



Habitat y Sociedad

ISSN 2173-125X

El papel de la vivienda en la revitalización de ámbitos rurales en situación de declive demográfico. Identificación de Buenas Prácticas en España

THE ROLE OF HOUSING IN THE REVITALISATION OF RURAL AREAS IN A CONDITION OF DEMOGRAPHIC DECLINE. IDENTIFICATION OF GOOD PRACTICES IN SPAIN

Recibido: 08-07-2023

Aceptado: 14-09-2023


Marta Donadei

Universidad de Sevilla. España
mdonadei@us.es

 0000-0003-1620-1459


Virginia Gutiérrez Barbarrusa

Universidad Pablo de Olavide. España
vgutbar@upo.es

 0000-0001-6985-2074

Luciane Mendes Leal

Universidad de Sevilla. España
llulleal@gmail.com

 0009-0004-8864-2645

Resumen En los últimos años a nivel europeo y nacional se está centrandó la atención en abordar problemas y retos a los cuales se enfrentan las zonas rurales en situación de declive demográfico: en junio de 2022 se celebró la primera Conferencia del Pacto Rural, en la cual se reunieron políticos de la UE, nacionales y regionales, junto a autoridades locales, agentes sociales y económicos, para adoptar compromisos orientados a avanzar en la definición de una visión a largo plazo para la revitalización de las áreas rurales. A nivel nacional, ya en 2019 se aprobaron las Directrices Generales para una Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico; sucesivamente, en marzo de 2021 se publicó el Plan de Medidas correspondiente, en el cual se incluyen medidas específicas para las zonas rurales en declive demográfico. Aunque en estas medidas se reconozca de alguna forma la importancia de la vivienda para una revitalización de estas áreas, se detecta la falta de un conocimiento con suficiente profundidad en torno a esta temática, así como su débil vinculación con los otros objetivos del Plan y una consecuente falta de instrumentos específicos para abordar estas

Abstract In recent years, the focus at European and national levels has been on addressing the problems and challenges faced by rural areas in a condition of a demographic decline: the first Rural Pact Conference was held in June 2022, bringing together EU, national and regional politicians, local authorities, social and economic actors, to adopt commitments aimed at advancing the definition of a long-term vision for the revitalisation of rural areas. At national level, the General Guidelines for a National Strategy to face the demographic challenge were approved as early as 2019; subsequently, in March 2021, the Plan of Measures for the Demographic Challenge was published, which includes specific measures for rural areas in demographic decline. Although these measures recognise to some extent the importance of housing for the revitalisation of these areas, there is a lack of sufficiently in-depth knowledge on this issue, as well as a weak link with the other objectives of the Demographic Challenge and a consequent lack of specific instruments to address these situations, even within the framework of the housing policies generated to date.

Cómo citar:

Donadei, Marta, Gutiérrez Barbarrusa, Virginia y Mendes Leal, Luciane (2023). El papel de la vivienda en la revitalización de ámbitos rurales en situación de declive demográfico. Identificación de Buenas Prácticas en España. *Habitat y Sociedad*, (16), 191-227. <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2023.i16.09>

situaciones, incluso dentro del marco de las políticas de vivienda generadas hasta el día de hoy. Así, a través de la identificación y estudio de iniciativas que se están desarrollando en ámbito nacional sobre estos temas, se quiere demostrar no solo que el eje vivienda es clave para poder garantizar la fijación de nuevos pobladores, sino que es necesario que las actuaciones sean orientadas hacia la creación de sinergias desde una visión holística del problema, para incidir positivamente en una reversión del fenómeno del despoblamiento rural, fomentando acciones para la cohesión territorial y minimizando el desequilibrio entre ámbito rural y urbano. Para ello se ha procedido con la identificación y análisis de experiencias de éxito nacionales que vinculen la vivienda con la reactivación económica, la resiliencia y la revitalización demográfica, para extraer claves transferibles a otros entornos.

Palabras claves vivienda, nueva ruralidad, reto demográfico, declive demográfico, buenas prácticas, resiliencia.

Thus, through the identification and study of initiatives that are being developed at national level on these issues, the aim is to demonstrate not only that the housing axis is key to guaranteeing the establishment of or creation of new jobs, but also that it is a key element of the Demographic Challenge.

Keywords housing, New Rurality, demographic challenge, demographic decline, good practices, resilience.

