deficiencia



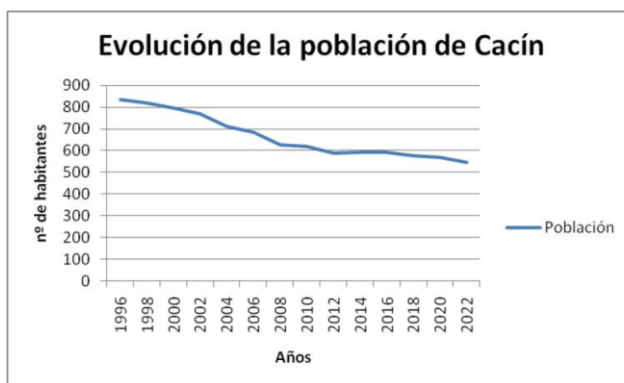
Figura 1. Casa a la venta y casa vacía

3

Figura 151. Diapositiva situación de la vivienda en Cacán de la presentación de los talleres

CAUSAS DE LAS CASAS VACÍAS

Descenso demográfico



Gráfica 1. Evolución de la población de Cacán en el periodo 1996-2022

Fuente: Datos proporcionados por el SIMA

4

Figura 152. Diapositiva de causas de la vivienda vacía en Cacán de la presentación de los talleres

DIAPOSITIVAS ESPECÍFICA DEL TALLER DE JÁJAR

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS VIVIENDAS DE JÁJAR

Según el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Játar de 2017

33,41 % de las viviendas son secundarias o están vacías (122):



0

Ruina

4

Mal estado

11

Con alguna deficiencia



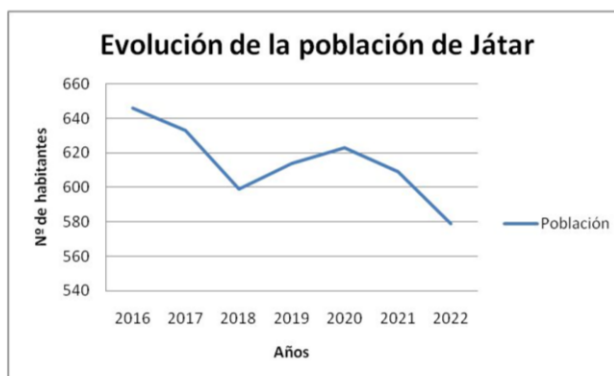
Figura 1. Casa a la venta y casa vacía

3

Figura 153. Diapositiva situación de la vivienda en Játar de la presentación de los talleres

CAUSAS DE LAS CASAS VACÍAS

Descenso demográfico



Gráfica 1. Evolución de la población de Játar en el periodo 2016-2022

Fuente: Datos proporcionados por el SIMA

4

Figura 154. Diapositiva de causas de la vivienda vacía en Játar de la presentación de los talleres

DIAPOSITIVAS ESPECÍFICA DEL TALLER DE FORNES

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS VIVIENDAS DE FORNES

Según el Instituto Nacional de Estadística de 2021:

42,44 % de las viviendas
son secundarias o están
vacías (174):



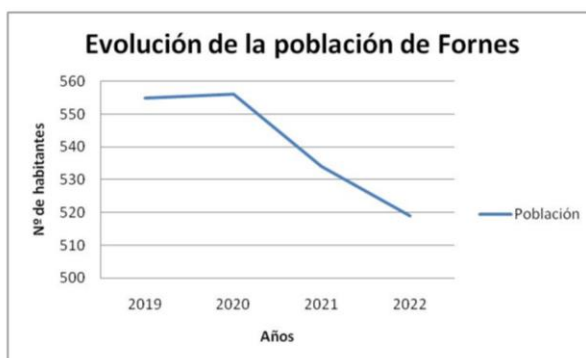
Figura 1. Casa a la venta y casa vacía

3

Figura 155. Diapositiva situación de la vivienda en Fornes de la presentación de los talleres

CAUSAS DE LAS CASAS VACÍAS

Descenso demográfico



Gráfica 1. Evolución de la población de Fornes en el periodo 2019-2022

Fuente: Datos proporcionados por el SIMA

4

Figura 156. Diapositiva de causas de situación de las viviendas vacías en Escúzar de la presentación de los talleres

DIPOSITIVAS ESPECÍFICA DEL TALLER DE ARENAS DEL REY Y PANTANO DE LOS BERMEJALES

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS VIVIENDAS DE ARENAS DEL REY

Según el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Arenas del Rey de 2022

