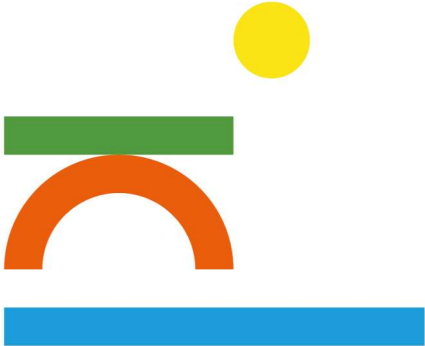




PROGRAMA **PUENTES**

PRÁCTICAS
UNIVERSITARIAS
EN TERRITORIOS
SOSTENIBLES



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

PLAN DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PARA LA FIJACIÓN DE LA POBLACIÓN ACTUAL Y
ATRACCIÓN DE NUEVOS RESIDENTES

TIERRA DE AGUAS

MARCOS SÁNCHEZ MÉNDEZ

FEBRERO 2023

EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

1	Proyecto de intervención para la aplicación de la agenda urbana.	Pg 3
1.1	Objetivos específicos del proyecto de intervención.	Pg 3
1.2	Rescate y tratamiento de información de partida.	Pg 3
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg 5
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg 12
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 14
3	Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana.	Pg 15
3.1	Denominación.	Pg 15
3.2	Objetivos.	Pg 15
3.3	Planteamiento general.	Pg 16
3.4	Actores y roles en el proyecto.	Pg 25
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 27
3.6	Fases para su implantación	Pg 28
3.7	Hoja de ruta municipal propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 32
3.8	Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.	Pg 33
3.9	Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.	Pg 36
3.10	Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...	Pg 38
3.11	Consecución de objetivos en relación al proyecto.	Pg 44
4	Bibliografía.	Pg 45

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.

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.

- Identificación, caracterización y catalogación del parque de vivienda actual.
- Captación de nuevos pobladores.
- Ayudas para la rehabilitación de viviendas.
- Fomentar e impulsar la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana para lograr un adecuado equilibrio entre esta actividad y la de generación de nueva ciudad. En especial, favorecer las propuestas de regeneración urbana que provengan del ámbito del cooperativismo.

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 (2017). 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.

Para obtener datos relativos a los distintos equipamientos e infraestructuras, así como su estado se ha utilizado la siguiente fuente:

Encuesta infraestructuras y equipamientos locales (EIEL), disponible en <https://www.dipgra.es/contenidos/encuesta-infraestructuras/>

Con el fin de conocer la situación socioeconómica se ha consultado la siguiente fuente. De ella se han podido extraer datos como la edad de la población, el número de personas desempleadas, etc.

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), disponible en <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/temas/index-est.htm>

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.etxebide.euskadi.eus/x39-contgen/es/contenidos/informacion/etxecont_info_asap_subhome/es_def/index.shtml

Agenda para la población de Castilla y León 2010-2020 (2010). Junta de Castilla y León.

Plan de propuestas para el Anteproyecto de Ley de Dinamización Demográfica de Castilla y León (2021). Jóvenes Castilla y León.

<https://almanatura.com>

En relación a la perspectiva de género, la información ha sido obtenida del siguiente documento:

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.

Además de las mencionadas fuentes, también se han llevado a cabo una serie de reuniones en cada municipio con sus responsables políticos y los distintos agentes interesados para poder comprender de primera mano la realidad existente en el territorio.

Con toda la información recogida se han desarrollado una serie de recursos gráficos que pueden observarse en el apartado 3.10 y en los anexos I y II. Entre esos recursos gráficos, se encuentra la actualización de los mapas de viviendas vacías de algunos pueblos que han podido facilitar la información, mapas del estado de la vivienda y otra serie de infografías que pueden ser utilizadas para transmitir las estrategias planteadas en todo el documento.

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

Metodología

Para la realización del diagnóstico de la situación actual del territorio, se ha partido de la información recogida en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Estos planes, realizados en 2017, recogen la situación de las viviendas de cada municipio y el estado de los barrios, así como posibles bolsas de suelo a urbanizar para la construcción de nuevas viviendas.

Además, se ha empleado otra información para ese diagnóstico. Se ha consultado la Encuesta de Infraestructuras Locales y Equipamientos (disponible en <https://www.dipgra.es/contenidos/encuesta-infraestructuras/>), el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (disponible en <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/temas/index-est.htm>) y se han llevado a cabo una serie de reuniones/entrevistas con distintos agentes de cada municipio, entre ellos políticos locales, funcionarios consistoriales y vecinos. En esas entrevistas, también se consultaba la correspondencia de los planes de vivienda con la realidad actual, ya que fueron realizados hace 5 años, no habiéndose detectado grandes cambios en ningún pueblo. Para esas entrevistas se ha seguido un guion que se adjunta a continuación, y que permite hacer una radiografía de la situación actual de cada pueblo. Además, con el objetivo de ampliar y cotejar la información resultado de esas entrevistas, se ha realizado un trabajo de campo en todos los municipios, haciendo un análisis del estado exterior aparente de algunas viviendas para verificar la información de los PMVS.

Aspectos que permiten conocer la realidad de cada municipio

- ¿Está actualmente recibiendo nuevos habitantes el municipio?
- ¿Cuál el principal motor económico del pueblo?
- ¿Se está manteniendo la población existente? ¿o se están marchando los jóvenes cuando dejan de vivir con su familia?

- ¿Existe vivienda protegida o de propiedad municipal (casa de maestros o del médico) en el municipio que pueda utilizar alguien que cumpla los requisitos o que pertenezca a un colectivo vulnerable?
- ¿Cuáles la oferta hotelera o de viviendas en alquiler turístico?
- ¿Cuáles son los principales objetivos a corto y medio plazo del ayuntamiento?
- ¿Están notando la llegada de nuevos vecinos con origen extranjero? ¿qué tipo de arraigo con el municipio llegan a tener?
- ¿Qué nivel de servicios básicos dispone el pueblo? ¿en qué creen que su pueblo es deficiente y cómo se podría solucionar eso?

Las reuniones en cada municipio se llevaron a cabo con las siguientes personas

Municipio	Persona que facilitó la información
Agrón	Yolanda Rodero Jiménez
Arenas del Rey	Cristina Gutiérrez Fernández
Cacín	Josefa Ramírez Ramírez
Escúzar	Manuela Núñez López
Fornes	M ^a José Castillo Muñoz
Jayena	Vanessa Gutiérrez Pérez
Játar	Francisco Martín Rodríguez
La Malahá	Eduardo Rodríguez Urbano
Santa Cruz del Comercio	Jose Luis Fernández Robles
Ventas de Huelma	Juan de Dios Rodríguez Moreno

Además de estas entrevistas individuales se realizó un taller de trabajo en el ayuntamiento de Agrón con los agentes implicados en el proyecto. En dicho taller se expusieron las principales conclusiones del análisis y diagnóstico de la situación de la vivienda y el acceso a la misma en el territorio. También se planteó una batería de posibles estrategias que se contrastaron con los agentes del territorio para obtener una imagen final más próxima a la realidad.

Dada la importancia de la Ciudad Industrial Tecnológica y Área de Innovación (Citai) de Escúzar en el territorio como motor económico, también se concertó una reunión con su gerente para conocer de primera mano la situación actual y el desarrollo que se espera de esta área; así como conocer los posibles servicios que se espera ofertar para los trabajadores.

Este proceso o metodología ha permitido el análisis general de la situación actual de los 10 municipios, que a continuación se procede a describir.

Análisis socioeconómico

Existe en todo el territorio de Tierra de Aguas una realidad que se ha intentado resumir de la siguiente manera: estos diez municipios tienen la intención de crecer en población para poder mantener y mejorar su nivel de servicios básicos y evitar caer en la decadencia que ya sufren otras zonas rurales, pero tienen un manifiesto objetivo común en todo el territorio, que es mantener su identidad de pueblos rurales, con su vida sencilla y su cercanía a la naturaleza que es su principal seña de identidad y que les permite diferenciarse de las grandes ciudades. Quieren mantener y rehabilitar el parque de viviendas, actualmente muchas de ellas vacías, y no tienen intención de llevar a cabo nuevas promociones de viviendas que podrían hacer que su identidad se viese desvirtuada.

Durante la investigación y la recogida de información de la situación actual, se ha podido comprobar que existe una realidad bastante similar en 9 de los 10 municipios objeto de estudio, siendo La Malahá un municipio con unas características diferentes.

Centrándonos en los 9 municipios similares, se podría decir que todos acusan una tendencia de pérdida de población desde la década de 1950, lo que lleva aparejado una disminución del presupuesto municipal y en una merma de su actividad económica que conlleva el detrimento de sus servicios básicos.

La realidad de esos municipios es que presentan una escasez de servicios, como podría ser la carencia de una sucursal bancaria o cajero permanente, no disponen de guardería que facilite la conciliación familiar, llegando incluso alguno de los pueblos a carecer de supermercado o de bar que haga posible el ocio.

La principal fuente de ingresos de la población de esos municipios es la agricultura, siendo esta una actividad que propicia la presencia de trabajadores de temporada que son el perfil principal de los demandantes actuales de viviendas para alquilar. En su mayoría, suelen ser extranjeros procedentes de América Latina o del norte de África.

Es destacable de esos trabajadores temporales, que la población latina suele integrarse bastante bien en el municipio, llegando en algunos casos a arraigarse en el pueblo formando una familia y adquiriendo una vivienda que rehabilitan, hecho que fomenta el desarrollo del territorio y el mantenimiento del parque inmobiliario.

Respecto a la llegada de nuevos habitantes, podríamos decir que, junto con los mencionados anteriormente, hay una presencia también notable de ciudadanos europeos (británicos en su mayoría) que acuden a este territorio en búsqueda de una vida más tranquila en el mundo rural para su jubilación. Este perfil de nueva población suele comprar una vivienda que, si es necesario, rehabilita integralmente y de la que suelen disfrutar durante unos 15 o 20 años tras los que deciden volver a su país de origen, vendiendo la vivienda a ciudadanos de su mismo país de origen que vuelven a repetir el proceso.

Negativamente, la población originaria del territorio suele emigrar hacia núcleos de población que se presuponen con un mayor desarrollo u oportunidades, siendo difícil para estos habitantes encontrar un trabajo adecuado a su nivel de formación en el caso de los titulados universitarios. Los pocos jóvenes que deciden mantener su residencia en esos municipios, suelen dedicarse a la agricultura de temporada, viviendo el resto del año principalmente del subsidio para personas trabajadoras de la agricultura por cuenta ajena.

Estos jóvenes que mantienen su vida profesional y personal en el territorio suelen demandar viviendas protegidas. En estos municipios se llevaron a cabo distintas promociones de viviendas con el objetivo de poder fijar la población. Actualmente, prácticamente no existen viviendas protegidas disponibles, lo que obliga a esos jóvenes que quieren vivir en su territorio a realizar una importante inversión en construcción o rehabilitación de una vivienda, que habitualmente no pueden afrontar. Siendo, en la mayoría de los casos, mantener su residencia en el domicilio compartido con sus padres, la única de sus opciones.

La oferta hotelera convencional en el territorio es bastante escasa, aunque actualmente cubre la demanda existente, además en todos los municipios existen distintas opciones de alojamientos turísticos rurales que, junto con las estrategias que se están llevando a cabo desde la Asociación de Tierra de Aguas para el fomento del turismo y la explotación de sus bienes históricos y naturales, buscan poder ofrecer una experiencia muy competitiva de turismo rural.

La Malahá, es un municipio que, por su proximidad a la aglomeración urbana de Granada, presenta unas características diferentes, es un territorio que tiene un alto nivel de servicios básicos contando por ejemplo con guardería o instituto de educación secundaria obligatoria. La principal fuente económica para la población es la agricultura y la construcción, teniendo desde el ayuntamiento muy clara la intención de querer mantener sus motores económicos tradicionales a los que tienen intención de sumar el desarrollo del Balneario transformando sus actuales piscinas termales con la construcción de un hotel para conseguir un nuevo atractivo turístico y de ocio. También existen junto a las piscinas termales unas salinas, que siguiendo el ejemplo de las Salinas del Alemán (<https://www.salinasdelaleman.es/>) en Isla Cristina (Huelva), podrían desarrollarse con proyectos alternativos de empresas que apuesten por la economía sostenible.

Es un municipio que presenta una clara intención de crecimiento de la población con el objetivo de llegar en el corto plazo a los 2.000 habitantes, pero evitando en todo caso convertirse en un municipio dormitorio del área metropolitana de Granada.

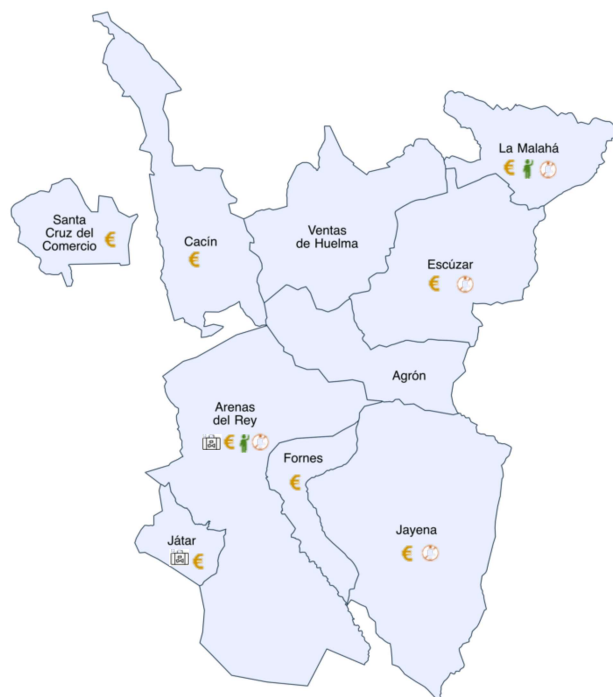
Es un municipio con una población bien arraigada que se mantiene, construyendo la población joven nuevas viviendas en las zonas de desarrollo del pueblo, en las que se establecen y forman nuevas familias.

Tabla con los principales indicadores socioeconómicos:

Municipio	Población (2018)	Crecimiento población (2008-2018)	Menores de 20 años	Mayores de 65 años	Población extranjera	Población activa	Desempleados	Renta media del hogar
Indicador de referencia		> media provincial (1,20%)	> media provincial (20,37%)	>media provincial (17,65%)	> 10% total	> media provincial (40,53%)	> media provincial (22,64%)	< media provincial (19.596€)
Agrón	288			27,43%			31,53%	17.848 €
Arenas del Rey	643			22,41%	14,93%	51,93%	23,06%	18.480 €
Cacín	5788			30,80%				14.839 €
Escúzar	789			20,79%			23,65%	
Fornes	535	-	-	-				
Játar	599			18,70%	15,19%			18.429 €
Jayena	1104			20,92%			24,09%	16.790 €
La Malahá	1827	3,57%	21,07%	18,17%		42,48%	23,35%	18.649 €
Santa cruz del Comercio	541			22,55%				18.130 €
Ventas de Huelma	610			18,69%				
Media comarcal		-5,84%	17,16%	19,44%	11,89%	34,26%	18,91%	18.337 €

Fuente: IECA año 2019

-  % Extranjeros > media provincia
-  Renta < media provincial
-  % Población activa > media provincial
-  Desempleo > media provincial

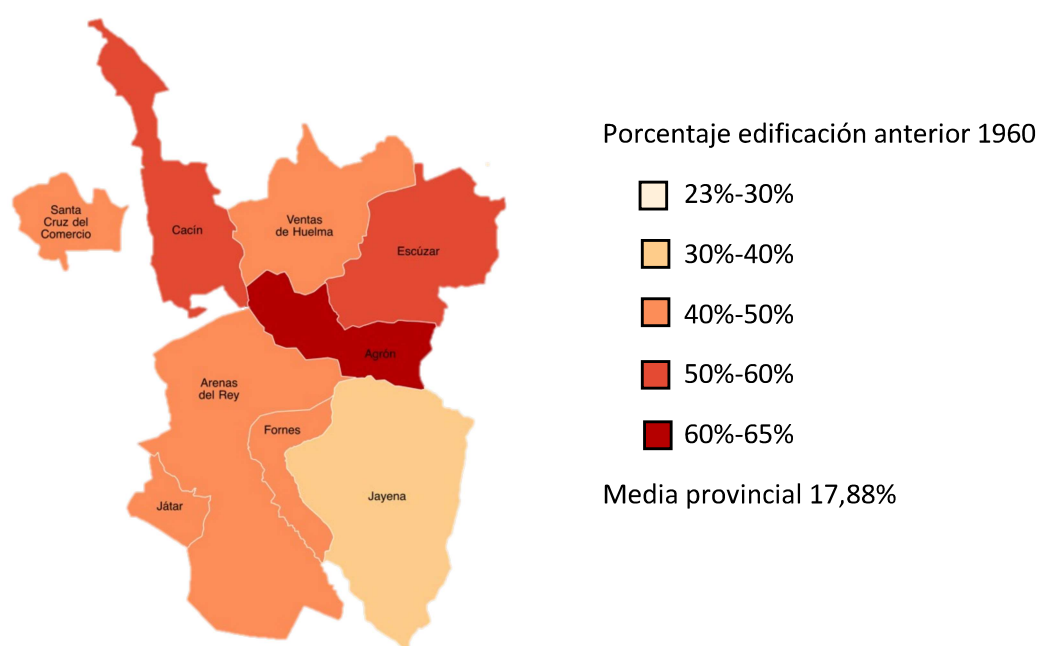


Situación de las viviendas

Siendo las viviendas el objeto fundamental de la investigación de este proyecto, tras analizar todos los municipios de Tierra de Aguas, se ha comprobado que existe una situación común. Dentro de los núcleos urbanos existe un gran numero de viviendas vacías, muchas de las cuales, además, se encuentran en un estado de abandono o en claro mal

estado de conservación, con los consecuentes riesgos que esto puede acarrear a los vecinos.

De los datos estadísticos extraídos de diferentes fuentes y representados en las gráficas y tablas siguientes, se extraen las siguientes conclusiones: existe un alto porcentaje de viviendas anteriores a 1960, un gran numero de viviendas en mal estado o un gran numero de solares dentro del núcleo urbano.



Existen, además, municipios con viviendas sociales disponibles que además se encuentran en buen estado, como es el caso de Escúzar. Estas mencionadas viviendas se han tenido en cuenta, pero no se han destinado a ningún uso en este proyecto ya que, según ha informado el ayuntamiento, está previsto que sean destinadas para uso de los científicos que realicen estancias de investigación en el acelerador de partículas IFMIF-DONES que se instalará en la Ciudad Industrial Tecnológica y Área de Innovación (CITAI).