1. Introducción y objetivo de la investigación

La investigación que aquí se presenta se enmarca en el proyecto de investigación *Reto demográfico y Vivienda en el medio rural andaluz (REVIVE)*, financiado por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, y del cual constituye una fase concreta (Fase 2). Con este proyecto, desarrollado entre 2020 y 2022 por el equipo de investigación ADICI (HUM-810) de la Universidad de Sevilla (experto en Investigación-Acción Participativa), se propone profundizar en el conocimiento del papel que está jugando el acceso a la vivienda en los procesos de declive demográfico de los ámbitos rurales, así como el que podría desempeñar en el marco de estrategias integradas de revitalización. La hipótesis de partida es que, para incidir positivamente en una reversión del fenómeno del despoblamiento rural, fomentando al mismo tiempo acciones para la cohesión territorial y minimizando el desequilibrio entre áreas rurales y urbanas, es necesario activar estrategias complejas basadas en una visión holística del problema y en donde el eje vivienda asuma un papel central que garantice la fijación de nuevos pobladores. La vivienda no puede constituir, por sí sola, el mecanismo que permita afrontar la respuesta a este problema: así, el objetivo último del proyecto es aportar claves para contribuir a diseñar e impulsar estrategias para afrontar el reto demográfico que resulten viables en estos contextos y susceptibles de ser adoptadas y ejecutadas por parte de las políticas locales o autonómicas.

En este marco, el objetivo general de la parte de investigación a la que se refiere este artículo ha sido identificar, recopilar, estudiar y extraer claves transferibles de experiencias de éxito nacionales que vinculen vivienda con reactivación económica, resiliencia y revitalización demográfica.

1.1. La despoblación de la España rural

Teniendo en cuenta el contexto europeo, es fácil afirmar que España es un país poco poblado (Bandrés y Azón, 2021). Además, su espacio rural es claramente dual (Gutiérrez et al., 2020): “frente a la pérdida de peso del interior se consolida el auge y la densificación de la periferia y de las áreas de influencia urbana; un fenómeno tan llamativo que ha generado una fuerte preocupación por el vaciamiento rural, que, en diverso grado, afecta a una gran parte del continente europeo” (Moliner, 2019, p. 19).

Si se observa el mapa de la Figura 1, se puede constatar cómo las numerosas áreas de la España interior, cuya densidad de población es inferior a los 12,5 habitantes/km², solo tiene paragón con Escandinavia, Islandia, norte de Escocia y países bálticos, donde el clima y la geografía dan lugar a condiciones de subsistencia de extrema dificultad (Bandrés y Azón, 2021). En su estudio *The spatial distribution of population in Spain: an*

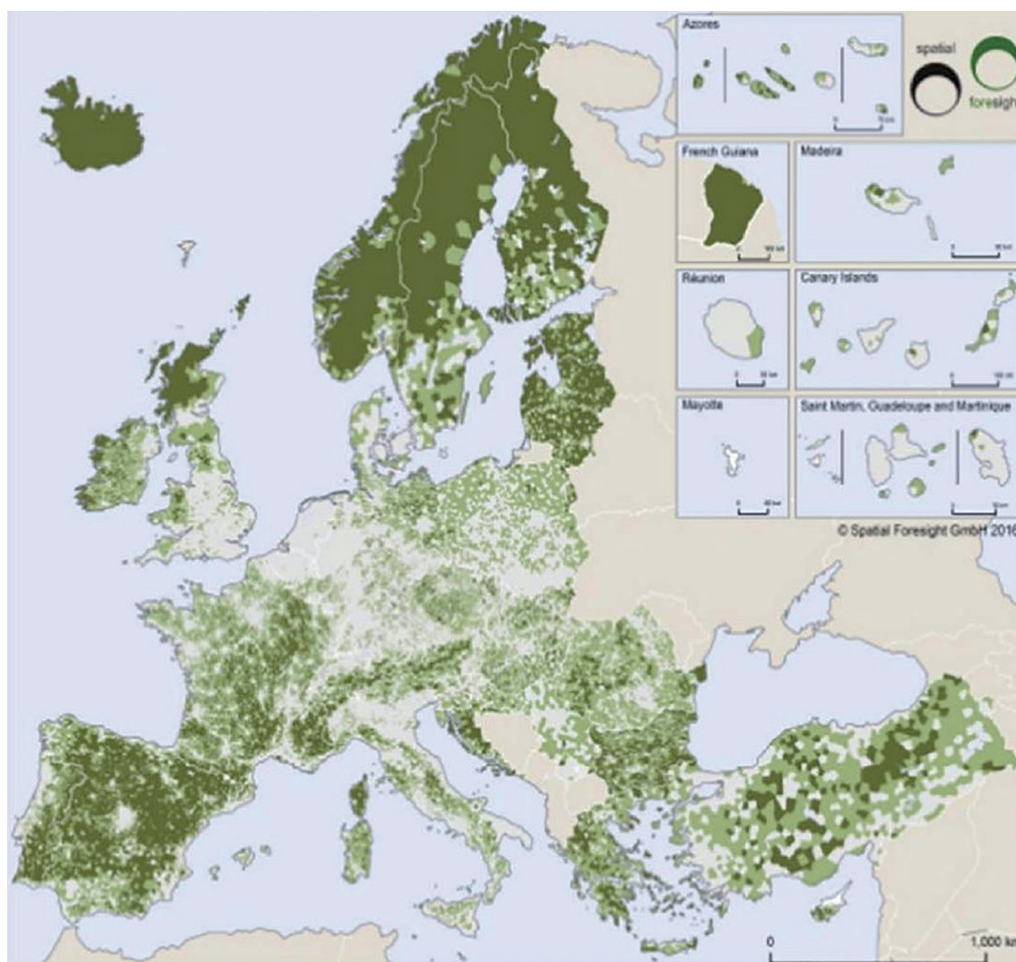
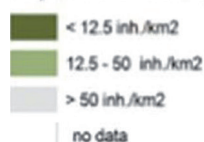