33,76 % de las viviendas son secundarias o están vacías (390):

0
Ruina

15
Mal estado

35
Con alguna deficiencia



Figura 1. Casa a la venta y casa vacía

3

Figura 157. Diapositiva situación de la vivienda en Arenas del Rey y Pantano de los Bermejales de la presentación de los talleres

CAUSAS DE LAS CASAS VACÍAS

Descenso demográfico



Gráfica 1. Evolución de la población de Arenas del Rey en el periodo 1996-2022

Fuente: Datos proporcionados por el SIMA

4

Figura 157. Diapositiva de causas de la situación de las viviendas en Arenas del Rey y Pantano de los Bermejales de la presentación de los talleres

POSTER UTILIZADO EN VENTAS DE HUELMA



Figura 158. Póster sobre la situación de la vivienda en Ventas de Huelma

3.11 CONSECUCIÓN DE OBJETIVOS EN RELACIÓN CON EL PROYECTO.

La consecución de objetivos en relación con el proyecto establecidos en el apartado 3.2 ha sido enfocada con precisión en cada etapa del proceso. El objetivo primordial de fomentar la existencia de viviendas asequibles en la zona ha sido abordado mediante un enfoque integral de rehabilitación y revitalización de los entornos rurales en los municipios de Tierra de Aguas. A través de acciones como el inventario de viviendas, la regeneración urbana y ambiental, la dotación de servicios, la transición energética y la rehabilitación de edificios.

En esta fase particular del proyecto, los objetivos específicos han sido delineados con claridad y propósito. La sensibilización y participación activa de los residentes en la mitigación de riesgos asociados a viviendas desocupadas, así como la entrega de un informe de conclusiones para el ayuntamiento, son pasos fundamentales hacia el logro de una comunidad más fortalecida y consciente. Además, la meta de fijar población en los municipios refleja el compromiso por garantizar un desarrollo sostenible y el arraigo de la población local.

La progresión coherente hacia estos objetivos evidencia una ejecución comprometida del proyecto, respaldada por una planificación sólida y un enfoque en las necesidades reales de la comunidad. Cada paso dado contribuye de manera significativa a la creación de un entorno más próspero y asequible en los municipios de Tierra de Aguas, fortaleciendo así el impacto positivo del proyecto en su conjunto.

Por último, cabe destacar que el objetivo específico que ha presentado mayores dificultades para su desarrollo es el último, que consiste en la tarea de fijar población. Esta dificultad radica en diversos factores identificados durante el proceso. Por un lado, se ha observado que existe una demanda de alquiler de viviendas, pero los residentes locales muestran cierta reticencia a alquilar a menos que se les proporcione algún tipo de seguridad o garantía adicional. Además, se ha constatado que el precio de las viviendas es considerablemente elevado en relación con sus condiciones actuales.

Asimismo, se ha identificado un escenario en el que los nuevos pobladores muestran una inclinación a rechazar la opción de adquirir una vivienda. Esta resistencia se debe a que la adquisición de una vivienda no solo implica el desembolso inicial por la compra, sino que posteriormente se requiere invertir más capital en su renovación o reforma. Esta consideración adicional ha desincentivado la compra de viviendas por parte de estos nuevos pobladores, a pesar de que existe una demanda de viviendas en la zona. Estas circunstancias han planteado retos en la tarea de fijar población en la zona, aunque persiste la demanda de viviendas como un indicador de oportunidades en este sentido.

4. BIBLIOGRAFÍA.

ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa). (2022). Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa). Recuperado de <https://www.alokabide.euskadi.eus/bizigune-es-tu-programa/webalo00-landing/es/>

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Agrón.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2022). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Arenas del Rey.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Cacán.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Escúzar.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Fornes.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Játar.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Jayena.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de La Malahá.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Santa Cruz del Comercio.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Ventas de Huelma.

Equal Times. (2021). La intermediación en el alquiler: El caso de intermediación de alquiler a escala europea en Francia. Recuperado de <https://www.equaltimes.org/la-intermediacion-en-el-alquiler?lang=es>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2023). Instituto Nacional de Estadística (INE). Recuperado de <https://www.ine.es/index.htm>.

Jordi Bosch Meda (2006). Estudios de Progreso. Fundación Alternativas. El problema de la vivienda en España desde una perspectiva de género: análisis y propuestas para su desarrollo.

Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA). (2023). Informe Anual del SIMA. Recuperado de https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/badea/informe/anual?CodOper=b3_151&idNode=23204

Tierra de Aguas. (2022). Tierra de Aguas. Recuperado de <https://www.tierradeaguas.es>

TFP de Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes. (2023). Marcos Sanchez Mendéz

ANEXOS

ANEXO I PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT



PROYECTO FLUYE EMPLEO/VIVIENDA

Realizado: María José Campaña Jiménez



ÍNDICE

01

INTRODUCCIÓN

02

OBJETIVOS

03

METODOLOGÍA

04

RESULTADOS

05

CONCLUSIONES Y ESTRATEGIAS A SEGUIR

1. Introducción

Según los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de cada municipio de 2017, exceptuando Arenas del Rey 2022

36,32% de las viviendas
son secundarias o están
vacías (1.981) en Tierras de
Aguas:

18

Ruina

101

Mal estado



568

Con alguna deficiencia



Figura 1. Casa vacía

1. Introducción

Según los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de cada municipio de 2017, exceptuando Arenas del Rey 2022

36,32% de las viviendas
son secundarias o están
vacías (1.981) en Tierras de
Aguas:

18

Ruina

101

Mal estado



568

Con alguna deficiencia



Figura 1. Casa vacía

2. OBJETIVOS

1º  Aumentar la conciencia y comprensión de los riesgos de las viviendas vacías y promover la participación activa de los residentes en la mitigación de dichos riesgos.

2º  Facilitar al ayuntamiento un documento de conclusiones del proceso participativo que le permita decidir sobre las iniciativas a llevar a cabo

3º  Fijar población

4

3. METODOLOGÍA

1º Toma de contacto con los Ayuntamientos

2º Encuestas

3º Talleres

4º Análisis y diagnóstico

5º Propuesta de soluciones



Figura 2. Reunión de seguimiento

5

3. METODOLOGÍA

1º Toma de contacto con los Ayuntamientos

2º Encuestas

3º Talleres

4º Análisis y diagnóstico

5º Propuesta de soluciones



Preguntas Respuestas Configuración

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

☐ Sí

☐ Solo en casos extremos

☐ No

☐ No sabe/No contesta

5. ¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (por ejemplo, robos, vandalismo, etc.)

☐ Sí

☐ No

Figura 3 y 4. Encuesta a pie de calle y pregunta 4 y 5 de la encuesta

6

3. METODOLOGÍA

1º Toma de contacto con los Ayuntamientos

2º Encuestas

3º Talleres

4º Análisis y diagnóstico

5º Propuesta de soluciones



Figuras de la 5 a la 10. Talleres distintos municipios

7

3. METODOLOGÍA

1º Toma de contacto con los Ayuntamientos

2º Encuestas

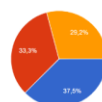
3º Talleres

4º Análisis y diagnóstico

5º Propuesta de soluciones

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?

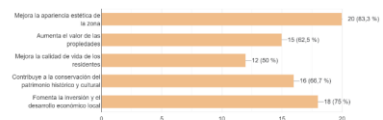
24 respuestas



● Si es importante conservar el estilo arquitectónico y características históricas
● Si se deberían implementar medidas de eficiencia energética
● No es necesario un enfoque específico

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

24 respuestas



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

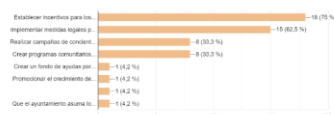
24 respuestas



● Si
● Tal vez
● No

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

24 respuestas



Figuras de la 11 a la 14. Gráficos de los resultados encuestas

8

3. METODOLOGÍA

1º Toma de contacto con los Ayuntamientos

2º Encuestas

3º Talleres

4º Análisis y diagnóstico

5º Propuesta de soluciones



Figura 15

9

3. METODOLOGÍA. Calendario

JUNIO							JULIO						
L	M	X	J	V	S	D	L	M	X	J	V	S	D
			1	2	3	4						1	2
5	6	7	8	9	10	11	3	4	5	6	7	8	9
12	13	14	15	16	17	18	10	11	12	13	14	15	16
19	20	21	22	23	24	25	17	18	19	20	21	22	23
26	27	28	29	30	31		24	25	26	27	28	29	30
							31						
AGOSTO							SEPTIEMBRE						
L	M	X	J	V	S	D	L	M	X	J	V	S	D
	1	2	3	4	5	6					1	2	3
7	8	9	10	11	12	13	4	5	6	7	8	9	10
14	15	16	17	18	19	20	11	12	13	14	15	16	17
21	22	23	24	25	26	27	18	19	20	21	22	23	24
28	29	30	31				25	26	27	28	29	30	