Municipio	Nº de viviendas	% Edificaciones anteriores a 1960	Segundas viviendas	Solares	Viviendas en mal estado de conservación	Vivienda social disponible
Indicador de referencia		> media provincial (17,88%)	> media provincial (36,85%)	>media provincial (8,51%)	>media provincial (9,69%)	
Agrón	213	64,79%	38,47%		10,70%	
Arenas del Rey	453	41,02%	39,18%		27,11%	
Cacín	449	57,24%				
Escúzar	599	50,58%	44,54%			Sí
Fornes	34	-	-	18,97%	13,87%	Sí
Játar	311	50,48%		16,20%		Sí
Jayena	606	39,27%		12,24%	12,02%	
La Malahá	1007	23,63%				
Santa cruz del Comercio	371	49,33%				
Ventas de Huelma	477	44,86%	42,05%		11,04%	
Media comarcal		42,85%	33,18%	11,08%	8,82%	

Motores económicos del territorio

Todo el territorio de Tierra de Aguas, tiene unas expectativas muy altas enfocadas en la Ciudad Industrial, Tecnológica y Área de Innovación (CITAI) de Escúzar, ya que presuponen que este importante motor de desarrollo económico generará grandes oportunidades laborales para la población de la zona a la que ya se está ofreciendo formación desde los ayuntamientos. Además, existe la estrategia común del territorio de intentar que parte de los trabajadores que lleguen nuevos a este territorio establezcan su residencia en él, para lo que ya se están estudiando distintas alternativas para conectar este espacio industrial con el resto de municipios del territorio.



También existen en el territorio otros motores económicos con un alto potencial y que se espera puedan ayudar al desarrollo sostenible del mismo en los próximos años. Estos motores son la agricultura ecológica, el Embalse de los Bermejales, el Parque Natural de la Sierra de Tejeda, Almijara y Alhama y el Balneario y salinas de La Malahá. La combinación del desarrollo de todos estos motores, debido a su alto potencial, se presupone que generará un sólido tejido económico y empresarial que afiance la vida en el territorio y colabore en su desarrollo.

Otro de los motores económicos relacionado con el CITAI que se encuentra fuera del territorio de Tierra de Aguas, pero del que se podría obtener rédito es el polígono industrial de Marchalhendín, del que La Malahá también espera poder nutrirse de nuevos puestos de empleo.

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

Para poder enriquecer este proyecto y darle una visión más amplia, se han observado y estudiado distintas soluciones que se han llevado a cabo en relación a problemas o situaciones similares en municipios, algunos de la provincia de Granada y otros de otras zonas de España.

Montefrío. Es un municipio de la provincia de Granada, en el que, durante el pasado año se llevó a cabo un programa similar a este realizándose, un inventario de todas las viviendas vacías que componían el casco histórico del municipio. No todas esas viviendas se encuentran en buen estado, pero la realización de este inventario les ha permitido hacer una clasificación y conocer las que podrían ser actualmente ofertadas en alquiler y las que requerirían una rehabilitación antes de poder ser ocupadas. Esta práctica, podría ser un buen punto de partida para alcanzar los objetivos del proyecto: garantizar la accesibilidad a la vivienda para todo aquel habitante actual o futuro que desee residir en el municipio.

Orce. Al igual que el anterior, se trata de un municipio que también está situado en la provincia de Granada. En este municipio, el Ayuntamiento utilizó la fórmula de la cesión de uso para la rehabilitación de un barrio completo, compuesto por casas cueva que se encontraban en mal estado de conservación. El Ayuntamiento recibió estas casas por un periodo determinado de años, desde el consistorio se realizó una inversión para rehabilitar tanto las viviendas como su entorno urbano y explotar las casas cueva bajo la fórmula de alquiler turístico, fomentando además el turismo rural en el municipio. Transcurrido este periodo de tiempo, las viviendas han vuelto a sus propietarios originales, los cuales han visto como ha mejorado sustancialmente el estado en el que se encontraban y además han podido comprobar la rentabilidad que podría suponerles si continúan realizando la explotación que venía haciendo el ayuntamiento con sus casas cueva. Transcurridos ahora 20 años, han conseguido, además de regenerar uno de los barrios más deprimidos del municipio, crear un motor económico para el municipio. Este proyecto provocó que otros propietarios particulares, cuyas viviendas estaban en dicho barrio y en otras zonas del núcleo urbano, viendo la rentabilidad de la inversión, rehabilitasen también sus viviendas y

las ofreciesen en alquiler, mejorando el estado general del parque de vivienda de Orce y la oferta de viviendas para nuevos habitantes.

Otro programa interesante que también ha servido como referencia para el desarrollo de este proyecto es el **“Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)”** del País Vasco, que se describe así en su web:

El Programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) tiene como objetivo principal facilitar que las viviendas vacías de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

Para fomentar la participación en el programa de personas propietarias de viviendas vacías se establece un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre impagos, desperfectos y asistencia jurídica.

A cambio de las garantías ofrecidas a las personas propietarias, el Gobierno Vasco fijará las rentas máximas de los alquileres, garantizando precios más bajos y competitivos que en mercado libre. De este modo, se posibilita que los demandantes de vivienda puedan disponer de mayores opciones de acceso a la vivienda en alquiler.

Asimismo, se ha creado una Red de Agentes Colaboradores que han asumido una serie de funciones para la puesta en marcha y funcionamiento del programa, como es la captación de las viviendas vacías y la intermediación entre el arrendador y el arrendatario.

El Plan de propuestas para el Anteproyecto de Ley de Dinamización Demográfica de Castilla y León. Se trata de un amplio documento que recoge una serie de propuestas generales, entre las que se encuentra una acción de incentivos fiscales que se recoge de la siguiente manera:

Políticas fiscales e impositivas: La Junta de Castilla y León favorecerá mediante medidas fiscales e impositivas, la movilización del parque de viviendas deshabitadas habitables en el medio rural. Se favorecerá de esta manera el sacar al mercado de alquiler todas aquellas viviendas que se encuentran en procesos hereditarios, deshabitadas, y con nulo interés por parte de los legítimos propietarios a ser usadas por ellos mismos. La Junta de Castilla y León estudiará en dichos casos cuáles serían las medidas más efectivas para que dichos activos, claramente infrautilizados, pasaran de una manera rápida al mercado inmobiliario de alquiler.

Agenda para la población de Castilla y León 2010-2020. Se trata de una agenda creada por el gobierno de Castilla y León claro objetivo de la lucha contra el reto demográfico. Esta agenda nos puede servir como referencia para la estrategia transversal de mejorar la oferta de servicios a través del fomento del emprendimiento. Este programa recoge una serie de medidas entre las que se encuentra la realización de distintos talleres y cursos que enseñan a la población las distintas maneras de emprender un negocio, este tipo de formación resulta muy interesante, ya que fomentaría la creación de economía en el territorio e indudablemente ayudaría al arraigo de población.

Almanatura.com es una empresa dedicada a facilitar el emprendimiento en las zonas rurales, como ella existen otras con una actividad similar y que pretenden mantener los pueblos y aldeas de España facilitando la creación de servicios innovadores en los territorios permitiendo así garantizar la buena calidad de vida de los vecinos.

Con un objetivo similar nació **Ábrego**, una asociación sin ánimo de lucro que se describe de la siguiente manera en su propia web:

“Somos una asociación sin ánimo de lucro y con sede en Burgos, que surge para trabajar por la repoblación del medio rural a través de proyectos, actividades y eventos, para dinamizar económica, social y culturalmente el medio rural y la relación de este con el medio urbano.

Reforzamos y potenciamos los puentes entre los pueblos y las ciudades.

Nuestro objetivo presente es conectar proyectos y organizaciones, tejiendo una red cada vez más fuerte entre agentes involucrados en un cambio que frene la despoblación y mejore las condiciones de vida de los pobladores rurales. Somos una asociación de personas activas y amantes de nuestros pueblos que luchamos por la justicia social y la sostenibilidad medioambiental. Apostamos por la creación de redes y el trabajo horizontal como herramientas para impulsar la repoblación y el cuidado de nuestros pueblos.”

Existen multitud de estrategias similares a las anteriores que se han llevado a cabo en diversos sitios y que no se recogen en este documento, por ser todas similares a las anteriores y por considerar las que aquí se comentan las más relevantes y significativas para el caso concreto de estudio.

2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE SOLUCIONES.

Tal y como recoge el artículo 47 de nuestra Constitución, “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”, garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, es una obligación principal para todos los poderes públicos, como así lo demuestran las distintas leyes que pretenden recoger dicha problemática en sus distintos ámbitos. Por tanto, debe ser la principal actuación y preocupación de los distintos municipios de nuestra comunidad autónoma.

Por todo ello, la asociación Tierra de Aguas, compuesta por Agrón, Arenas del Rey, Cacín, Escúzar, Fornes, Játar, Jayena, La Malahá, Santa cruz del Comercio y Ventas de Huelma; quiere facilitar la llegada de nuevos habitantes a su territorio, haciendo más fácil el acceso a la vivienda y tratando de ofrecer las máximas prestaciones y servicios para garantizar el arraigo al territorio de los nuevos habitantes.

Entre las primeras soluciones planteadas para este reto, se encuentra una serie de estrategias basadas en la intermediación, cesiones de uso y contratación de seguros al alquiler, acompañadas también por una estrategia de ampliación y mejora de los servicios básicos y de ocio ofertados en cada municipio. Se trata de una serie de estrategias que se describen con más detalle en el siguiente apartado del proyecto. El principal objetivo de estas estrategias es revertir la situación actual de escasez de oferta de viviendas en alquiler, existiendo en contraposición un gran número de viviendas vacías que se están deteriorando debido al escaso mantenimiento y conservación que realizan sus propietarios.

Las estrategias anteriormente propuestas como primera solución al proyecto, tal y como se explicará más adelante, deben ir acompañadas con otras estrategias de participación ciudadana, pedagogía ciudadana, mejora de los servicios, etc. Este tipo de estrategias deben ser conocidas y comprendidas por todos los agentes participantes en cualquier ámbito relacionado con el proyecto, de manera que desde un primer momento se consiga el máximo beneficio de las actuaciones llevadas a cabo.

El proyecto presenta distintas externalidades positivas, las directas o principales ya han sido comentadas a lo largo del documento, pero también existen otras indirectas como pueden ser la mejora de la seguridad urbana municipal bajo la premisa de que un pueblo más habitado es un pueblo más seguro o la mejora en los procesos de búsqueda de nuevos trabajadores por parte de las empresas del territorio en caso de que ese trabajador necesite una vivienda en el municipio.

3 PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA.

3.1 DENOMINACIÓN.

Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de población actual y atracción de nuevos residentes.

El plan de rehabilitación de viviendas busca mejorar la calidad de vida de los residentes actuales y atraer a nuevos habitantes a la zona. Esto se logra mediante la renovación de edificios antiguos y la construcción de nuevas viviendas, así como también mediante la creación de infraestructuras y servicios públicos de alta calidad. Además, se promueve la diversificación económica y la creación de empleo para fomentar la estabilidad y el crecimiento de la población en la zona. En resumen, el plan tiene como objetivo fortalecer la comunidad y mejorar la calidad de vida de sus residentes.

3.2 OBJETIVOS.

Los principales objetivos a alcanzar con el desarrollo de este proyecto son los que se describen a continuación:

- Fijar población actual: el objetivo de fijar la población actual se refiere a evitar que los residentes actuales se muden a otras áreas. Esto se logra mediante la mejora de la calidad de vida de los residentes, fomentando la renovación y el mantenimiento de sus viviendas y mediante la creación de infraestructuras y servicios públicos de

alta calidad que faciliten la vida de los habitantes y que consigan que la población tenga una percepción positiva de la vida en ese territorio.

- **Atraer y arraigar nuevos habitantes:** el propósito de atraer y arraigar nuevos habitantes se refiere a captar personas que no viven actualmente en la zona para que se muden y se establezcan allí. Esto se logra mediante la creación de empleo y servicios para atraer a personas con diferentes necesidades, así como también consiguiendo una oferta amplia de vivienda en venta o en alquiler que garantice que toda aquella persona que desea establecerse en el territorio tenga acceso a una vivienda digna y acorde a sus necesidades o preferencias.
- **Rehabilitación y regeneración urbana:** este objetivo, en relación con los dos anteriores, busca reincidir en la importancia que tiene mantener y rehabilitar el actual parque de vivienda en cada municipio para mejorar la calidad de vida de los residentes y mantener el valor del espacio urbano. No se centra en la rehabilitación de viviendas concretas, si no que busca, desde una perspectiva holística, conservar un espacio urbano agradable para la vida en el que no existan zonas del casco urbano en las que la mayoría de sus viviendas se perciban en mal estado, descuidadas o abandonadas.
- **Mantener identidad del territorio:** El objetivo de mantener la identidad del territorio se refiere a preservar las características únicas y distintivas de la zona, ya sea en términos de arquitectura, historia, cultura o medio ambiente. Los pueblos deben apostar por mantener la forma de vida rural tradicional, en continua convivencia con la naturaleza, pero sin que esto imposibilite afrontar los actuales retos de desarrollo que se presentan. Se debe buscar un enriquecimiento social en todos los aspectos, sin que ello implique un crecimiento desmedido o descontrolado de la población que, como ha sucedido en otras zonas, haga de los municipios un lugar sin ninguna personalidad y dependiente de otros municipios vecinos.
- **Desarrollo del territorio:** El objetivo del desarrollo del territorio se refiere a mejorar la economía y la calidad de vida de la comunidad mediante la diversificación económica y la creación de empleo. Es una meta que podría englobar a todas las anteriores, siendo algo necesario para que los anteriores objetivos puedan alcanzarse, siendo Tierra de Aguas un territorio en el que la consecución de este objetivo se ve reflejada en la elaboración junto con la Diputación de Granada de su Agenda Urbana, cuyo principal fin es el desarrollo sostenible y acorde con los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030.

3.3 PLANTEAMIENTO GENERAL.

Este es un proyecto ambicioso que se redacta con el propósito de abrir una nueva línea de acción en el territorio Tierra de Aguas. La mencionada línea de acción implica la puesta en valor de los cascos urbanos de los diez municipios que componen la asociación y que como

primer paso tangible debe garantizar el acceso a la vivienda de todo aquel que desee residir en la zona. Lejos de ser un proceso sencillo, el mencionado paso implica a un gran número de agentes o actores (cada uno con unos intereses distintos) y, además, en la mayoría de los casos, requiere una fuente de financiación a veces difícil de encontrar.

Es por todo lo anterior, por lo que se han marcado una serie de estrategias o procedimientos que, funcionando en conjunto, y con el directo respaldo consistorial y de la asociación Tierra de Aguas, pueden iniciar un itinerario al final del cual, se consiga revertir la situación actual de continua pérdida de población y envejecimiento del parque de vivienda.

Antecedentes

Para cimentar y dar base a este proyecto u hoja de ruta, se ha estudiado la situación actual de los 10 municipios, analizando su situación respecto a diversos aspectos, entre ellos la economía, los servicios ofertados, las características de la población, etcétera. Tras la realización de esa investigación se ha elaborado un diagnóstico (recogido en el punto 1.3) que refleja las circunstancias generales del territorio y concretas de cada municipio.

De ese diagnóstico se desprenden los 5 objetivos clave de este proyecto, exponiéndose a continuación la justificación de los motivos que han llevado a fijarlos como metas del proyecto.

- Fijar la población actual. Si algo da sentido a un municipio o pueblo son sus vecinos, componiendo el alma y la identidad de ese lugar, y, además, sin ningún ápice de duda son los mayores defensores de su municipio y la mejor salvaguarda de su cultura e identidad.

La formulación de este objetivo busca revertir la pérdida de población que se da en el territorio (exceptuando el municipio de La Malahá). Estos habitantes son personas que conocen los pueblos, su identidad y que pueden ayudar al crecimiento y desarrollo territorial de una manera autóctona e identitaria.

Además, la evolución de la población actual sirve de marcador de la capacidad de atracción de nuevos habitantes a un territorio. Un territorio cuyos habitantes nativos abandonan, raramente será un territorio atractivo para nueva población.

- Atraer y arraigar nuevos habitantes. Una vez logrado el objetivo anterior, este no requerirá esfuerzo y su consecución será una consecuencia de estar siguiendo una línea adecuada.

Tratándose Tierra de Aguas de un territorio en proceso de despoblación, esta debe ser una de las principales metas, y que se puede buscar alcanzar a la par que se desarrolla la fijación de la población actual. Aunque este objetivo será inevitablemente, como se ha comentado, consecuencia del anterior esto no es una condición *sine qua non* no pueda producirse la llegada de nueva población. Es más, la apuesta conjunta por los dos objetivos a la par sin duda generaría sinergias que potenciarían alcanzar las metas de una manera más rápida y con unos resultados mucho más estables en el tiempo.

- Rehabilitación y regeneración urbana. Siendo la mayoría de las edificaciones de Tierra de Aguas anteriores a 1960, y teniendo en cuenta, tal y como reflejan los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, la existencia de áreas que requieren una intervención global debido al mal estado de sus viviendas; es sencillo imaginar la necesidad de rehabilitación generalizada de viviendas.

Uno de los principales problemas que encuentran los habitantes potenciales del territorio en su búsqueda de vivienda es el mal estado de la edificación en la mayoría de los casos, motivo por el que, a través de este objetivo, se busca fomentar la mejora de la habitabilidad de viviendas.

Además, existe una gran proporción de viviendas vacías en todo el territorio, lo cual impide la correcta conservación de esas viviendas, que, en cambio, si estuviesen habitadas tendrían un mantenimiento continuo y mejorarían el aspecto general del urbanismo municipal en su conjunto.

- Mantener identidad del territorio. El indiscutible motivo por el que alguien elige residir en un territorio es el hecho de que ese municipio o pueblo le ofrezca algo distinto a lo que podría encontrar en otro lugar.

Los distintos municipios componentes de Tierra de Aguas deben hacer un análisis introspectivo de sus señas de identidad, las cuales deben fomentar buscando su singularidad y explotando al máximo sus diferencias que hacen de cada pueblo un lugar único.

La atracción de esos habitantes potenciales debe conseguirse de manera ordenada y siempre vertebrada por un mantenimiento y fomento paralelo de la identidad cultural de cada municipio que desee crecer en número de población.