LEYENDA

Talleres	Redactar TFP	Corrección TFP y hacer presentación
Reuniones	Encuestas a pie de calle	Contacto inicial y conversaciones con entidades locales

10

3. METODOLOGÍA

	Reunión	Encuesta enviada	Encuesta contestada	Encuesta a pie de calle	Taller
Agrón	16/06	-	-	-	(Entrevista inmobiliaria)
Arenas del Rey	12/06	x	X	15/07	09/08
Cacín	15/06	X	X	04/07	27/07
Escúzar	13/06	X	X	13/07	11/08
Fornes	28/06	X	X	17/07	26/07
Jatár	07/07	X	X	07/07	01/08
Jayena	-	X	X	-	-
La Malahá	-	X	-	-	-
Santa Cruz del Comercio	-	X	-	-	-
Ventas de Huelma	14/06	X	X	25/07	25/07

Tabla 1. Resumen del método seguido en cada municipio

11

4. RESULTADOS

AGRÓN

1. **Propiedades mayoritariamente en manos de inmobiliarias.**
2. **Elevados precios** de las viviendas dificultan el acceso.
3. Falta de mantenimiento y rehabilitación de las propiedades.
4. **Estado generalizado de deterioro** en las viviendas.
5. **Inversión adicional en rehabilitación** para posibles compradores.
6. **Pérdida de servicios locales**
7. **Desafío para la comunidad local** en términos de **acceso a viviendas** adecuadas y disponibilidad de servicios esenciales.



Figura 16. Agrón

12

4. RESULTADOS

ARENAS DEL REY



Figura 17. Arenas del Rey

1. **Miedo al alquiler por falta de garantías**
2. **Miedo a la ocupación**
3. **Falta de servicios y emigración de jóvenes.**
4. **Sobrevaloración de viviendas:** Se plantean reducción de precios o creación de nuevas viviendas como soluciones, con preocupación por dispersión de población.
5. **Demanda en Pantano de los Bermejales**
6. Rehabilitación: **Optimismo** entre encuestados, pero **desconfianza en autoridades locales.**
7. Desafíos incluyen **falta de recursos y limitado interés de propietarios.**

13

4. RESULTADOS

CACÍN

1. **Preferencia por venta**
2. **Miedo al alquiler y temor a la ocupación ilegal y el impago**
3. **Mayoría de las propiedades requieren rehabilitación**
4. **Preocupaciones sobre ocupación ilegal y falta de pagos**
5. La mayoría de los residentes **muestran confianza en las autoridades locales y se sienten optimistas** respecto al proyecto de vivienda.



Figura 18. Cacín

14

4. RESULTADOS

ESCÚZAR



Figura 19. Iglesia Escúzar

1. **Dificultades económicas para la rehabilitación de viviendas,**
2. **Problemas de herencia**
3. **Existencia de viviendas sin propietarios identificados o localizables**
4. Preocupación por los **ALTOS PRECIOS** de viviendas en el mercado local, resaltando la necesidad de soluciones para facilitar el acceso a viviendas asequibles.
5. PROPUESTA de un fondo específico para la rehabilitación de viviendas en colaboración con Tierras de Aguas, destinado a financiar proyectos de mejora y conservación en la comunidad.

15

4. RESULTADOS

FORNES

1. Preocupación por **ocupación ilegal y robos**
2. **Rehabilitación por extranjeros**, especialmente del norte de Europa y Sudamérica.
3. **Recelo hacia alquiler a árabes**, de debido a temores sobre el estado de la vivienda tras su ocupación.
4. **Temor a subalquileres.**
5. **Problemas de herencias**
6. Sugerencias:
 - Garantizar la devolución de la vivienda en su estado original o compensación del alquiler. (**SEGURO DE ALQUILER**)
 - Crear una **bolsa de viviendas** para alquiler con medidas de seguridad para los propietarios.



Figura 20. Fornes

16

4. RESULTADOS

JÁJAR



Figura 21. Jájar

1. **Presencia de viviendas cerradas y desocupadas**
2. **Discrepancia entre el estado de la vivienda y su precio.**
3. **Aumento** notable de viviendas en **estado de ruina**, con implicaciones significativas en seguridad y salubridad.
4. **Necesidad de facilidades de pago** para mejorar el acceso a la vivienda
5. Aspectos positivos de la comunidad resaltan la **seguridad y solidaridad** presentes, contribuyendo a un ambiente de apoyo y colaboración a pesar de los desafíos mencionados.

17

4. RESULTADOS

JAYENA

1. **Preocupación por la seguridad** debido a las viviendas vacías.
2. Consenso sobre la necesidad de rehabilitación de viviendas vacías para **mejorar la apariencia y conservar el patrimonio local**, aunque se identifican obstáculos como la **falta de recursos y desinterés de los propietarios**.
3. **Compromiso** de la comunidad en participar **activamente en proyectos** de mejora y rehabilitación para revitalizar la localidad.
4. Consideración de la **necesidad de combinar fondos públicos y privados**, así como proporcionar apoyo técnico y simplificar trámites para financiar la rehabilitación.



Figura 22. Jayena

18

4. RESULTADOS

VENTAS DE HUELMA

1. La encuesta en Huelma tuvo una **participación del 7,80%** de la población total.
2. Se evidenció preocupación **por la presencia de casas vacías y su impacto en la seguridad y la imagen** del pueblo.
3. **Oportunidades** para **mejorar la estética, conservar el patrimonio y fomentar la inversión local**.
4. **Obstáculos** identificados incluyen la **falta de recursos económicos y el desinterés de los propietarios** en la rehabilitación.
5. **Disposición a participar activamente** en iniciativas de mejora
6. Se destacó la importancia de conservar el estilo arquitectónico en el proceso de rehabilitación.
7. Hubo un nivel significativo de **confianza en las autoridades locales y un optimismo generalizado** hacia el proyecto



Figura 23. Ventas de Huelma

19

5. CONCLUSIONES

1. Participantes en su mayoría adultos de **36 a 64 años**, con *predominio de mujeres*.
2. Consenso en que casas vacías **afectan negativamente la seguridad y la imagen de la zona**.
3. Clara **demanda de rehabilitación de casas** con percepción de beneficios en inversión, mejora estética y preservación del patrimonio.
4. Fuerte apoyo a incentivos para propietarios que rehabilite casas vacías con **financiamiento público y privado**.
5. Valoración de conservar el estilo arquitectónico, pero interés en medidas de eficiencia energética.
6. **Disposición mayoritaria a participar** en iniciativas de rehabilitación.
7. **Confianza en autoridades locales** en el proyecto y **optimismo predominante** en su éxito.
8. **MIEDO AL ALQUILER**. Por posibles impagos u ocupaciones ilegales
9. **Obstáculos principales:**
 - Falta de recursos económicos
 - Desinterés de propietarios
 - Problemas de herencia

20

5. ESTRATEGIAS A SEGUIR

MUNICIPIO	ESTRATEGIAS			
	INTERMEDIACIÓN	REHABILITACIÓN	PORTAL DE VIVIENDA	SEGURO DE ALQUILER
Agrón		X	X	
Arenas del Rey	X		X	
Cacín	X		X	X
Escúzar		X	X	
Fornes			X	X
Jatár		X	X	
Jayena			X	
La Malahá			X	
Santa Cruz del Comercio			X	
Ventas de Huelma		X	X	

Tabla 2. Estrategias a realizar en cada municipio

21

5. ESTRATEGIAS A SEGUIR

Estrategia	Acción	1º Año				2º Año				3º Año			
		1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	22-24	25-27	28-30	31-33	34-36
1	1												
	2												
	3												
	4												
	5												
	6												
2	1												
	2												
	3												
	4												
3	1												
	2												
	3												
	4												
4	1												
	2												
	3												
	4												

Tabla 3. Cronograma de desarrollo de las distintas estrategias

22

5. ESTRATEGIAS A SEGUIR

Oficina de vivienda

Actividades	2023			2024											
	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Definición de la estructura de la Oficina															
Contratación de personal clave															
Definición y aprobación detallada de las estrategias															
Llevar a cabo las acciones															
Seguimiento															

Tabla 4. Cronograma de desarrollo de las actividades para la creación de una Oficina de Vivienda

23

5. ESTRATEGIAS A SEGUIR

Oficina de vivienda

1ª OPCIÓN

Los gastos iniciales que conlleva la oficina se describen en este cuadro:

Personal	1 trabajador	Salario anual = 18.000 € Seguridad Social = 5.760 €
Web	Incluido portal vivienda	1.000 €
Equipo oficina	1 portátil, bolígrafos, folios..	800 €

La previsión total de costes anuales totales y por municipio se detalla en el siguiente cuadro:

	2023	2024
Personal	1.980 €	23.760 €
Inversión inicial	1.800 €	
Imprevistos	1.000 €	1.000 €
Total anual	4.780 €	24.760 €
Total por municipio	478 €	2.476 €