- Desarrollo del territorio. Sin duda alguna, algo que se puede abstraer claramente del diagnóstico de situación del territorio es el escaso desarrollo existente actualmente en la mayoría de municipios. Hay que recalcar, que en todos desean y confían poder revertir esta situación gracias al desarrollo de distintos motores económicos que esperen aceleren la economía local.

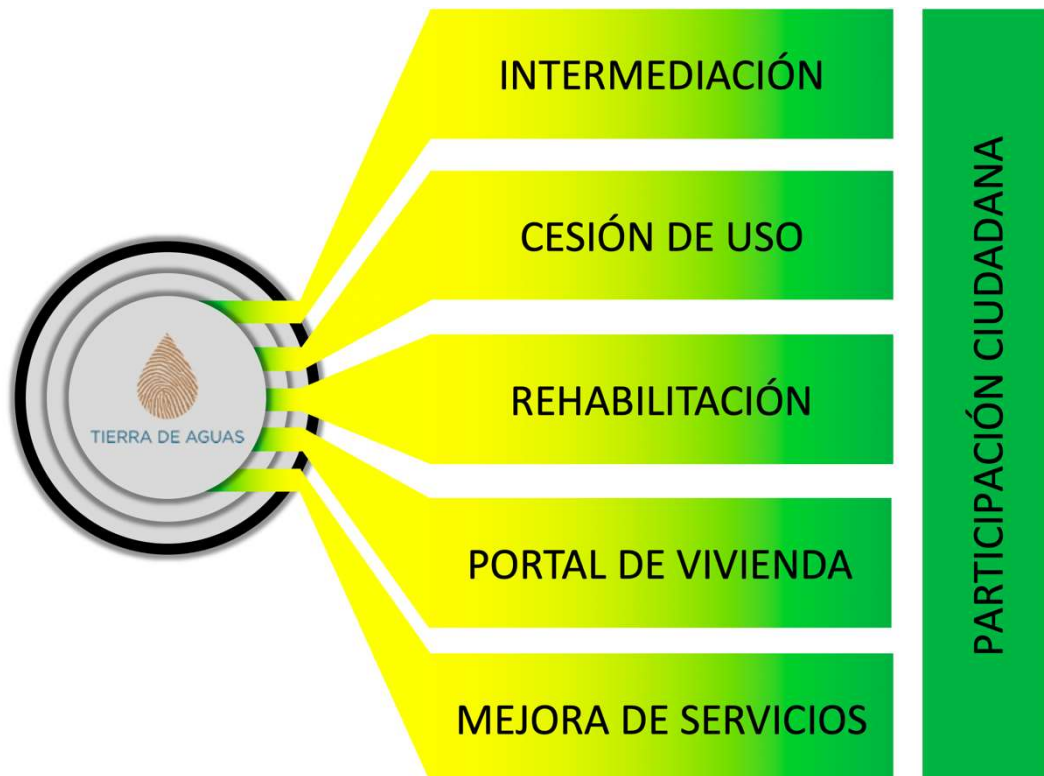
Es importante fijar este objetivo, porque refleja la necesidad de una sociedad fresca e inquieta, que no sea conformista y que siempre busque el desarrollo de su territorio.

Solo con una sociedad comprometida e inquieta se pueden conseguir los objetivos mencionados y lograr un desarrollo positivo y sostenible para Tierra de Aguas.

La materialización de los objetivos anteriores y su relación con el diagnóstico del territorio no tiene otro fin más que definir y enmarcar las estrategias que se presentan para el proyecto.

Estrategias

Se han diseñado cinco principales estrategias, que engloban pequeños programas cada una en su interior, y que son acompañadas por una estrategia transversal y común a las tres. Además, durante su planteamiento se ha constatado la necesidad de la creación de un organismo o equipo encargado de gestionar todos los programas, existiendo la posibilidad de trasladar la gestión a ese equipo y realizarla de manera común en todo Tierra de Aguas; esta forma de gestión se detalla también más adelante.



CINCO ESTRATEGIAS MOTORAS

Intermediación

La primera de las estrategias a considerar es un programa de intermediación, en el que los ayuntamientos realicen una búsqueda activa de las viviendas disponibles en su término municipal. Estas viviendas deben encontrarse en correcto estado de habitabilidad y es el propio ayuntamiento el que debe tratar de conseguir que el propietario oferte su vivienda, bien en alquiler o bien en venta. El objetivo del trabajo anterior es que cuando alguien acuda en búsqueda de una vivienda al ayuntamiento (que es lo que actualmente ocurre cuando llega un habitante potencial), se le puedan facilitar una serie de contactos de personas que podrían estar interesadas en ofrecerle su propiedad para habitarla.

Además, esta estrategia tratará de conseguir que el precio del alquiler del inmueble sea accesible para la población, por lo que se estudiarán fórmulas en las que se ofrecerán

garantías a los propietarios ante posibles inconvenientes relacionados con el pcaarrendamiento a cambio de que se ofrezcan a un precio limitado.

1 INTERMEDIACIÓN

Descripción
Identificación de las viviendas vacías del territorio para facilitar que se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias, para lo que se ofrecerá un sistema de garantías a cambio de limitar el precio del alquiler. También se deberá llevar a cabo un trabajo de captación de las viviendas vacías y de intermediación entre el arrendador y el arrendatario.

Actividades a desarrollar
1. Inventario de viviendas vacías en buen estado de conservación.
2. Contacto con los propietarios de las viviendas vacías para generar la estrategia adecuada para
3. Crear una bolsa de posibles inquilinos. Estudiar estrategias para fijar población del CITAI, trabajadores temporales del campo, etc.
4. Estudiar posibles estrategias para asegurar las viviendas ante el impago del alquiler o destrozo en las mismas, para ofrecer seguridad a los propietarios.
5. Definición e implementación del protocolo coordinado de actuación frente a ocupaciones irregulares de vivienda.

Caracterización					
Grado de desarrollo	No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada	
	■	■	■	■	
Programación estimada	2023	2024	2025	2026	2027
	■		■	■	■
Actores implicados	Ayuntamientos, propietarios de viviendas y habitantes potenciales.				
Fuentes de financiación	Ayuntamientos.				

Encaje en Agenda Urbana Española					
Objetivo estratégico	OE8. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA				
Objetivo específico					
Sinergia con otros OE	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5

Indicadores
Evolucion número de viviendas ofertadas en alquiler y alquiladas desde el inicio de la intermediación.

Cesión de uso

La segunda de las estrategias consiste en una formula de cesión de uso. Quizás sea la estrategia más difícil de llevar a cabo, pero quizás también la más fructífera. Se trata de un programa de cesión de uso que se podría llevar a cabo según las siguientes opciones:

- Ceder el uso de la vivienda por parte del propietario a un inquilino bajo la condición de que este la use como vivienda y la rehabilite. En este caso, el propietario llegaría a un acuerdo con el inquilino, el cual no tendría que abonar renta alguna al propietario del inmueble, si no entregar una vivienda completamente reformada al final del contrato.

2.a CESIÓN DE USO

Descripción
El inmueble pasa a ser gestionado por un tercero (ayuntamiento o empresa privada) durante un periodo de tiempo acordado. En primer lugar se realiza una inversión en su rehabilitación y después explota su alquiler para recuperar la inversión. Finalmente, se devuelve a su propietario una vivienda reformada y en mejor estado del que se la entregaron.

Actividades a desarrollar
1. Estudio de la viabilidad de realizar la inversión desde el ayuntamiento y búsqueda de inversores privados.
2. Búsqueda de inmuebles para rehabilitar y formalización del contrato
3. Rehabilitación de la vivienda
4. Explotación del alquiler

Caracterización					
Grado de desarrollo	No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada	
	■	■	■	■	
Programación estimada	2023	2024	2025	2026	2027
	■	■	■	■	■
Actores implicados	Ayuntamientos, empresa privada, propietarios de viviendas.				
Fuentes de financiación	Ayuntamientos y empresas privadas.				

Encaje en Agenda Urbana Española					
Objetivo estratégico	O1. CONSOLIDAR LA IDENTIDAD TERRITORIAL Y LA MARCA TIERRA DE AGUAS.				
Objetivo específico					
Sinergia con otros OE	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5
	■	■	■	■	■

Indicadores
Evolucion número de viviendas bajo esta forma de contrato se ofertan en alquiler.

- También se podría ceder el uso al ayuntamiento o a una empresa por un periodo de tiempo determinado. En primer lugar, el nuevo tenedor de la vivienda hará una importante inversión en su rehabilitación que posteriormente podría recuperar en forma de renta durante el periodo de tiempo de duración del contrato.

2.b CESIÓN DE USO

Descripción

El inmueble se alquila a bajo precio o precio 0, a cambio de que su inquilino realice una inversión en su rehabilitación, descontándose esa inversión de su renta mensual de alquiler.

Actividades a desarrollar

1. Identificación de propietarios dispuestos a alquilar bajo esta fórmula.

2. Ofrecer esta modalidad de alquiler a posibles inquilinos.

Caracterización

Grado de desarrollo	No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada	
	■	■	■	■	
Programación estimada	2023	2024	2025	2026	2027
	■	■	■	■	■
Actores implicados	Ayuntamientos, propietarios de viviendas y habitantes potenciales.				
Fuentes de financiación					

Encaje en Agenda Urbana Española

Objetivo estratégico	O1. CONSOLIDAR LA IDENTIDAD TERRITORIAL Y LA MARCA TIERRA DE AGUAS.				
Objetivo específico					
Sinergia con otros OE	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5
	■	■	■	■	■

Indicadores

Evolucion número de viviendas bajo esta forma de contrato se ofertan en alquiler.

Es una fórmula que puede resultar compleja a nivel financiero pero que garantiza la rehabilitación de las viviendas y su puesta en el mercado.

Rehabilitación

La tercera de las estrategias propone realizar un plan de fomento de la rehabilitación a título privado por los propietarios de las viviendas. La asociación debe diseñar y poner en marcha una serie de medidas entre las que se podrían incluir subvenciones, incentivos o ayudas económicas directas para los propietarios que realicen algún tipo de reforma o rehabilitación de su vivienda. Acompañado de esto y de manera complementaria, y no excluyente, se podría desarrollar un programa de asesoramiento jurídico en el que se ayude a los vecinos a solicitar las distintas ayudas económicas que ofrecen tanto la Junta de Andalucía como el Ministerio para la Transición Ecológica y que tienen el mismo fin.

3 REHABILITACIÓN

Descripción

Plan de fomento de la rehabilitación privada de las viviendas ofreciendo incentivos fiscales y subvenciones. Además, asesorar jurídicamente a los propietarios para yudarles a socilitar las subvenciones que ofrezcan otras administraciones.

Actividades a desarrollar

1. Estudiar y concretar esas ayudas e incentivos fiscales.

2. Publicitar el programa de ayudas.

3. Facilitar el acceso a las ayudas.

4. Seguimiento del plan de rehabilitación y garantizar su cumplimiento.

Caracterización

Grado de desarrollo	No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada	
Programación estimada	2023	2024	2025	2026	2027
Actores implicados	Ayuntamientos y propietarios de viviendas.				
Fuentes de financiación	Ayuntamientos.				

Encaje en Agenda Urbana Española

Objetivo estratégico	O1. CONSOLIDAR LA IDENTIDAD TERRITORIAL Y LA MARCA TIERRA DE AGUAS.				
Objetivo específico					
Sinergia con otros OE	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5

Indicadores

Número de viviendas con alguna actualización de rehabilitación con el apoyo de esta medida.

Esta estrategia mejoraría la habitabilidad de las viviendas, aumentando las viviendas potencialmente alquilables y además mejoraría la eficiencia energética, que ayuda a conseguir el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11 de la Agenda 2030, Ciudades y Comunidades Sostenibles y que se refleja en el apartado 6.2 (Retos y objetivos de Tierra de Aguas) de la Agenda Urbana de Tierra de Aguas.

Portal de vivienda

Actualmente, existe una web de Tierra de Aguas (<https://www.tierradeaguas.es>) que recoge entre otra información distintas noticias y ofertas de empleo en el territorio. Es necesaria la creación en dicha web de un portal inmobiliario. Este portal deberá recoger las viviendas disponibles en el territorio, con sus características, algunas imágenes de las viviendas y con un contacto a través del cual poder comunicarse con el propietario. Es interesante este portal, ya que serviría para enlazar las ofertas de trabajo con las ofertas de vivienda, de manera que un futuro habitante potencial encuentre fácilmente empleo y residencia en el territorio de manera conjunta.

4

PORTAL DE VIVIENDA

Descripción

Creación en la web TierraDeAguas.es de un portal de vivienda en el que se publiquen las viviendas disponibles para alquilar o comprar en el territorio. Deberá figurar una descripción con las características del inmueble, imágenes y precio.

Actividades a desarrollar

1. Inventariar las viviendas disponibles e identificar a sus propietarios.

2. Desarrollar ese apartado en la web.

3. Realizar un taller para enseñar a los propietarios a añadir su vivienda al portal.

4. Seguimiento de la situación del portal y fomentar que los propietarios lo mantengan actualizado.

Caracterización

Grado de desarrollo	No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada	
	■	■	■	■	■
Programación estimada	2023	2024	2025	2026	2027
	■	■	■	■	■
Actores implicados	Ayuntamientos y propietarios de viviendas.				
Fuentes de financiación	Ayuntamientos.				

Encaje en Agenda Urbana Española

Objetivo estratégico	O1. CONSOLIDAR LA IDENTIDAD TERRITORIAL Y LA MARCA TIERRA DE AGUAS.				
Objetivo específico					
Sinergia con otros OE	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5
	■	■	■	■	■

Indicadores

Número de viviendas publicitadas en el portal.

Mejora de servicios

La última de las estrategias, se centra en la necesidad de la mejora general de la oferta de servicios en todo el territorio. Acompañando la pérdida de población, durante los últimos años, se ha producido una progresiva pérdida de servicios en los municipios, habiendo perdido comercios esenciales como pueden ser bancos o supermercados entre otros. Esta estrategia busca fomentar la creación de servicios que hagan la vida en el territorio más sencilla, facilitan la conciliación familiar y el ocio. Se propone incentivar el emprendimiento de diversas maneras, siendo algunas de ellas los incentivos fiscales o facilitando el acceso a viviendas a bajo precio.

Además, dentro del marco de esta estrategia, se propone realizar una revisión anual del nivel de servicios para llevar un seguimiento y análisis que permite valorar la evolución de

esta propuesta y garantizar alcanzar la paridad entre las otras estrategias, que se presuponen más tangibles o directas y esta.

5 MEJORA DE SERVICIOS

Descripción	Encaje en Agenda Urbana Española					
Realizar un estudio de la oferta actual de servicios, para tratar de diseñar estrategias que mejoren la oferta de servicios básicos y realizar una revisión y evaluación anual de la evolución.	Objetivo estratégico	O1. CONSOLIDAR LA IDENTIDAD TERRITORIAL Y LA MARCA TIERRA DE AGUAS.				
	Objetivo específico					
	Sinergia con otros OE	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5
		■	■	■	■	■
Actividades a desarrollar						
1. Estudiar la oferta actual de servicios.						
2. Diseñar estrategias de mejora de la oferta de servicios.						
3. Realizar una revisión y evaluación anual de la evolución.						
Caracterización	Indicadores					
	Nivel de servicios ofertado					
Grado de desarrollo	No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada		
	■	■	■	■		
Programación estimada	2023	2024	2025	2026	2027	
	■	■	■	■	■	
Actores implicados	Emprendedores, empresarios, autónomos, consumidores y ayuntamientos.					
Fuentes de financiación	Ayuntamientos.					

ESTRATEGIA TRANSVERSAL

Participación ciudadana

Se ha diseñado una estrategia transversal consistente en la participación ciudadana que es necesaria para dar publicidad a todas las otras estrategias. Dado que las viviendas son de propiedad privada, y en la mayoría de los casos, estas medidas o estrategias propuestas pretenden motivar a los dueños de los inmuebles para que sean ellos quienes tomen la iniciativa de llevar a cabo distintas acciones; debe existir una importante y continua acción de publicidad y participación ciudadana.

Además, se deben realizar a lo largo del año natural una serie de reuniones o talleres en los que se comente con los distintos agentes implicados en el proyecto la evolución de las medidas, realizando un seguimiento y valoración de las estrategias para tratar de hacerlas lo más efectivas posibles y conseguir los objetivos en menor tiempo y con un mayor grado de acción.

OTRAS HERRAMIENTAS O ACCIONES COMPLEMENTARIAS

Seguro de alquiler

Se trata de un herramienta que pretende servir en las estrategias anteriores para dar garantías a esos propietarios reticentes a alquilar su vivienda debido al miedo por posibles impagos o desperfectos. Pretende la contratación de un seguro que responda ante esos posibles problemas que pudiesen ocurrir en el marco de un contrato de alquiler. Esta fórmula, se puede llevar a cabo de diversas maneras, debiendo la estrategia política discernir cual es la más adecuada. Alguna de esas posibles formas de llevarla a cabo son las siguientes, aunque podrían existir muchas otras:

- Ser el propio ayuntamiento el que ante todos los problemas responda directamente sin contratar ninguna empresa aseguradora

- Contratar el ayuntamiento directamente el seguro y dar cobertura a todos los arrendamientos de su municipio
- Contratar el ayuntamiento la póliza y dar cobertura a los alquileres que cumplan determinados requisitos que decida el consistorio
- Negociar el ayuntamiento una póliza con unas condiciones económicas interesantes, pero siendo los vecinos los que firmen el seguro y se responsabilicen de abonar las cuotas

Todas las opciones anteriores son positivas, pero también requieren una serie de esfuerzos financieros o de gestión que no siempre podrán ser asumidos por los ayuntamientos, es por ello que este programa debe ser seguido en línea con una estrategia política y presupuestaria concreta.

Plan Estratégico del CITAI que incluya la relación con los municipios del territorio de Tierra de Aguas

Como se ha comentado en el diagnóstico del apartado 1.3, existen una serie de expectativas en relación a los motores económicos entre las que cabe destacar, por su gran importancia y peso en el territorio, la Ciudad Industrial Tecnológica y Área de Innovación de Escúzar. Es un área de 3.959.838 metros cuadrados que actualmente emplea a unos 1000 trabajadores pero que experimentará un crecimiento exponencial en los próximos años con el establecimiento de nuevas empresas.