Tabla 5. Cuadro de precio opción 1

*(El año 2024, sigue el cronograma del punto anterior, según el cual, los trabajadores comenzarán a desarrollar su función en diciembre)

24

5. ESTRATEGIAS A SEGUIR

Oficina de vivienda

2ª OPCIÓN

Los gastos iniciales que conlleva la oficina se describen en este cuadro:

Personal	2 trabajador	2 x (Salario anual = 18.000€) 2 x (Seguridad Social = 5.760€)
Web	Incluido portal vivienda	1.000 €
Equipo oficina	2 portátil, bolígrafos, folios..	1.600 €

La previsión total de costes anuales totales y por municipio se detalla en el siguiente cuadro:

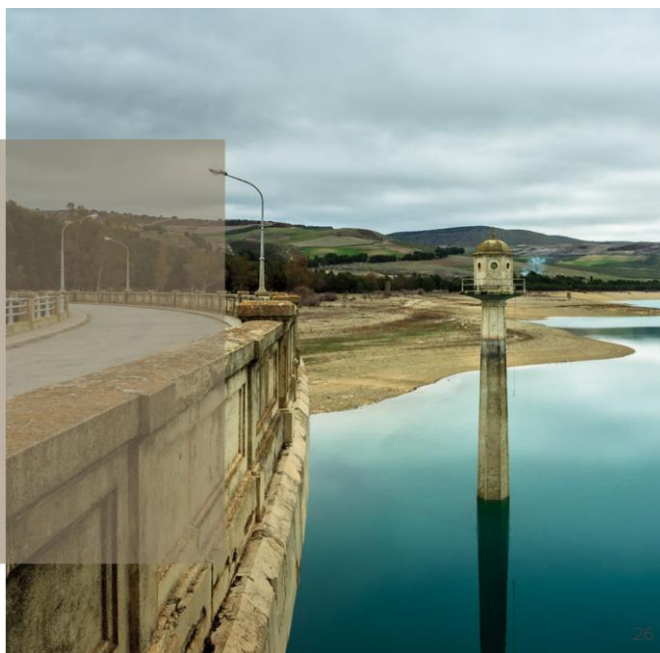
	2023	2024
Personal	3.960 €	47.520 €
Inversión inicial	2.600 €	
Imprevistos	1.000 €	1.000 €
Total anual	7.560 €	48.520 €
Total por municipio	756 €	4.852 €

Tabla 5. Cuadro de precio opción 2

*(El año 2024, sigue el cronograma del punto anterior, según el cual, los trabajadores comenzarán a desarrollar su función en diciembre)

25

**¡GRACIAS
POR LA
ATENCIÓN!**



ANEXO II REPORTAJE GRÁFICO

En este anexo, se presentan algunas fotografías tomadas en los diferentes municipios, así como durante la realización de los talleres.