Siendo uno de los principales motores económicos, se debe garantizar el acceso de sus trabajadores a una vivienda en el territorio buscando poder arraigarlos desde el primer momento. La mayoría de las empresas que se instalan lo hacen trasladando sus instalaciones desde otros lugares al igual que sus trabajadores, pero, no obstante, también suelen contratar a nuevo personal. Para poder llevar a cabo la tarea de arraigo de estos nuevos trabajadores, así como facilitar la creación de los nuevos servicios demandados, sería necesario la elaboración de un plan estratégico de CITAI, en el que se reflejen sus objetivos futuros y poder estar preparados para acoger la evolución de la zona y aprovechar las oportunidades que puedan surgir.

Gestión integral de las estrategias

Sería muy difícil gestionar las estrategias anteriormente mencionadas de manera individual desde cada ayuntamiento. Siendo este un proyecto que nace desde la asociación de Tierra de Aguas, y siendo un proyecto que se redacta en el mismo periodo que un proyecto de cuidados y otro que busca mejorar la movilidad entre los 10 municipios, la idea de crear una oficina que gestione este tipo de proyectos de manera integral en todo el territorio cobra aun más sentido.

La oficina que se propone, tendría como principales tareas gestionar este proyecto de vivienda, así como los otros dos proyectos, optimizando los recursos y evitando realizar el mismo trabajo en 10 ayuntamientos.

No se trataría de una oficina fija establecida en espacio inmóvil y con presencia en un solo municipio, sino que se trataría de un equipo formado por 3 trabajadores (responsable de vivienda y movilidad, cuidados y administrativo) que harían un trabajo itinerante, estando

cada jornada laboral en un ayuntamiento distinto y recorriendo en dos semanas todos los municipios de Tierra de Aguas.

Los primeros pasos de esta oficina respecto al proyecto de vivienda sería hacer un inventario con todas las viviendas disponibles del territorio, clasificándolas en función de sus características y buscando integrarlas dentro del portal web anteriormente mencionado. También debería encargarse de la búsqueda de financiación a través de subvenciones u otros canales, la búsqueda de empresas que quieran invertir en el tema de vivienda... en definitiva, debería encargarse de seguir todas las estrategias relacionadas con los proyectos de Tierra de Aguas.

Realizar todo este trabajo desde esta oficina descongestionaría a los ayuntamientos y garantizaría una misma línea de acción para todo Tierra de Aguas.

Además, con la creación de esta oficina se podría facilitar la tarea de búsqueda de financiación; facilitando la solicitud de subvenciones, ya que existentes convocatorias anuales para la “financiación de proyectos promovidos por entidades locales para la innovación territorial y la reactivación de la actividad socioeconómica y la lucha contra la despoblación” entre los que se podrían englobar los proyectos de rehabilitación y mejora de viviendas o barrios con el objetivo de atraer población.

Otras posibles líneas de acción futuras que se pueden plantear para su estudio son la mejora de la conectividad del territorio con la llegada de transporte urbanos que lo comuniquen con Granada (metro, autobús...). También se destaca la posibilidad de mejorar la conexión de CITAI con el pueblo de Escúzar, garantizando un desarrollo en convivencia de la industria con los habitantes del pueblo.

3.4 ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

Los principales actores o agentes de este proyecto son:

- Vecinos

Actores importantes del proyecto porque pueden proporcionar información valiosa sobre las necesidades y deseos de los habitantes actuales del área con objeto de poder atender sus demandas y mantenerlos arraigados al territorio. Además, en la mayoría de los casos, también son propietarios de algunas de las viviendas que se encuentran deshabitadas y, por tanto, parte de su rol en el proyecto sería ofertar esas viviendas disponibles en alquiler o venta para que otros las puedan habitar.

- Habitantes potenciales

Los nuevos habitantes o habitantes potenciales deben ser tenidos en cuenta como un agente imprescindible. Componen la población que se pretende atraer y fijar al territorio, por lo que sus demandas deben ser escuchadas y atendidas para que hacer del territorio un lugar atractivo para ellos. Se deben examinar los distintos perfiles potenciales para poder segmentarlos según las necesidades de cada grupo y conseguir ser un territorio que cubra la mayoría de sus demandas.

- **Ayuntamientos**

Los ayuntamientos, como ente regulador del urbanismo de los municipios son un operador de vital importancia para la vivienda. Son los encargados además de gestionar este programa, bien de manera individual, o bien como asociación Tierra de Aguas, pero sin duda deben apostar conscientemente por la revitalización del territorio, buscando hacerlo competitivo en la gestión de su parque y oferta de vivienda.

- **Diputación de Granada**

Dentro de su programa de implementación de Agenda Urbana puede dar apoyo y cobertura a este proyecto, colaborando además con la financiación durante el primer año de funcionamiento.

- **Junta de Andalucía**

Es otro de los agentes del proyecto pues es otra de las fuentes de financiación a las que se debe recurrir para la puesta en marcha del proyecto.

- **Motores económicos**

El sector económico de Tierra de Aguas tiene grandes perspectivas de futuro, con un alto potencial de desarrollo y crecimiento y con importantes proyectos que se espera sean implementados en el corto plazo y generen una gran fuente de empleo. Es un aspecto importante a tener en cuenta ya que de ello depende la llegada de nuevos habitantes, que busquen un empleo que se ajuste a su formación y que seguramente demanden también una vivienda a un precio justo en el territorio.

- **Empresarios/empresas promotoras inmobiliarias**

Este tipo de sector empresarial actúan en este proyecto ocupando un rol de fuente de financiación. Las empresas de este tipo podrían encontrar en el territorio una buena oportunidad de negocio centrada en la adquisición de vivienda en mal estado, que podrían rehabilitar y recuperar su inversión con la venta o alquiler del bien inmueble.

- **Inmobiliarias**

Siendo la visita a oficina inmobiliarias el modo más tradicional de la búsqueda de residencia, las mencionadas inmobiliarias son un agente que en este proyecto podría colaborar en un estado de simbiosis con los ayuntamientos buscando crear una robusta bolsa de viviendas disponibles

- **Aseguradoras**

Siendo la contratación de un seguro una de las estrategias para solucionar la situación de vivienda actual, las aseguradoras caracterizan otro de los actores protagonistas de este programa. Tienen un papel que aporta músculo financiero y garantías a los propietarios de vivienda y, en consecuencia, también al proyecto de manera integral

Siendo estos colectivos de personas, organizaciones y empresas los protagonistas del proyecto, deben ser conocedores de todas las actuaciones y acciones que se pretenden llevar a cabo, por lo que es imprescindible la organización de distintas jornadas de participación pública ciudadana en la que se publiciten y divulguen las practicas proyectadas en el proyecto.

3.5 RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

A lo largo de todo el proyecto se ha hecho patente la necesidad de unos determinados recursos físicos, financieros y de gestión sin los cuales no seria viable la consumación del proyecto.

Sin duda, uno de los recursos necesario más importante es la **financiación económica** de todos los aspectos necesarios para el proyecto. Esa financiación debe ocuparse de cubrir todos los gastos relacionados con el personal encargado de gestionar las distintas estrategias que se propone que sean llevadas acabo desde una oficina o equipo de gestión integral.

La financiación económica también es necesaria para la rehabilitación de las viviendas, siendo una tarea que requiere importantes partidas presupuestarias y que deben ser consideradas desde la fase de desarrollo del proyecto.

El "**Plan Vive en Andalucía**, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030" es un plan gubernamental de la comunidad autónoma de Andalucía, España, para mejorar la oferta y la calidad de las viviendas en la región. El objetivo principal del plan es construir y rehabilitar viviendas para alquiler y compra, mejorar la accesibilidad a la vivienda, y promover la regeneración urbana en las zonas más desfavorecidas. El plan también busca fomentar la colaboración entre el sector público y privado.

El plan Vive en Andalucía busca mejorar la oferta de viviendas en alquiler y compra, fomentando la rehabilitación y regeneración urbana en las zonas más desfavorecidas, y facilitando el acceso a viviendas para familias con dificultades económicas, a través de una serie de medidas y programas creados para ello.

Dentro de este Plan Vive, existen distintas subvenciones y ayudas a las que podría acudir tanto a los ayuntamientos, como también los propietarios de manera particular y conseguir financiación para la rehabilitación y mejora energética de las viviendas, que después de esta intervención podrían ofrecerse en unas mejores condiciones para su alquiler.

La rehabilitación de las viviendas puede ser financiada dentro del marco de las subvenciones anteriormente comentadas o con el capital privado de los propietarios, que convencidos de la rentabilidad de su inversión decidan llevarla a cabo de una manera más rápida o sencilla sin depender de los plazos o requisitos del dinero de la administración pública.

Otro recurso necesario para el proyecto, quizás más fácil de conseguir, es poder disponer de un **espacio físico** en el que las personas encargadas de llevar a cabo las estrategias relacionadas con la vivienda en cada municipio, puedan realizar su trabajo de una manera

óptima. Este espacio no requiere unas características significativas, bastará con un puesto de trabajo con un espacio mínimo para poder trabajar a nivel individual, y en el que también poder atender a los distintos agentes implicados en el proyecto.

La creación de ese equipo de gestión integral de proyectos de Tierra de Aguas es muy interesante para poder conseguir la financiación comentaba anteriormente. Ese equipo podría encargarse de la búsqueda de financiación que pasa tanto por acudir a las convocatorias de subvenciones relacionadas con el reto demográfico que nacen en el seno de las administraciones públicas estatales y autonómicas (Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, desarrollado más adelante), como también gestionar con la Diputación de Granada, los distintos programas de implementación de Agenda Urbana y de las medidas tractoras de la Agenda Urbana en concreto de Tierra de Aguas.

El **equipo personal**, necesario para la oficina de gestión integral, no es muy numeroso, pero requiere una cierta formación específica en materias relacionadas con los proyectos que se pretende desarrollar. Para este proyecto de vivienda y el de movilidad sería necesario un perfil técnico con competencias de diseño técnico, conocimientos de urbanismo y planificación territorial y ciertas habilidades de gestión económica y logística. Para el proyecto de cuidados sería interesante contar con una persona del ámbito socio-sanitario que conozca la gestión o funcionamiento de centros de cuidados y que también conozca el funcionamiento de la ayuda a domicilio. Para los primeros pasos de los proyectos planteados, se ha considerado este personal suficiente, ya que también tendrían el apoyo del personal administrativo que trabaja actualmente en cada ayuntamiento. Es posible que, con el desarrollo de los proyectos, la carga de trabajo aumente y se requiera de un trabajador más. Este trabajador realizaría tareas administrativas de apoyo y que en principio no requeriría unas competencias específicas. Es difícil, saber en esta fase de redacción del proyecto si esa tercera persona será finalmente necesaria, ni tampoco en caso de que así sea, cuando.

3.6 FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

La vivienda es un sector muy volátil y cambiante, lo que lo hace un sector a menudo difícil de comprender y analizar y en el que resulta difícil pronosticar escenarios futuros tanto a corto como a largo plazo.

Este proyecto nace con la intención de marcar el punto de partida para una serie de medidas y programas en relación con la vivienda de todo el territorio de Tierra de Aguas. Dado que es un programa que recoge varias estrategias, requiriendo algunas de ellas una importante financiación, el primer paso a seguir sería conseguir y garantizar la financiación, para lo cual se puede acudir a distintas fuentes, siendo las más obvias, los propios fondos de los ayuntamientos en cuestión y las subvenciones que ofrecen las distintas administraciones del Estado y de la Unión Europea.

Tal y como se detalla en el siguiente punto, debido a las circunstancias electorales del presente año 2023, los primeros pasos del proyecto es bastante probable que no se puedan llevar a cabo hasta finales del año actual o principios del próximo año 2024.

No obstante, se ha elaborado un cronograma con unas primeras actuaciones elaboradas por fases para poder comenzar a desarrollar el proyecto. Las estrategias y acciones, están detalladas en las fichas que se encuentran más adelante.

ESTRATEGIA	ACCIÓN	2023	2024				2025				2026				2027			
		Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic
1	1																	
	2																	
	3																	
	4																	
	5																	
2.a	1																	
	2																	
	3																	
	4																	
2.b	1																	
	2																	
3	1																	
	2																	
	3																	
	4																	
4	1																	
	2																	
	3																	
	4																	
5	1																	
	2																	
	3																	

1 INTERMEDIACIÓN

Descripción

Identificación de las viviendas vacías del territorio para facilitar que se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias, para lo que se ofrecerá un sistema de garantías a cambio de limitar el precio del alquiler. También se deberá llevar a cabo un trabajo de captación de las viviendas vacías y de intermediación entre el arrendador y el arrendatario.

Actividades a desarrollar

1. Inventario de viviendas vacías en buen estado de conservación.
2. Contacto con los propietarios de las viviendas vacías para generar la estrategia adecuada para
3. Crear una bolsa de posibles inquilinos. Estudiar estrategias para fijar población del CITAI, trabajadores temporales del campo, etc.
4. Estudiar posibles estrategias para asegurar las viviendas ante el impago del alquiler o destrozo en las mismas, para ofrecer seguridad a los propietarios.
5. Definición e implementación del protocolo coordinado de actuación frente a ocupaciones irregulares de vivienda.

Caracterización

Grado de desarrollo	No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada	
Programación estimada	2023	2024	2025	2026	2027
Actores implicados	Ayuntamientos, propietarios de viviendas y habitantes potenciales.				
Fuentes de financiación	Ayuntamientos.				

Encaje en Agenda Urbana Española

Objetivo estratégico	OE8. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA				
Objetivo específico					
Sinergia con otros OE	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5
	*	*	*	*	*

Indicadores

Evolución número de viviendas ofertadas en alquiler y alquiladas desde el inicio de la intermediación.

2.a CESIÓN DE USO

Descripción

El inmueble pasa a ser gestionado por un tercero (ayuntamiento o empresa privada) durante un periodo de tiempo acordado. En primer lugar se realiza una inversión en su rehabilitación y después explota su alquiler para recuperar la inversión. Finalmente, se devuelve a su propietario una vivienda reformada y en mejor estado del que se la entregaron.

Actividades a desarrollar

1. Estudio de la viabilidad de realizar la inversión desde el ayuntamiento y búsqueda de inversores privados.
2. Búsqueda de inmuebles para rehabilitar y formalización del contrato
3. Rehabilitación de la vivienda
4. Explotación del alquiler

Caracterización

Grado de desarrollo	No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada	
	■	■	■	■	
Programación estimada	2023	2024	2025	2026	2027
	■	■	■	■	■
Actores implicados	Ayuntamientos, empresa privada, propietarios de viviendas.				
Fuentes de financiación	Ayuntamientos y empresas privadas.				

Encaje en Agenda Urbana Española

Objetivo estratégico	O1. CONSOLIDAR LA IDENTIDAD TERRITORIAL Y LA MARCA TIERRA DE AGUAS.				
Objetivo específico					
Sinergia con otros OE	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5
	■	■	■	■	■

Indicadores

Evolución número de viviendas bajo esta forma de contrato se ofertan en alquiler.

2.b CESIÓN DE USO

Descripción

El inmueble se alquila a bajo precio o precio 0, a cambio de que su inquilino realice una inversión en su rehabilitación, descontándose esa inversión de su renta mensual de alquiler.

Actividades a desarrollar

1. Identificación de propietarios dispuestos a alquilar bajo esta fórmula.
2. Ofrecer esta modalidad de alquiler a posibles inquilinos.

Caracterización

Grado de desarrollo	No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada	
	■	■	■	■	
Programación estimada	2023	2024	2025	2026	2027
	■	■	■	■	■
Actores implicados	Ayuntamientos, propietarios de viviendas y habitantes potenciales.				
Fuentes de financiación					

Encaje en Agenda Urbana Española

Objetivo estratégico	O1. CONSOLIDAR LA IDENTIDAD TERRITORIAL Y LA MARCA TIERRA DE AGUAS.				
Objetivo específico					
Sinergia con otros OE	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5
	■	■	■	■	■

Indicadores

Evolución número de viviendas bajo esta forma de contrato se ofertan en alquiler.

3 REHABILITACIÓN

Descripción

Plan de fomento de la rehabilitación privada de las viviendas ofreciendo incentivos fiscales y subvenciones. Además, asesorar jurídicamente a los propietarios para ayudarlos a solicitar las subvenciones que ofrezcan otras administraciones.

Actividades a desarrollar

1. Estudiar y concretar esas ayudas e incentivos fiscales.
2. Publicitar el programa de ayudas.
3. Facilitar el acceso a las ayudas.
4. Seguimiento del plan de rehabilitación y garantizar su cumplimiento.

Caracterización

Grado de desarrollo	No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada	
	■	■	■	■	
Programación estimada	2023	2024	2025	2026	2027
	■	■	■	■	■
Actores implicados	Ayuntamientos y propietarios de viviendas.				
Fuentes de financiación	Ayuntamientos.				

Encaje en Agenda Urbana Española

Objetivo estratégico	O1. CONSOLIDAR LA IDENTIDAD TERRITORIAL Y LA MARCA TIERRA DE AGUAS.				
Objetivo específico					
Sinergia con otros OE	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5
	■	■	■	■	■

Indicadores

Número de viviendas con alguna actualización de rehabilitación con el apoyo de esta medida.

4 PORTAL DE VIVIENDA

Descripción

Creación en la web TierraDeAguas.es de un portal de vivienda en el que se publiquen las viviendas disponibles para alquilar o comprar en el territorio. Deberá figurar una descripción con las características del inmueble, imágenes y precio.

Actividades a desarrollar

1. Inventariar las viviendas disponibles e identificar a sus propietarios.
2. Desarrollar ese apartado en la web.
3. Realizar un taller para enseñar a los propietarios a añadir su vivienda al portal.
4. Seguimiento de la situación del portal y fomentar que los propietarios lo mantengan actualizado.

Caracterización

Grado de desarrollo	No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada	
	■	■	■	■	
Programación estimada	2023	2024	2025	2026	2027
	■	■	■	■	■
Actores implicados	Ayuntamientos y propietarios de viviendas.				
Fuentes de financiación	Ayuntamientos.				

Encaje en Agenda Urbana Española

Objetivo estratégico	O1. CONSOLIDAR LA IDENTIDAD TERRITORIAL Y LA MARCA TIERRA DE AGUAS.				
Objetivo específico					
Sinergia con otros OE	OE1	OE2	OE3	OE4	OE5
	■	■	■	■	■

Indicadores

Número de viviendas publicitadas en el portal.