REPORTAJE DE LA ZONA

AGRÓN











ARENAS DEL REY Y PANTANO DE LOS BERMEJALES









CACÍN











ESCÚZAR











FORNES



JÁTAR











JAYENA

LA MALAHÁ

SANTA CRUZ DEL COMERCIO

VENTAS DE HUELMA Y ÁCULA













REPORTAJE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ARENAS DEL REY Y PANTANO DE LOS BERMEJALES







CACÍN

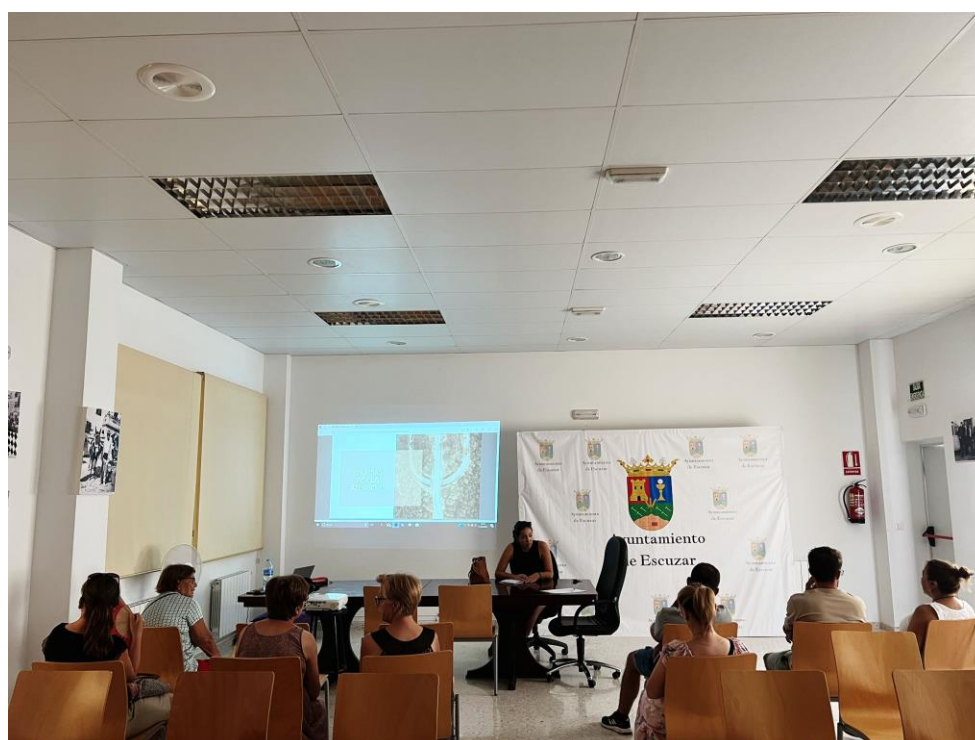








ESCÚZAR





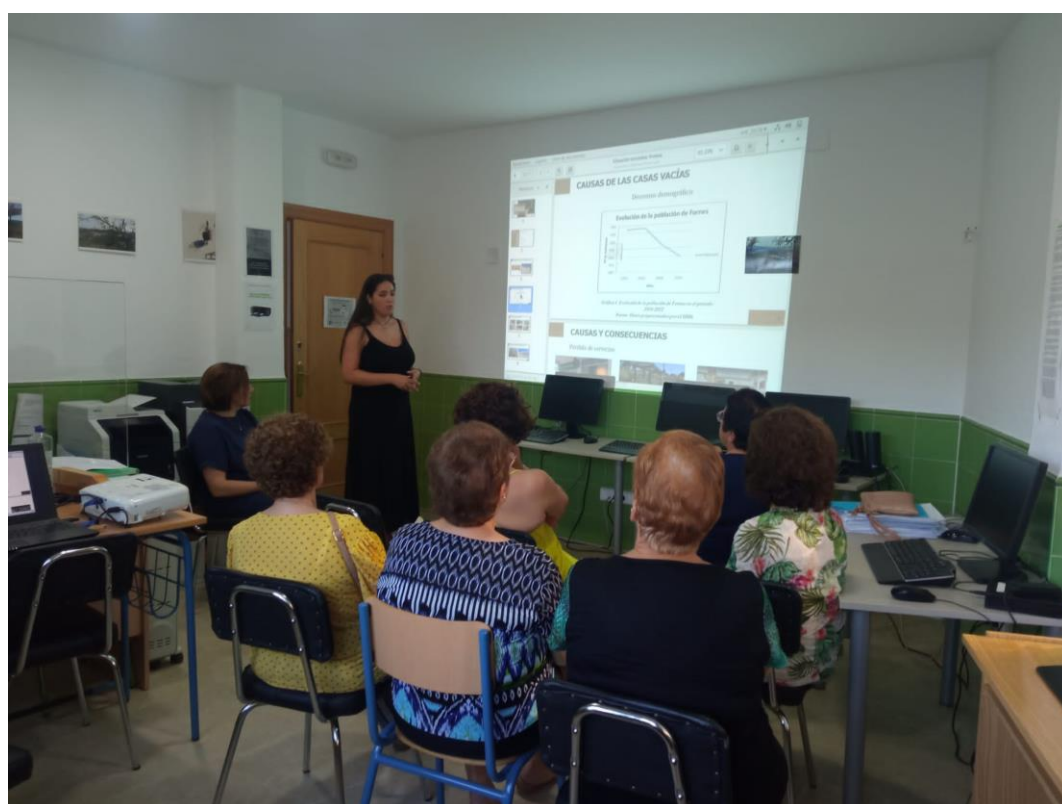


JÁTAR

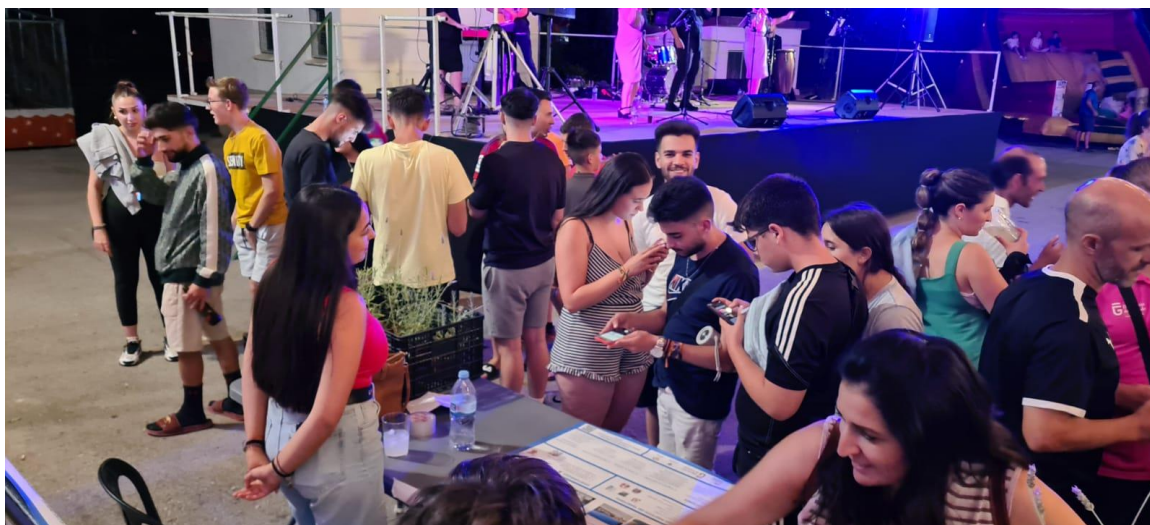


FORNES





VENTA DE HUELMA





ANEXO III FICHA DE PROYECTO DE LA ENTIDAD LOCAL

 	
PROYECTO FLUYE EMPLEO/VIVIENDA. FASE 2. (Tierra de Aguas)	
Objetivo Estratégico	Garantizar el acceso a la Vivienda
Objetivo Específico	8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
Descripción	Proyecto de integral de rehabilitación y revitalización de los entornos rurales de los municipios de Tierra de Aguas que incluiría actuaciones de inventariado, vivienda, regeneración urbana y ambiental, dotación de servicios y suministros, acciones de transición energética en el área de actuación, acciones de rehabilitación de edificios públicos y viviendas privadas en fachada y cubierta, promoción de nueva actividad económica en el área de actuación, formación de jóvenes y mujeres. Una de las principales líneas de interés de esta acción nace por la necesidad de ofrecer viviendas a los/as potenciales trabajadores/as del Parque Metropolitano, Industrial y Tecnológico de Granada
Actividades a Desarrollar	Búsqueda de financiación, así como actividades específicas propuestas por los dinamizadores responsables del programa.

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

CUADRO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA OFICINA DE VIVIENDA PARA TIERRAS DE AGUAS

1º OPCIÓN

(Oficina de vivienda 1 trabajadores)

Los gastos iniciales que conlleva la oficina se describen en este cuadro:

Personal	1 trabajador	Salario anual = 18.000 € Seguridad Social = 5.760 €
Web	Incluido portal vivienda	1.000 €
Equipo oficina	1 portátil, bolígrafos, folios..	800 €

La previsión total de costes anuales totales y por municipio se detalla en el siguiente cuadro:

	2023	2024
Personal	1.980 €	23.760 €
Inversión inicial	1.800 €	
Imprevistos	1.000 €	1.000 €
Total anual	4.780 €	24.760 €
Total por municipio	478 €	2.476 €

**(El año 2024, sigue el cronograma del punto anterior, según el cual, los trabajadores comenzarán a desarrollar su función en diciembre)*

2º OPCIÓN

(Oficina de vivienda 2 trabajadores)

Los gastos iniciales que conlleva la oficina se describen en este cuadro:

Personal	2 trabajador	2 x (Salario anual = 18.000€) 2 x (Seguridad Social = 5.760€)
Web	Incluido portal vivienda	1.000 €
Equipo oficina	2 portátil, bolígrafos, folios..	1.600 €

La previsión total de costes anuales totales y por municipio se detalla en el siguiente cuadro:

	2023	2024
Personal	3.960 €	47.520 €
Inversión inicial	2.600 €	
Imprevistos	1.000 €	1.000 €
Total anual	7.560 €	48.520 €
Total por municipio	756 €	4.852 €

**(El año 2024, sigue el cronograma del punto anterior, según el cual, los trabajadores comenzarán a desarrollar su función en diciembre)*