5 MEJORA DE SERVICIOS

Descripción						Encaje en Agenda Urbana Española					
Realizar un estudio de la oferta actual de servicios, para tratar de diseñar estrategias que mejoren la oferta de servicios básicos y realizar una revisión y evaluación anual de la evolución.						Objetivo estratégico		O1. CONSOLIDAR LA IDENTIDAD TRERRITORIAL Y LA MARCA TIERRA DE AGUAS.			
						Objetivo específico					
						Sinergia con otros OE		OE1	OE2	OE3	OE4
							*	*	*	*	*
Actividades a desarrollar											
1. Estudiar la oferta actual de servicios.											
2. Diseñar estrategias de mejora de la oferta de servicios.											
3. Realizar una revisión y evaluación anual de la evolución.											
Caracterización											
Grado de desarrollo		No iniciada	Trabajos previos	En desarrollo	Realizada						
		*	*	*	*						
Programación estimada		2023	2024	2025	2026	2027					
		*	*	*	*	*					
Actores implicados		Emprendedores, empresarios, autónomos, consumidores y ayuntamientos.									
Fuentes de financiación		Ayuntamientos.									
						Indicadores					
						Nivel de servicios ofertado					

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

El cronograma anterior, se ha realizado teniendo en cuenta la situación actual de gestión municipal individual en cada ayuntamiento. Este proyecto, como se ha explicado anteriormente, considera que para que se puedan realizar proyectos de mayor envergadura estos deberían gestionarse de manera conjunta en todo el territorio de Tierra de Aguas, por ello, la hoja de ruta municipal marcada para el actual año 2023 requiere en primer lugar, la creación de una oficina de gestión integral. Si finalmente se aprueba esta manera de gobierno, el cronograma anterior debería ser desplazado unos meses para que fuese esta oficina la que se encargase de realizar todas las tareas.

A continuación, se presentan con detalle los pasos que se deben dar desde los ayuntamientos para la configuración de los diferentes equipos y poder seguir el plan de trabajo presentado.

2023	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Diseño oficina gestión integral Tierra de Aguas			MES ELECTORAL							
Búsqueda y contratación equipo oficina										
Aprobación de los proyectos por parte del nuevo equipo										
Comienzo tareas recogidas en el cronograma										

Este cronograma resume el proceso de puesta en funcionamiento de la oficina de gestión integral de todos los proyectos de Tierra de Aguas. Es la hoja de ruta que deben seguir los 10 municipios en común para conseguir que la realización de estos proyectos sea viable.

En primer lugar, deben decidir de que manera funcionará la oficina, ya que, aunque en este proyecto se han planteado posibles esquemas de organización, existen otras alternativas y son los propios ayuntamientos los que deben decidir como llevar esto a cabo.

El siguiente paso a realizar, una vez hayan pasado las elecciones es realizar la búsqueda del personal necesario y formalizar su contratación.

Para el mes de agosto el equipo de la oficina, debe finalmente terminar de definir los proyectos de los que se encargará y aprobar su gestión. Realizando un plan de los trabajos que podría basarse en lo que se plantea en este proyecto.

Y una vez terminado el paso anterior, podrían comenzar con el cronograma del apartado anterior, que, si se acuerda la creación de la oficina, comenzaría a partir de octubre.

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

Este es un proyecto cuyo ultimo fin busca redundar en la calidad de vida de todos los habitantes de Tierra de Aguas, tanto los actuales como los futuros. Se trata de un proyecto muy demandado por todos los agentes implicados y que se espera puede tener unos resultados positivos que reviertan directamente en el territorio.

Por todo lo anterior, debe analizarse la viabilidad de este proyecto desde distintos puntos de análisis.

La viabilidad técnica de este proyecto, depende principalmente de la capacidad de gestionar las estrategias planteadas, y durante el desarrollo de este trabajo, se considera que este aspecto no debe conllevar grandes problemas para el proyecto.

Otra realidad a tener en cuenta son las distintas barreras sociales que pueden surgir, entendiéndose estas barreras como situaciones en las que la población no preste su apoyo al proyecto. Esto podría ocurrir cuando un propietario no se muestre dispuesto a ofrecer su vivienda en alquiler. Para conseguir superar estas barreras se deben llevar a cabo las distintas propuestas de participación ciudadana, pedagogía ciudadana y de intermediación, para que los vecinos sean conocedores de las bondades de esta iniciativa y además pueden comprobar la seguridad y rentabilidad de los contratos de arrendamiento.

Respecto a la viabilidad económica del proyecto, es cierto que no es un área en la que se puedan hacer estimaciones previas sin haber realizado un estudio financiero de las inversiones y de los flujos monetarios que generan dichas inversiones durante el ciclo de vida del proyecto. Para poder aclarar estos aspectos y poder obtener unos resultados lo más realistas posibles, capaces de pronosticar el futuro del proyecto, se ha realizado un estudio de viabilidad económica que puede examinarse en el anexo IV.

El análisis financiero del proyecto se ha realizado en torno a dos aspectos distintos que se detallan a continuación.

Viabilidad económica de la oficina de gestión integral Tierra de Aguas

Para que la oficina funcione correctamente y pueda desarrollar con éxito los 3 proyectos actuales más todos aquellos que puedan surgir en el futuro, son necesarios una serie de recursos económicos que deberá aportar cada ayuntamiento. Esa cantidad se ha repartido a cada consistorio de manera lineal, contribuyendo todos de la misma manera, puesto que todos se beneficiarán igual, aunque esa cuota de reparto tendría que ser acordada políticamente. Esta oficina no generaría flujos de caja directos para los ayuntamientos, pero sí tendría una serie de beneficios indirectos (descritos ampliamente a lo largo del proyecto) que deberán ser tenidos en cuenta a la hora de la decisión de llevar a cabo el proyecto.

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

Personal	3 trabajadores	3 x salario anual = 18.000€ 3 x SS = 5.760€
Web	inclusión portal vivienda	1.000 €
Equipos	3 ordenadores portátiles	3x700€

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

	2023	2024	2025	2026
Personal	29.700,00 €	71.280,00 €	74.131,20 €	77.096,45 €
Inversión inicial	3.100,00 €			
Imprevistos	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Total anual	33.800,00 €	72.280,00 €	75.131,20 €	78.096,45 €
Total por municipio	3.380,00 €	7.228,00 €	7.513,12 €	7.809,64 €

*(El año 2023, sigue el cronograma del punto anterior, según el cual, los trabajadores comenzarían a desarrollar su función en agosto)

Viabilidad económica de la estrategia de cesión de uso

Dado que esta estrategia es la que requiere mayor inversión inicial y se alarga en el tiempo más que las demás (conlleva un contrato con el propietario que cede la vivienda por un plazo de entorno a 10 años); se ha creído conveniente ilustrar su viabilidad económica calculando el valor actual neto (VAN) de realizarla.

Para realizar los cálculos se ha calculado que la vivienda requerirá una inversión inicial en reforma de 30.000€, que podrían ser financiados directamente por el ayuntamiento o podrían ser cofinanciados con un préstamo que pidiese el ayuntamiento.

Para el análisis se ha considerado un precio de alquiler por debajo del precio de mercado para facilitar el acceso a la vivienda de todos y garantizar ocupación de la vivienda en régimen de alquiler.

A continuación, se pueden ver los cálculos realizados según las dos posibilidades comentadas:

Cesión de uso sin préstamo

- Reforma inicial de la vivienda por valor de 30.000€
- Cuota de alquiler mensual de 320€
- Gastos de mantenimiento anuales de 300€
- Tasa descuento $r=3\%$

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Reforma inicial	-30.000,00 €										
Ingresos explotación anual		3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €
Mantenimiento general		-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €

$r = 3\%$

VAN 196,92 €

Tal y como se observa, esta modalidad arroja un VAN positivo de 196,92€.

El proyecto es viable económicamente.

Cesión de uso con préstamo

Esta modalidad, refleja la posibilidad de que el ayuntamiento contrate un préstamo por valor del 67% de la inversión inicial.

- Reforma inicial de la vivienda por valor de 30.000€ (10.000€ aportados por el ayuntamiento y 20.000€ por el préstamo)
- Interés del préstamo $i=6\%$
- Cuota de alquiler mensual de 350€
- Gastos de mantenimiento anuales de 300€
- Tasa descuento $r=3\%$

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Reforma 30.000€	-10.000,00 €										
Ayuntamiento Préstamo 20.000€ $i=6\%$		-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €
Ingresos explotación anual		4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €
Mantenimiento general		-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €

$r = 3\%$

VAN 88,17 €

El préstamo seguiría el siguiente cuadro de amortización

Cuadro de amortización préstamo (tipo francés) de 20.000€ a $i=6\%$

	C	A	i	D
Año 1	2.717,36 €	1.517,36 €	1.200,00 €	18.482,64 €
Año 2	2.717,36 €	1.608,40 €	1.108,96 €	16.874,24 €
Año 3	2.717,36 €	1.704,90 €	1.012,45 €	15.169,34 €
Año 4	2.717,36 €	1.807,20 €	910,16 €	13.362,14 €
Año 5	2.717,36 €	1.915,63 €	801,73 €	11.446,51 €
Año 6	2.717,36 €	2.030,57 €	686,79 €	9.415,94 €
Año 7	2.717,36 €	2.152,40 €	564,96 €	7.263,53 €
Año 8	2.717,36 €	2.281,55 €	435,81 €	4.981,99 €
Año 9	2.717,36 €	2.418,44 €	298,92 €	2.563,55 €
Año 10	2.717,36 €	2.563,55 €	153,81 €	0,00 €

Tal y como se observa, esta modalidad arroja un VAN positivo de 88,17€.

Aunque esta para llevar a cabo esta opción de manera viable económicamente sería necesario poner un precio mayor al alquiler, ese precio sigue dentro del precio de mercado y no sería difícil encontrar inquilino para la vivienda, por lo que el proyecto es viable económicamente.

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

La perspectiva de género se refiere a la forma en que los roles, responsabilidades y oportunidades de hombres y mujeres están contruidos y cómo estos pueden afectar sus vidas de manera desigual. En el contexto de un proyecto de rehabilitación de viviendas, la perspectiva de género puede ser importante para asegurar que las necesidades y preferencias de ambos géneros se tengan en cuenta al diseñar y planificar el proyecto. Por ejemplo, se pueden considerar aspectos como la accesibilidad para personas con discapacidades, la seguridad para las mujeres y las niñas, y las necesidades de cuidado infantil en el diseño de las viviendas y los servicios comunitarios. Es importante también considerar en la planificación y diseño, aspectos como la equidad de género en el acceso a la propiedad, y en la toma de decisiones en el proyecto.

Incluir la perspectiva de género en un proyecto de fomento del alquiler es esencial porque puede tener un impacto significativo en la manera en que las personas, especialmente las mujeres, experimentan el mercado del alquiler. La desigualdad de género puede afectar el acceso de las mujeres a la vivienda adecuada y asequible, así como su capacidad para tomar decisiones sobre su vivienda y su entorno. Al tener en cuenta la perspectiva de género, se pueden identificar y abordar barreras específicas para las mujeres y se puede asegurar que las políticas y programas de fomento del alquiler sean inclusivos y equitativos para todas las personas.

En la redacción de este proyecto se ha tenido en cuenta la perspectiva de género. En tanto en cuanto se ha considerado imprescindible la creación de servicios que faciliten la conciliación familiar jugando a las mujeres del territorio un papel importante en este aspecto. Las mujeres son las que en mayor medida viene históricamente encargándose del cuidado de los niños y personas mayores de la familia, y aunque actualmente, esta tendencia esté cambiando debe tenerse en cuenta la perspectiva de género para facilitar la igualdad en el acceso, tanto a vivienda como a los futuros empleados que puedan crearse en el territorio.

Otra de las maneras en las que se ha tenido en cuenta al colectivo femenino ha sido la estrategia de tratar de mantener el buen estado Urbano de los municipios desde un punto de vista general. Un pueblo cuyas viviendas se encuentran habitadas y en buen estado es un pueblo seguro y en el que las mujeres tendrán una mayor sensación de protección y seguridad.

También se ha tenido en cuenta la perspectiva de género al considerar los colectivos vulnerables en el que, en algunos casos, las mujeres simplemente por su condición de sexo se incluyen (madres solteras o mujeres víctimas de violencia machista).

En base al artículo de Jordi Bosch Meda, “El problema de la vivienda en España desde una perspectiva de género: análisis y propuestas para su desarrollo”, se han obtenido las siguientes conclusiones y propuestas.

Se ha comprobado, por la demografía española, la tendencia clara de las mujeres a conformar hogares unipersonales. Este hecho se pone especialmente de manifiesto entre la gente mayor, ya que, por cada hombre de más de 65 años que vive solo, hay tres mujeres mayores que forman hogares unipersonales, que representan algo más de un millón de hogares en el conjunto de España, siendo también ellas las que mayoritariamente (en un 80%) encabezan los hogares monoparentales formados por un adulto y uno o más menores.

Los hogares con una mujer como persona de referencia conforman estadísticamente una unidad familiar de tamaño menor, con un valor medio de 2,49 personas por hogar; mientras que en los hogares encabezados por hombres la media asciende hasta 3,09 personas por hogar. Consecuencia de esto, muy probablemente, sólo hay un adulto en ellos y, por tanto, habrá una única posible fuente de ingresos y, por ende, dichos hogares tienen previsiblemente menor capacidad económica que los formados por dos adultos.

La mujer en España gana aproximadamente un 35% menos que los hombres en el mercado laboral, pero, además, si analizamos las pensiones en España por sexos y edades, vemos que las de las mujeres reciben, en cualquier tramo de edad, alrededor de un 30%-35% menos de cuantía. Las pensiones más bajas se corresponden con las pensiones de viudedad, en las cuales las mujeres representan el 84%. Aunque en términos generales la barrera de los 65 años no supone automáticamente una situación económica mala, los mayores siguen siendo vulnerables, en especial las mujeres, el colectivo de mayor edad y sustentadoras principales de su hogar.

Los jóvenes, juntamente con los inmigrantes, constituyen la casi totalidad de los nuevos hogares que se forman, y, por tanto, son, desde un punto de vista demográfico, los principales generadores de la demanda de vivienda.

En el caso de las mujeres las dificultades son aún mayores, debido, fundamentalmente, a que las mencionadas características laborales de los jóvenes (temporalidad y baja remuneración) son más acusadas entre ellas. Pero, si además tenemos en cuenta la tendencia de las mujeres a emanciparse antes que los hombres, es fácil prever que, entre los jóvenes emancipados con problemas económicos para afrontar el alquiler, o que simplemente viven en viviendas con graves deficiencias, el predominio de mujeres sea manifiesto.

El núcleo del problema de la vivienda entre la gente mayor en España es la nefasta combinación de pobreza y parque antiguo y deficiente de viviendas

Básicamente, la perspectiva de género del Plan se concreta en cuatro puntos:

- Las subvenciones a inquilinos cuando estos sean víctimas de violencia de género y familias monoparentales (además de los jóvenes, las familias numerosas y las personas con discapacidad)
- Las mayores facilidades para que las víctimas de la violencia de género puedan ser adjudicatarias de una nueva vivienda, si son propietarias de otra al incrementarse el límite de su valor (hasta el 60% respecto a la nueva vivienda).

- La disponibilidad de una ayuda estatal directa a la entrada para los hogares monoparentales con hijos y las víctimas de violencia de género (además de las personas con discapacidad, familias con mayores a su cargo y víctimas del terrorismo)
- La posibilidad de que las viviendas protegidas y las usadas para su cesión en régimen de arrendamiento puedan cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género.

Se trata, evidentemente, de acciones de discriminación positiva adecuadas en cuanto a su propósito, pero insuficientes en la mayoría de los casos ante la realidad del problema.

El hecho de que la mayor parte de las tareas domésticas recaiga sobre ellas o, por ejemplo, que la atención a hijos y mayores (en lo que se denomina el apoyo informal) también esté en sus manos son dos aspectos que limitan su integración laboral y, por consiguiente, su independencia económica y residencial. Incluso las dificultades en el acceso a la formación también repercuten en sus perspectivas socioeconómicas.

La situación actual hace prever un aumento del problema debido a:

- El envejecimiento de la sociedad española formado en su mayor parte por mujeres viudas con pocos recursos y con graves carencias residenciales.
- El aumento de la inmigración femenina.
- El crecimiento de los hogares monomarentales y unipersonales formados por una mujer.

Las propuestas de este proyecto en relación a la perspectiva de género son:

- Introducción y ampliación de la perspectiva de género en los criterios de adjudicación de viviendas protegidas y de acceso a ayudas económicas al pago del alquiler.
- Ampliación y mejora de las ayudas económicas a las mujeres para el pago del alquiler.
- Aumento del parque público de alquiler.
- Promover la participación de las mujeres en todas las actuaciones relacionadas con el problema de la vivienda.
- Protección de las mujeres jóvenes y las inmigrantes por su especial vulnerabilidad.
- Mejorar el espacio público y la presencia de servicios en los núcleos para que sean espacios urbanos seguros para mujeres, ancianos y menores.

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

Con el objetivo de publicitar las distintas estrategias planteadas y hacer más sencilla su comprensión, se han diseñado las siguientes infografías.

**Estrategias de mejora accesibilidad a la
vivienda en Tierra de Aguas**



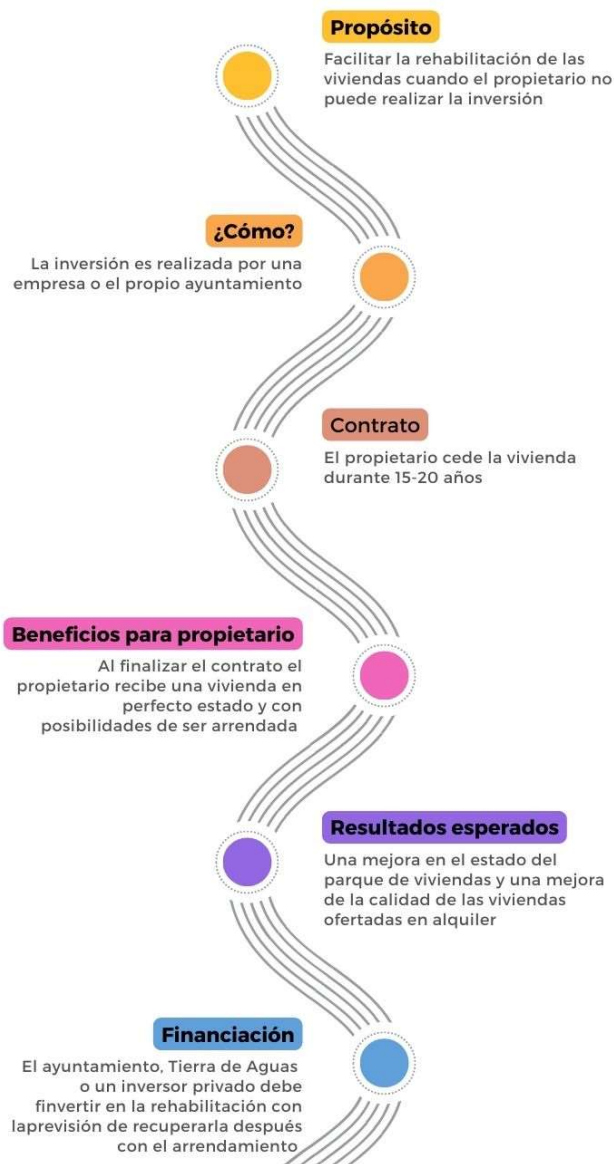
Intermediación en el alquiler de viviendas



Estrategias de mejora accesibilidad a la vivienda en Tierra de Aguas



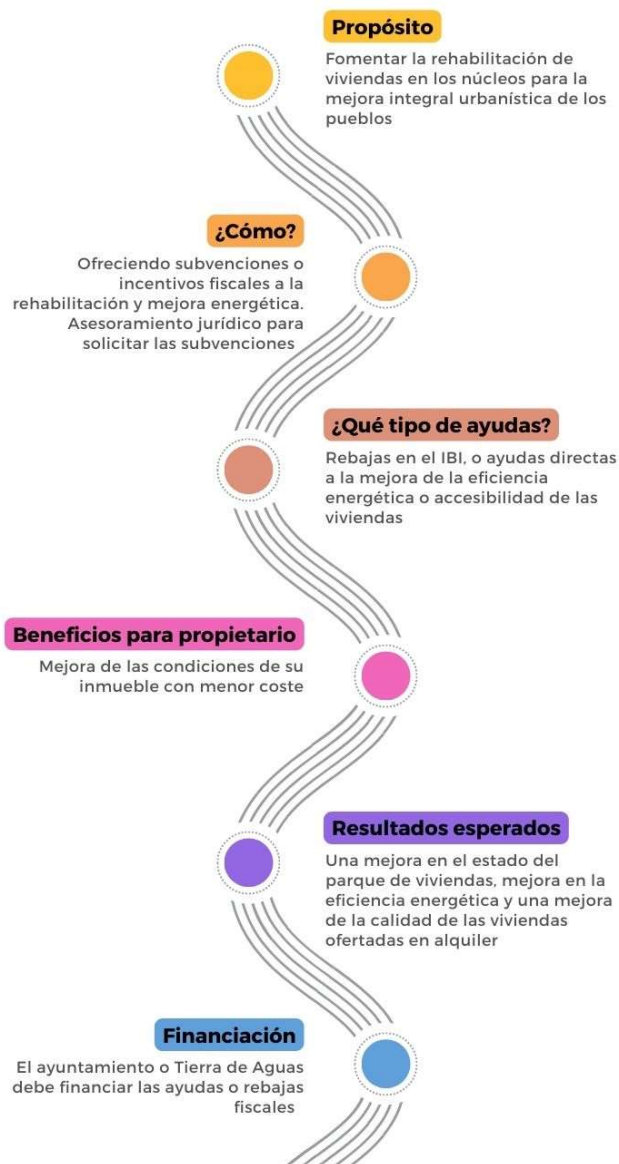
Fórmula de cesión de uso de las viviendas



Estrategias de mejora accesibilidad a la vivienda en Tierra de Aguas



Fomento de la rehabilitación de viviendas



Estrategias de mejora accesibilidad a la vivienda en Tierra de Aguas



Creación de un portal web de viviendas



Estrategias de mejora accesibilidad a la vivienda en Tierra de Aguas



Mejora de la oferta de servicios básicos



3.11 CONSECUCIÓN DE OBJETIVOS EN RELACIÓN CON EL PROYECTO.

A continuación, se detalla en que grado se podrían llegar a conseguir los objetivos planteados en el apartado 3.2.

- Fijar población actual: sin duda, este es un objetivo que, llevando a cabo este proyecto de una manera consciente y adecuada, podría ser alcanzado sin necesidad de un gran esfuerzo. Se trata de un objetivo para el cual simplemente sería necesario garantizar unas buenas condiciones de vida de la población actual.
- Atraer y arraigar nuevos habitantes: este es un objetivo más complicado de lo anterior, pero que, sin duda, con la implantación de las estrategias que se describen en este proyecto, o de otras, que sigan la misma línea de acción, podría conseguirse.
- Mantener y rehabilitar el actual parque de vivienda: la consecución de los dos objetivos anteriores, garantiza la consecución también de este, si conseguimos mantener la población actual de atraer nueva población, estamos consiguiendo mantener en buen estado las viviendas actuales y además estamos garantizando la rehabilitación de aquellas viviendas que están actualmente en desuso y que sean habitadas.
- Mantener identidad del territorio: con la consecución del primer objetivo y con una buena comunicación social y convivencia vecinal. En el municipio. El mantenimiento de la identidad y cultura del territorio está garantizado. Si mantenemos la población actual conseguimos que las costumbres y tradiciones del territorio se mantengan vivas y si conseguimos atraer nueva población, los habitantes nativos, transmitirán la identidad del territorio a esos nuevos habitantes, y entre todos la perpetuarán en el tiempo.
- Desarrollo del territorio: el desarrollo social del territorio está garantizado con la consecución de los anteriores objetivos, en cambio, el desarrollo económico no depende de una manera directa del desarrollo social. Sin embargo, un correcto, desarrollo económico, también ayuda a un correcto desarrollo social; es decir, si nos apoyamos en los grandes potenciales económicos del territorio y que se van a desarrollar en los próximos años estaremos ayudando al desarrollo social y además con ese gran desarrollo económico de los motores que se prevé en el corto plazo estaremos garantizando el desarrollo integral en todos los aspectos del territorio. Con todo lo anterior, y de una manera sólida, estaremos consiguiendo un desarrollo sostenible y una importante mejora de la calidad de vida en el territorio de Tierra de Aguas.

4 BIBLIOGRAFÍA.

Tierra de Aguas. <https://www.tierradeaguas.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 (2017). 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.

Encuesta infraestructuras y equipamientos locales (EIEL), disponible en <https://www.dipgra.es/contenidos/encuesta-infraestructuras/>

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), disponible en <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/temas/index-est.htm>

Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa). https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contgen/es/contenidos/informacion/etxecont_info_asap_subhome/es_def/index.shtml

Ábrego. <https://www.abrego.info>

Agenda para la población de castilla y león 2010-2020 (2010). Junta de Castilla y León.

Plan de propuestas para el Anteproyecto de Ley de Dinamización Demográfica de Castilla y León (2021). Jóvenes Castilla y León.

Alamanatura. <https://almanatura.com>

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.

ANEXOS.

ANEXO I PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT

FIJANDO Y ATRAYENDO POBLACIÓN

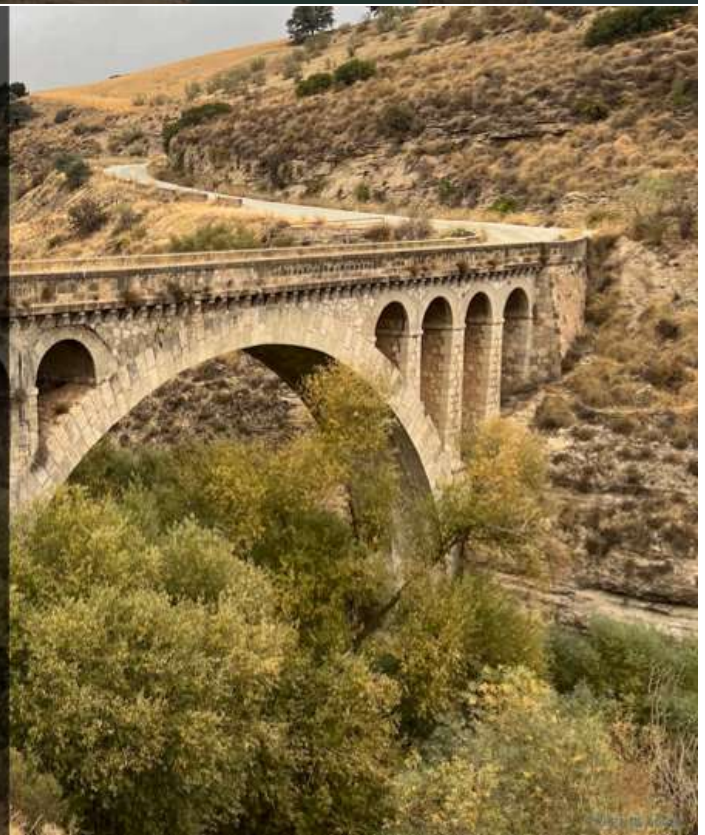
Tierra de Aguas



Marcos Sánchez Méndez
PUENTES
Diputación de Granada
Universidad de Granada

OBJETIVOS

- Fijar población actual
- Atraer y arraigar nuevos habitantes
- Mantener y renovar el parque de vivienda actual
- Mantener identidad
- Desarrollo del territorio



SITUACIÓN ACTUAL

Económica

Desempleo
Renta media del hogar

Social

Extranjeros
Población envejecida

Vivienda

Edad de las viviendas
Segundas viviendas
Solares
Viviendas vacías
Viviendas en mal estado

MOTORES ECONÓMICOS

Citai

Agricultura ecológica

Embalse de los Bermejales

Parque natural de la Sierra de
Tejeda, Almirajara y Alhama

Balneario y salinas de La Malahá



PERFIL DEMANDANTES DE VIVIENDA

Nueva población vinculada a la
economía del territorio

Población joven del territorio a fijar

Segunda vivienda

Alquiler
asequible

Vivienda con
estándares por encima
de la media

Solares dentro del
núcleo

Vivienda a
rehabilitar

Vivienda que refleje
la identidad del
territorio

ESTRATEGIAS PLANTEADAS

Intermediación

Cesión de uso

Rehabilitación

Portal de vivienda

Mejora de servicios

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

INTERMEDIACIÓN

Propósito

Facilitar el alquiler tanto para inquilinos como para propietarios

¿Cómo?

Fomentando los alquileres asequibles a cambio de ayudas y garantías

¿Qué tipo de ayudas?

Contratación de un seguro de impagos y destrozos gratis para el propietario

Requisitos

Ofertar una vivienda en condiciones óptimas de habitabilidad a un precio asequible

Resultado esperados

Aumento del número de viviendas ofertadas garantizando la accesibilidad a la vivienda

Financiación

El ayto o Tierra de Aguas debe financiar esa póliza de seguro para el propietario

CESIÓN DE USO

Propósito

Facilitar la rehabilitación de viviendas cuando el propietario no puede realizar la inversión

¿Cómo?

La inversión es realizada por el propio ayuntamiento o una empresa externa

Contrato

El propietario cede la vivienda por un período de tiempo exacto (10 años)

Beneficios para el propietario

Al finalizar el contrato, el propietario recibe una vivienda en perfecto estado y con posibilidades de ser arrendada

Resultado esperados

Una mejora en el estado del parque de viviendas y una mejora de la calidad de las viviendas ofertadas en alquiler

Financiación

El ayto, Tierra de Aguas o un inversor privado debe invertir en la rehabilitación con la previsión de recuperar después esa inversión con el arrendamiento

VIABILIDAD ECONÓMICA

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Reforma inicial	-30.000,00 €										
Ingresos explotación anual		3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €
Mantenimiento general		-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €

r = 3%

VAN 196,92 €

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Reforma Ayuntamiento	-10.000,00 €										
30.000€ Préstamo 20.000€ i=6%		-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €
Ingresos explotación anual		4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €
Mantenimiento general		-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €

r = 3%

VAN 88,17 €

REHABILITACIÓN

Propósito

Fomentar la rehabilitación de viviendas en los núcleos para la mejora integral urbanística de los pueblos

¿Cómo?

Ofreciendo subvenciones o incentivos fiscales a la rehabilitación y mejora energética. Asesoramiento jurídico para solicitar esas subvenciones

¿Qué tipo de ayudas?

Rebajas en el IBI o ayudas directas a la mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad de las viviendas

Beneficios para el propietario

Mejora de las condiciones de su inmueble con menor coste

Resultado esperados

Una mejora en el estado del parque de viviendas, mejora de la eficiencia energética y mejora calidad viviendas ofertadas en alquiler

Financiación

El ayto o Tierra de Aguas debe financiar las ayudas o rebajas fiscales

PORTAL DE VIVIENDA

Propósito

Dar publicidad a aquellas viviendas que se ofrecen en alquiler

¿Cómo?

Añadiendo un apartado en la web de TierraDeAguas.es on los anuncios de las viviendas

¿Qué tipo de anuncio?

Deben recoger las características de las viviendas, imágenes y contacto de su propietario

Beneficios para el propietario

Más facilidad para encontrar un inquilino para su vivienda

Resultado esperados

Mejora de la accesibilidad a la vivienda de aquellos habitantes potenciales que aun no residen en el territorio y que podrían ver las viviendas online

Financiación

Tierra de Aguas debe financiar la reforma de la web y un taller que enseñe a la población cómo se crean los anuncios

MEJORA DE SERVICIOS

Propósito

Ampliar la gama de servicios ofertados actualmente en el territorio

¿Cómo?

Fomentando el emprendimiento y estudiando y diseñando estrategias

¿Qué tipo de estrategias?

Aquellas que hagan atractivo el territorio para la inversión privada que ofrezca servicios innovadores

Beneficios para el territorio

Mejora su atractivo, garantiza el arraigo de la población y facilita la llegada de nuevos habitantes

Resultado esperados

Aumento de los servicios que facilitan la conciliación familiar, aumento de servicios de ocio y aumento de puestos de trabajo

Financiación

El ayto o Tierra de Aguas debe atraer inversión privada según las estrategias que se diseñen

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Seguir un proceso continuo de participación ciudadana con el objetivo de **dar a conocer** las distintas estrategias y programas que se van a desarrollar. Se realizarán **talleres y jornadas de trabajo** en las que se dará voz a todos los actores del proyecto.

ACTORES CLAVE

Vecinos

Habitantes potenciales

Ayuntamientos

Diputación de Granada

Junta de Andalucía

Motores económicos

Empresas inmobiliarias

Aseguradoras



OFICINA GESTIÓN INTEGRAL TIERRA DE AGUAS



RECURSOS

Personal	3 trabajadores	3 x salario anual = 18.000€ 3 x SS = 5.760€
Web	inclusión portal vivienda	1.000 €
Equipos	3 ordenadores portátiles	3x700€

	2023	2024	2025	2026
Personal	29.700,00 €	71.280,00 €	74.131,20 €	77.096,45 €
Inversión inicial	3.100,00 €			
Imprevistos	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Total anual	33.800,00 €	72.280,00 €	75.131,20 €	78.096,45 €
Total por municipio	3.380,00 €	7.228,00 €	7.513,12 €	7.809,64 €

FASES DE IMPLEMENTACIÓN

ESTRATEGIA	ACCIÓN	2023	2024				2025				2026				2027			
		Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic
1	1																	
	2																	
	3																	
	4																	
	5																	
2.a	1																	
	2																	
	3																	
	4																	
2.b	1																	
	2																	
3	1																	
	2																	
	3																	
	4																	
4	1																	
	2																	
	3																	
	4																	
5	1																	
	2																	
	3																	



ANEXO II REPORTAJE GRÁFICO

En este anexo, se incluyen algunas fotografías de campo tomadas en los distintos municipios y con las que se ha tratado de ilustrar la situación general del territorio y de algunas de sus viviendas.

También se incluyen los planos con las viviendas que se podrían ofertar en alquiler en el corto plazo de aquellos municipios que han podido facilitar los datos.

Agrón













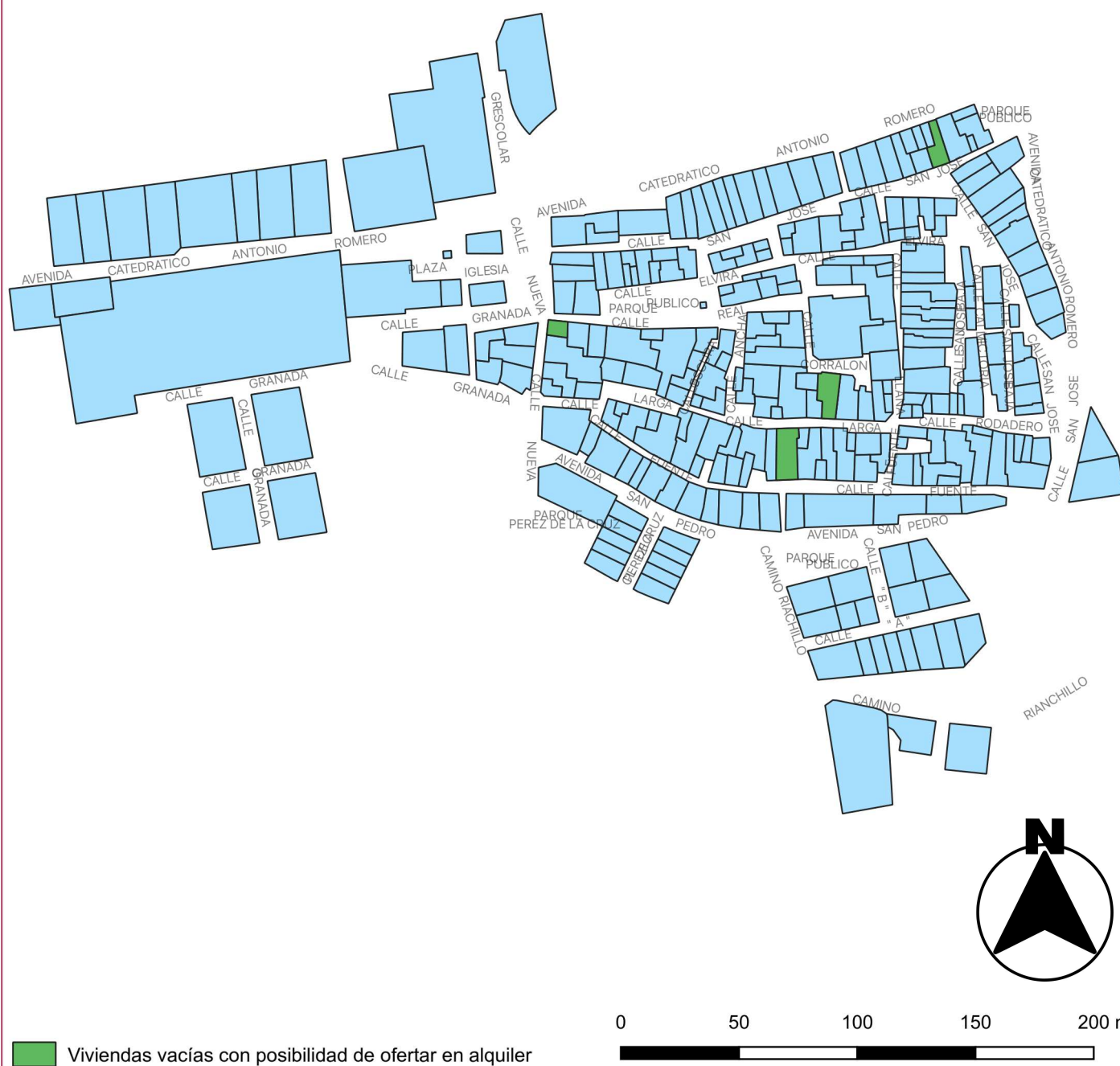






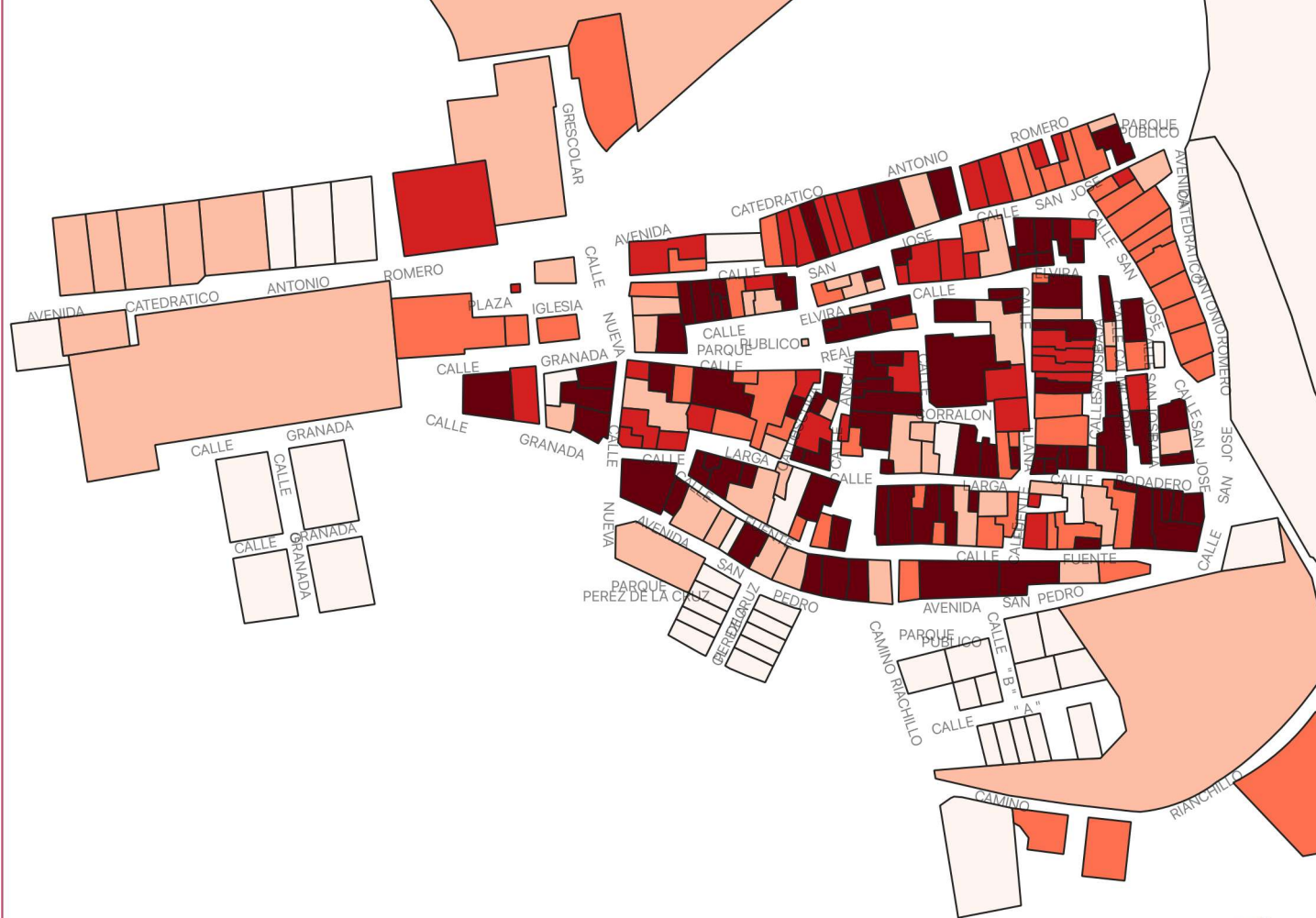


AGRÓN

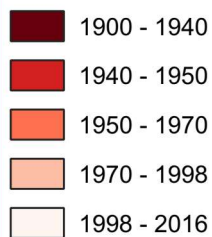


Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

AGRÓN



Periodo edificación



0 50 100 150 200 m

Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

TIERRRA DE AGUAS

Arenas del Rey













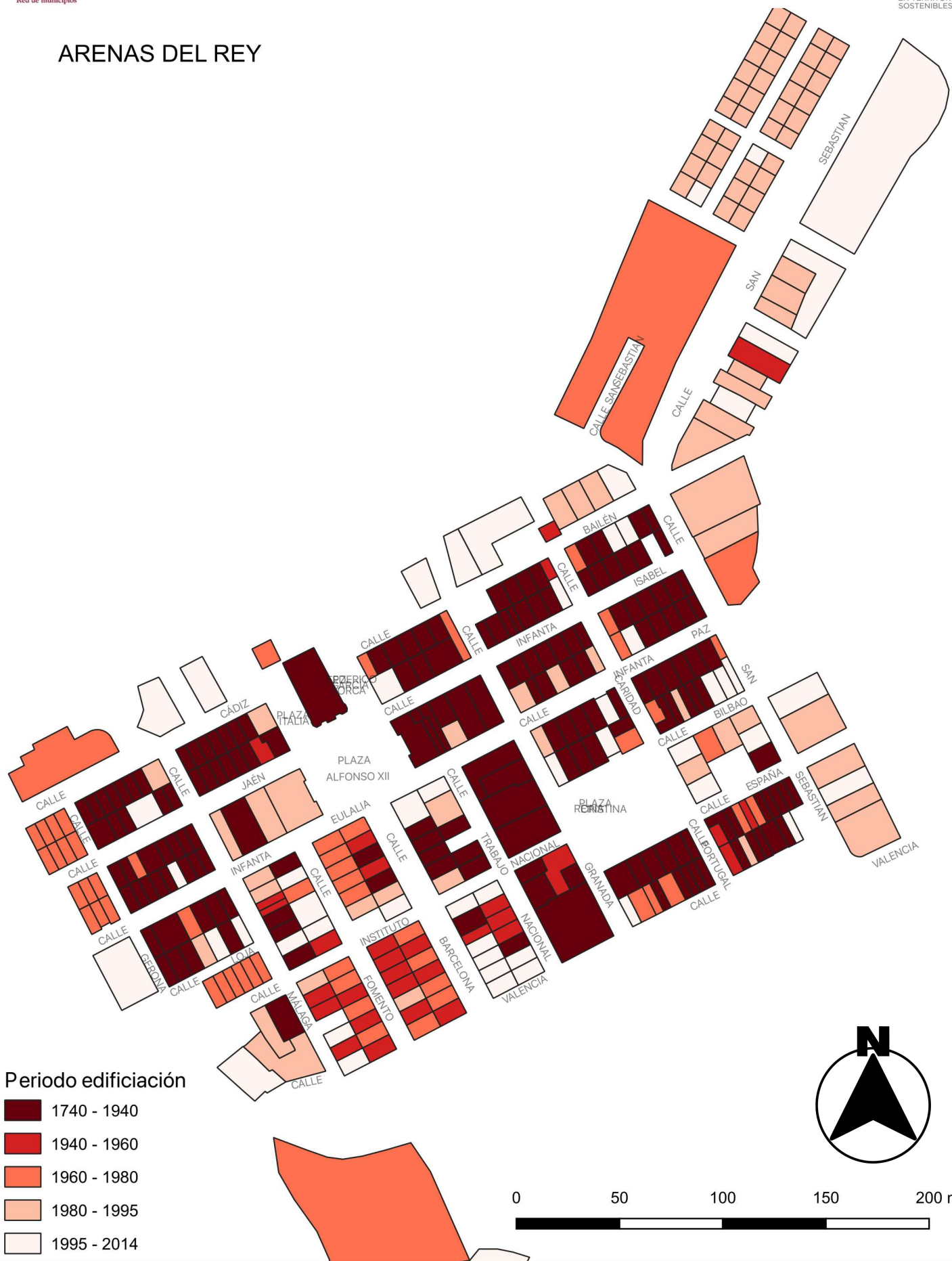




ARENAS DEL REY



ARENAS DEL REY



Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

Cacín





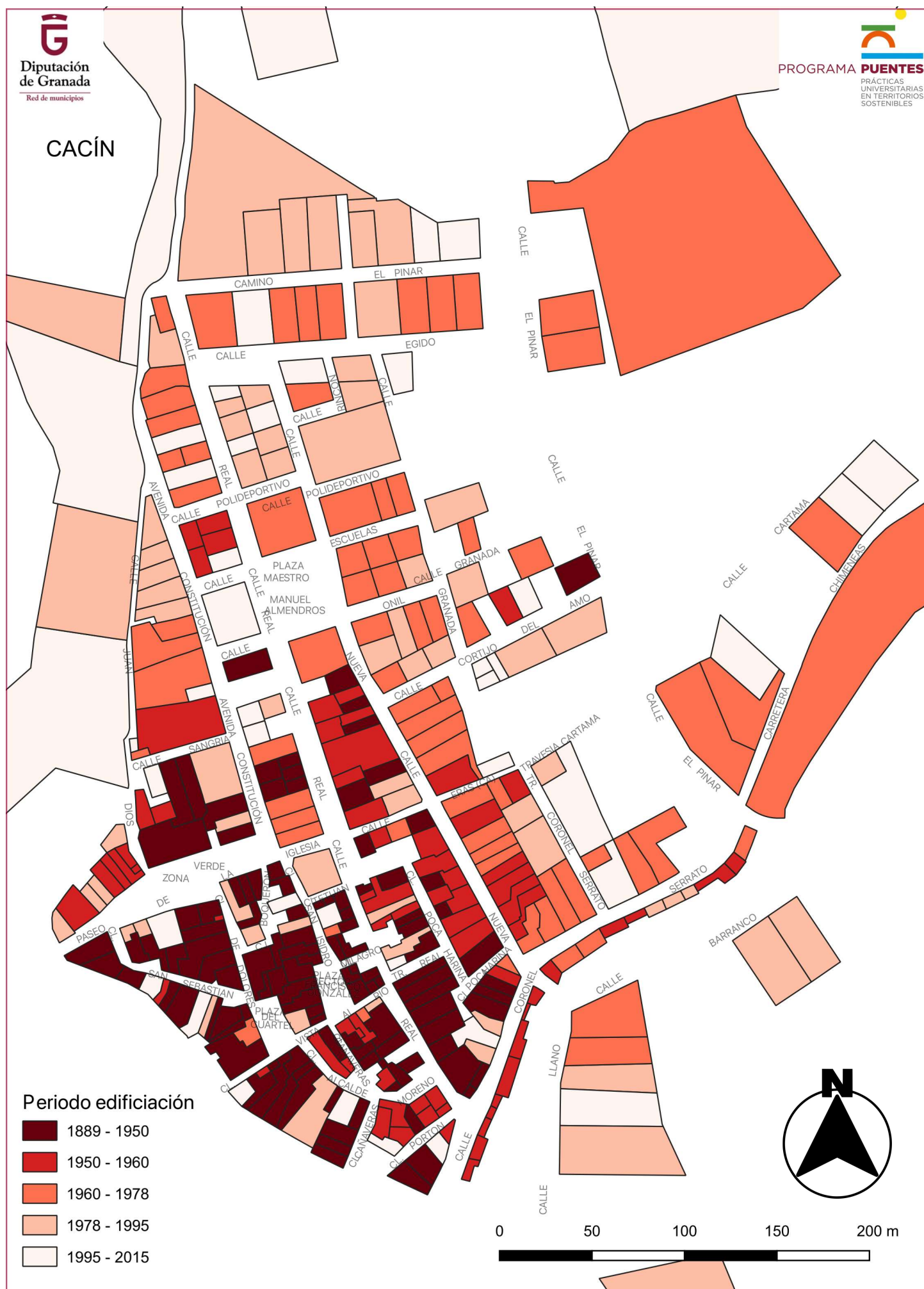


CACÍN



Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

CACÍN



Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

Escúzar

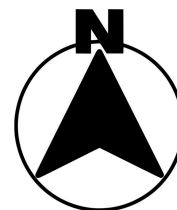
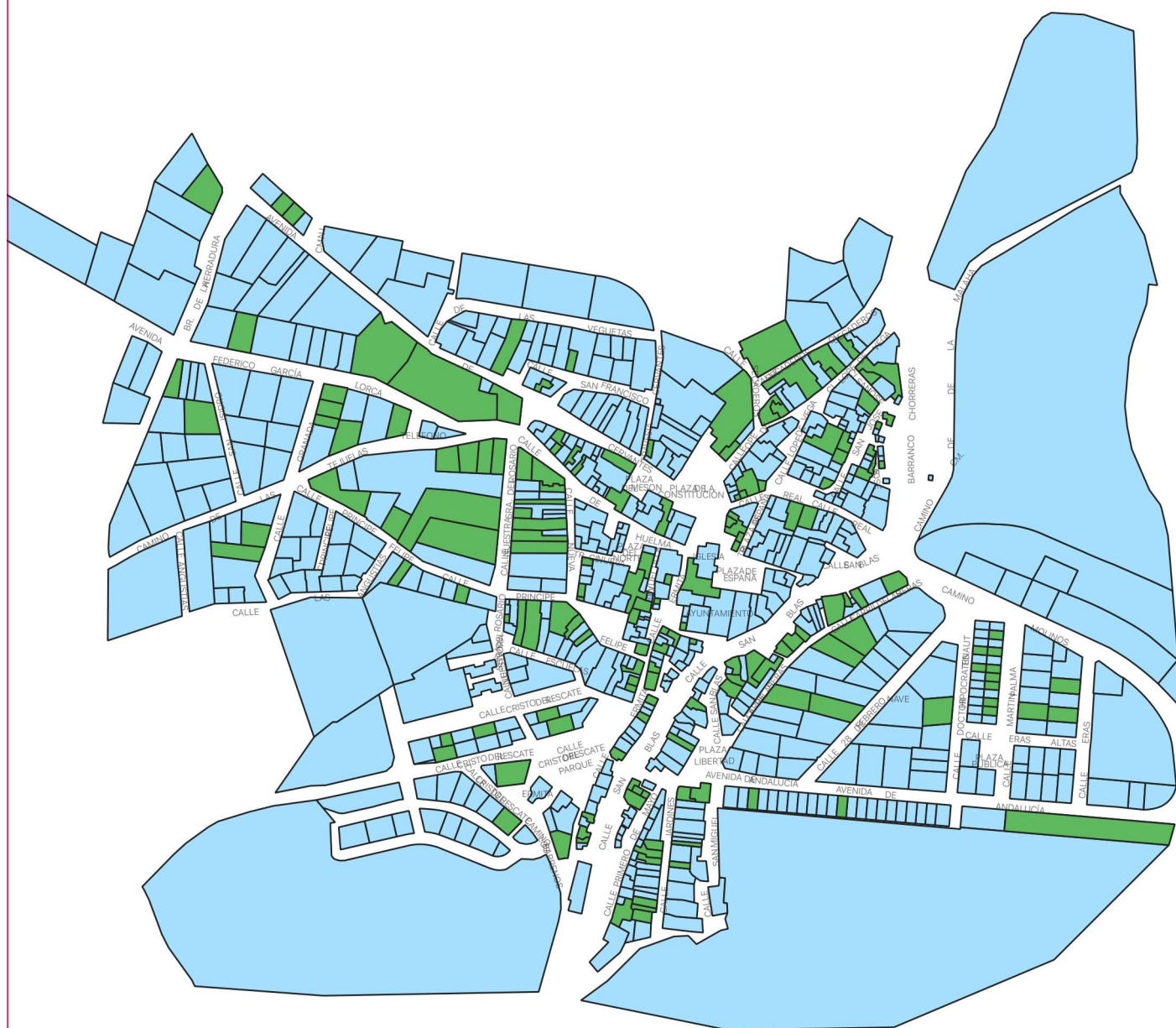




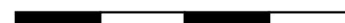




ESCÚZAR



0 50 100 150 200 m

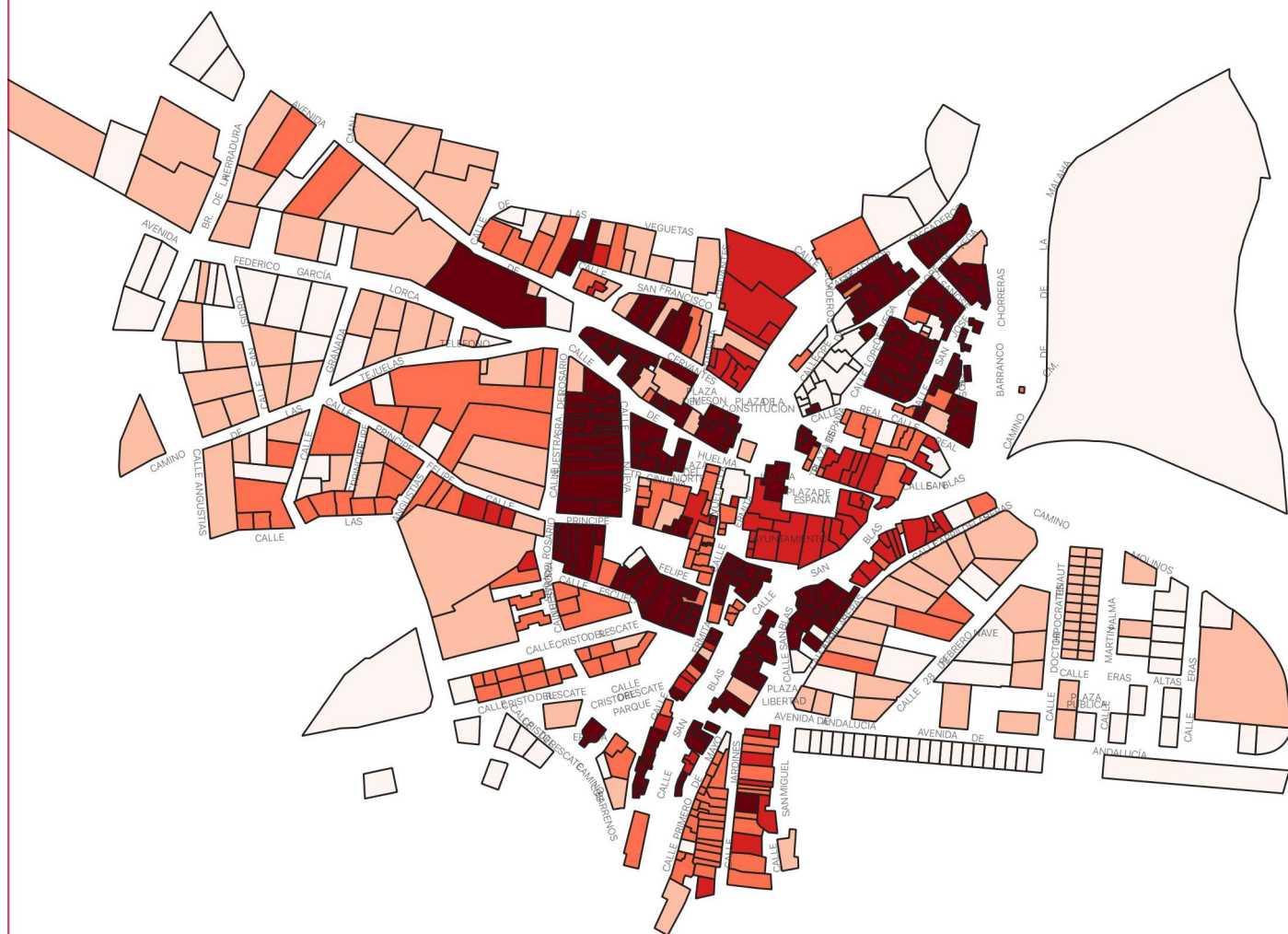


Viviendas vacías con posibilidad de ofertar en alquiler

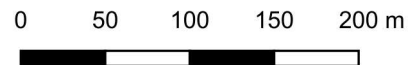
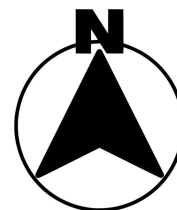
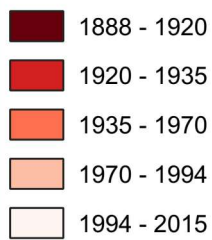
Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

TIERRRA DE AGUAS

ESCÚZAR



Periodo edificación



Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

Fornes



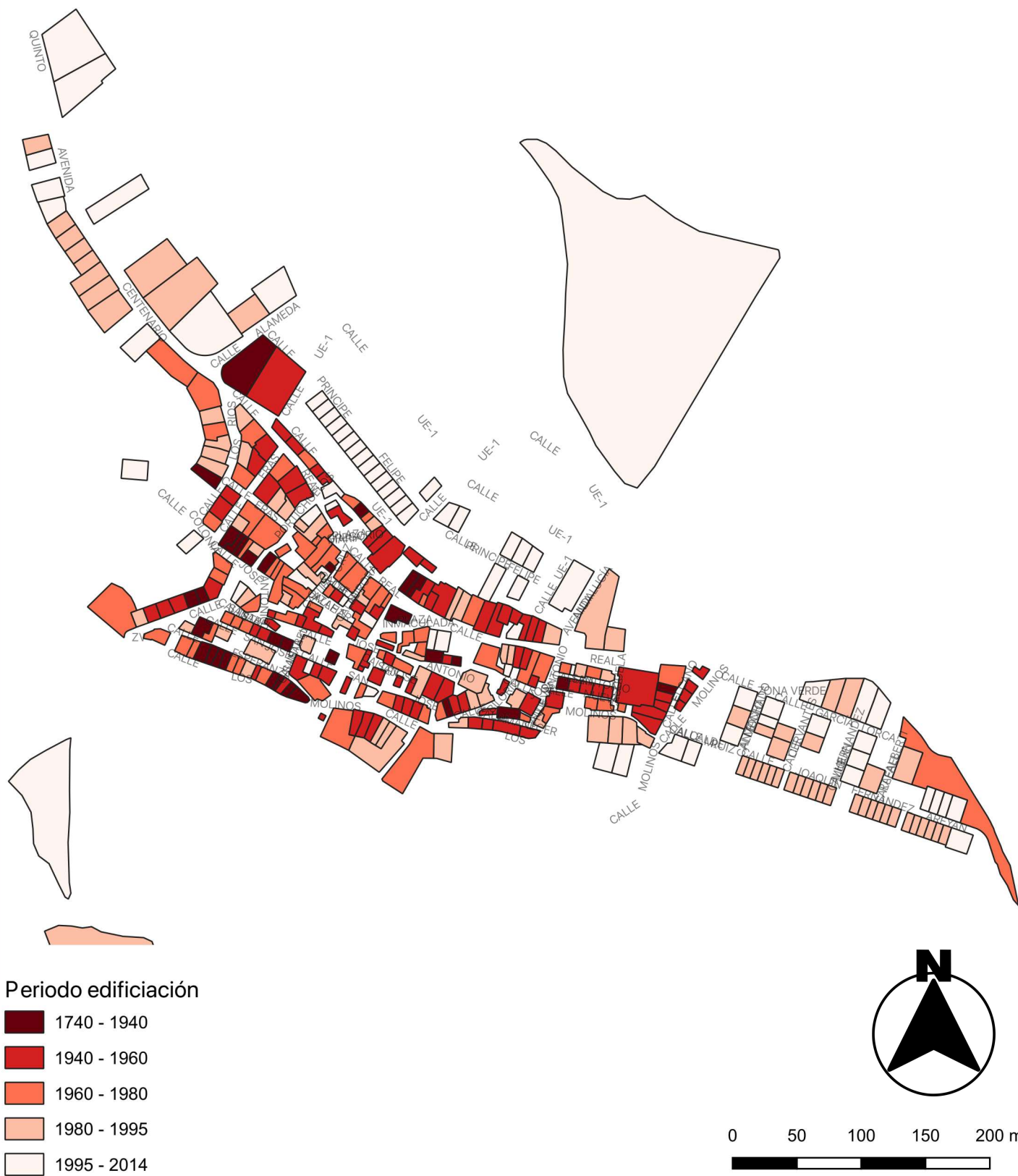








FORNES



Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

Játar

















Jayena







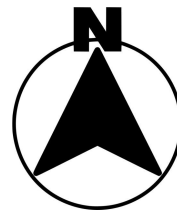
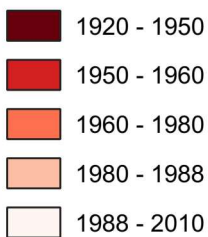




JAYENA



Periodo edificación



0 50 100 150 200 m



Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

La Malahá















 1880 - 1955
 1955 - 1979
 1979 - 1989
 1989 - 2002
 2002 - 2015

0 50 100 150 200 m

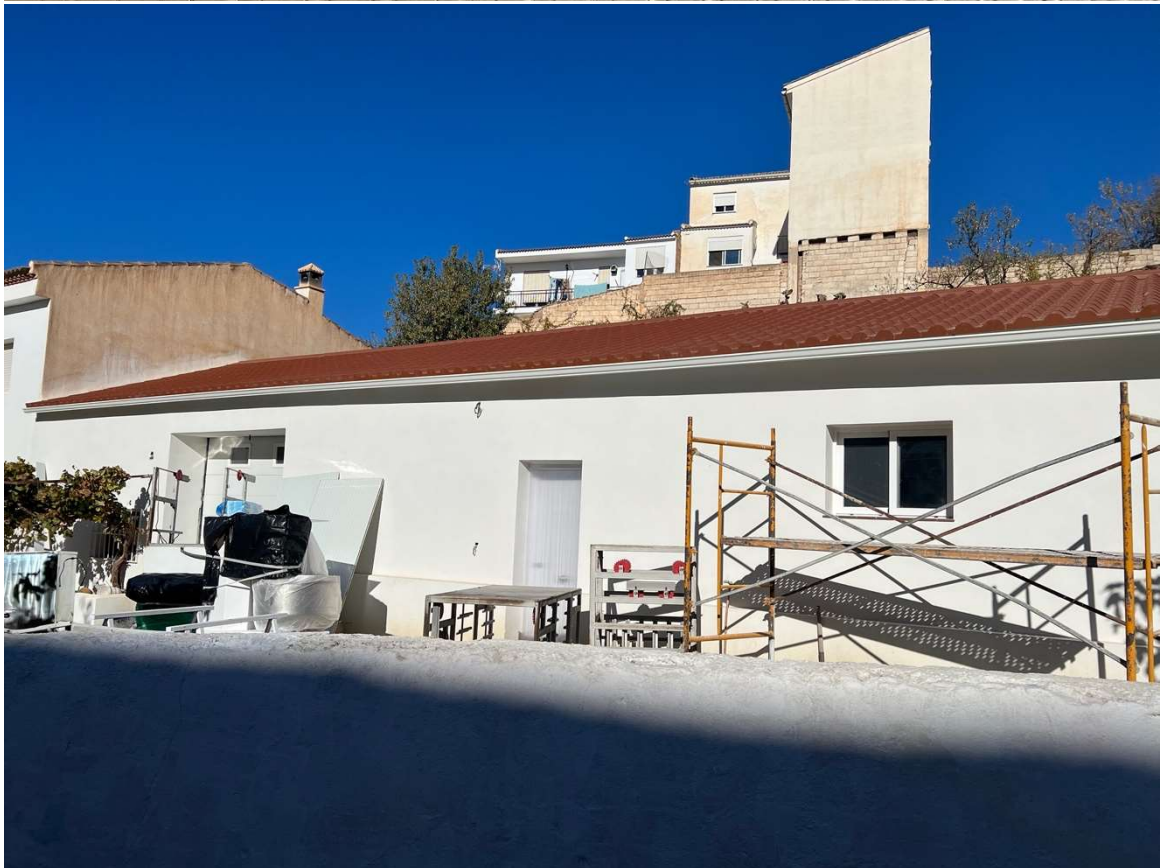
Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

Santa Cruz del Comercio

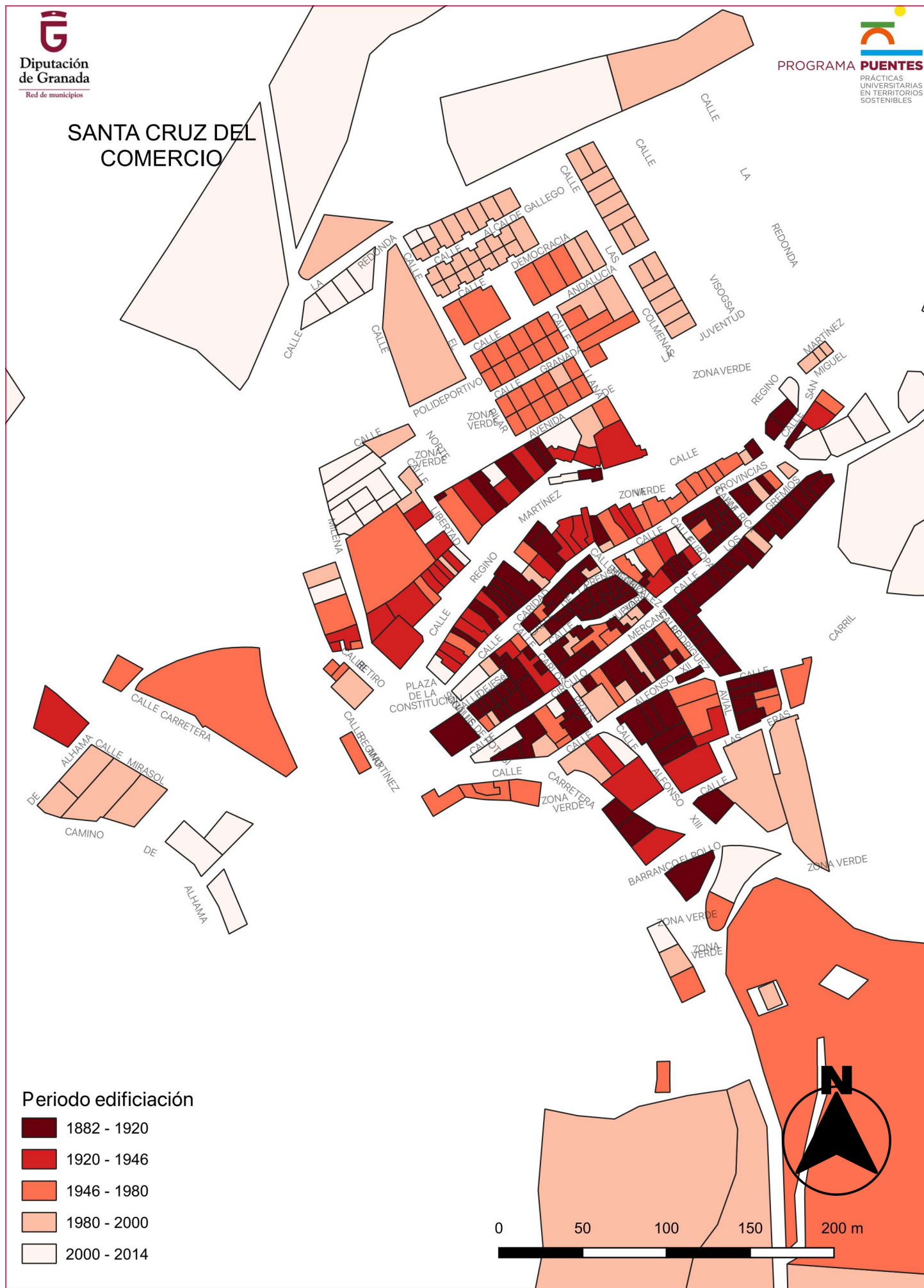








SANTA CRUZ DEL
COMERCIO



Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

Ventas de Huelma















VENTAS DE HUELMA



Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes.

ANEXO III FICHA DE PROYECTO DE LA ENTIDAD LOCAL

PROGRAMA PRACTICAS **PUENTES**- FICHA DE PROYECTO

ENTIDAD LOCAL	TIERRA DE AGUAS. Municipios de: Agrón, Arenas del Rey, Cacán, Escúzar, Fornes, Játar, Jayena, La Malahá, Santa Cruz del Comercio y Ventas del Huelma.
TÍTULO DEL PROYECTO Prioridad: 1	Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de población actual y atracción de nuevos residentes.
OBJETIVOS	- Identificación, caracterización y catalogación del parque de vivienda actual. - Captación de nuevos pobladores. - Ayudas para la rehabilitación de viviendas. - Fomentar e impulsar la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana para lograr un adecuado equilibrio entre esta actividad y la de generación de nueva ciudad. En especial, favorecer las propuestas de regeneración urbana que provengan del ámbito del cooperativismo.
DESCRIPCIÓN ACTUACIONES A REALIZAR	- Identificar número de viviendas vacías y su estado de conservación. - Difundir en el territorio, entre posibles demandantes de vivienda, las viviendas disponibles en cada uno de los municipios. - Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de población. - Propuestas para poner viviendas vacías en uso. Captación de nuevos residentes.
MUNICIPIO/S DE IMPLEMENTACIÓN	TIERRA DE AGUAS. Municipios de: Agrón, Arenas del Rey, Cacán, Escúzar, Fornes, Játar, Jayena, La Malahá, Santa Cruz del Comercio y Ventas del Huelma.

ANEXO IV ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Cuadro viabilidad económica oficina gestión integral Tierra de Aguas

Personal	3 trabajadores	3 x salario anual = 18.000€ 3 x SS = 5.760€				
Web	inclusión portal vivienda	1.000 €				
Equipos	3 ordenadores portátiles	3x700€				
			2023	2024	2025	2026
Personal			29.700,00 €	71.280,00 €	74.131,20 €	77.096,45 €
Inversión inicial			3.100,00 €			
Imprevistos			1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Total anual			33.800,00 €	72.280,00 €	75.131,20 €	78.096,45 €
Total por municipio			3.380,00 €	7.228,00 €	7.513,12 €	7.809,64 €

Cuadro viabilidad económica estrategia cesión de uso

Modalidad sin préstamo financiero:

- - Reforma inicial de la vivienda por valor de 30.000€
- - Cuota de alquiler mensual de 320€
- - Gastos de mantenimiento anuales de 300€

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Reforma inicial	-30.000,00 €										
Ingresos explotación anual		3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €
Mantenimiento general		-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €

r = 3%

VAN 196,92 €

Modalidad con préstamo financiero:

- Reforma inicial de la vivienda por valor de 30.000€ (10.000€ aportados por el ayuntamiento y 20.000€ por el préstamo)
- Interés del préstamo i=6%
- Cuota de alquiler mensual de 350€
- Gastos de mantenimiento anuales de 300€

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Reforma 30.000€	-10.000,00 €										
Préstamo 20.000€ i=6%		-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €	-2.717,36 €
Ingresos explotación anual		4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €
Mantenimiento general		-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €

r = 3%

VAN 88,17 €

Cuadro de amortización préstamo (tipo francés) de 20.000€ a i=6%

	C	A	i	D
Año 1	2.717,36 €	1.517,36 €	1.200,00 €	18.482,64 €
Año 2	2.717,36 €	1.608,40 €	1.108,96 €	16.874,24 €
Año 3	2.717,36 €	1.704,90 €	1.012,45 €	15.169,34 €
Año 4	2.717,36 €	1.807,20 €	910,16 €	13.362,14 €
Año 5	2.717,36 €	1.915,63 €	801,73 €	11.446,51 €
Año 6	2.717,36 €	2.030,57 €	686,79 €	9.415,94 €
Año 7	2.717,36 €	2.152,40 €	564,96 €	7.263,53 €
Año 8	2.717,36 €	2.281,55 €	435,81 €	4.981,99 €
Año 9	2.717,36 €	2.418,44 €	298,92 €	2.563,55 €
Año 10	2.717,36 €	2.563,55 €	153,81 €	0,00 €