FIGURA 1
Zonas escasamente pobladas (LAU 2) en 2015. Fuente: Spatial Foresight, and University of Geneva, 2015 ([https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2016/586632/EPRS_BRI\(2016\)586632_ES.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2016/586632/EPRS_BRI(2016)586632_ES.pdf)).

Administrative boundaries: Spatial Foresight and University of Geneva based on material from Eurostat GISCO, the GADM database and the EEA.
Data: Eurostat (LAU2_REFERENCE_DATES_POPL).
Reproduction permitted for non-commercial purposes with full referencing of Spatial Foresight.

Population density on LAU2 level (2015), inhabitants per km²



anomaly in european perspective, Gutiérrez et al. (2020) demuestran cómo la distribución de la población española en el territorio constituye una anomalía en términos europeos, que no se explica por factores geoclimáticos. La anómala distribución espacial de la población española puede ser explicada por la inseguridad que caracterizó el periodo de la Reconquista (Oto-Peralías, 2020; Gutiérrez, 2020): las continuas guerras condicionaron fuertemente la naturaleza del proceso de colonización, caracterizado por el protagonismo de las órdenes militares como agentes colonizadores, y, junto con la escasez de población y una economía orientada a la ganadería, acabaron determinando una distribución espacial de la población caracterizada por una baja densidad de asentamientos (Bishko, 1975; González-Jiménez 1992).

Sin embargo, a lo largo del siglo XX España sufrió un fuerte crecimiento demográfico, pasando de los 20 millones de habitantes en 1900 a unos 46 millones en 2018 (United Nations, 2018; Molinero Hernando, 2021); no obstante, casi el 80% de ellos eran urbanos y sólo un 20% rural (ibid.). Efectivamente, a partir de la década de los cincuenta, el crecimiento económico y demográfico generalizados, junto a la mecanización de la agricultura, la industrialización y la urbanización, provocaron movimientos migratorios de gran intensidad desde las zonas rurales hacia las grandes ciudades (Alarios Trigueros, Molinero Hernando y Morales Prieto, 2014; Molinero Hernando, 2021). Así:

el mayor crecimiento tuvo lugar en las regiones industriales –Madrid, Cataluña o el País Vasco–, a las que se añade la franja litoral, casi en su totalidad, que comienza a incrementar su peso demográfico, como consecuencia del despliegue del turismo a partir del decenio del sesenta. Frente a los espacios que ganan población, el interior peninsular, salvo Madrid, la pierde [...].

Esta caída se traduce en una polarización y desequilibrios territoriales. (Alarios Trigueros, Molinero Hernando, Morales Prieto, 2014, p. 400)

Si es cierto que hay recuperación en los territorios *rurales dinámicos*¹, es decir en las áreas de influencia de las ciudades, en las costas y en los ejes de desarrollo, los espacios *rurales estancados o rurales profundos* (es decir, casi toda la España interior: Castilla y León, Aragón, Castilla-La Mancha, Extremadura, La Rioja, la Galicia interior y parte de Andalucía oriental) han sufrido una regresión general y un vaciamiento profundo y continuado con consiguiente desarticulación de los territorios interiores (Molinero Hernando, 2021) (fig. 2); esto ha llegado al punto de generar, en ámbito político y social, una progresiva preocupación sobre los problemas demográficos que ha dado pie, en muchos casos, a la asunción de una actitud de “reivindicación repobladora” (ibid., p. 34). En la Tabla 1 se puede apreciar el creciente despliegue normativo de políticas e instrumentos de lucha contra la despoblación en áreas rurales, desarrollados en el marco de las políticas de cohesión social y territorial en los últimos años. En algunos de estos casos, cabe destacar la tendencia a entender que la lucha contra la despoblación y el reto demográfico en áreas rurales se concibe de forma transversal, es decir, integrando a todos o la mayor parte de los departamentos del ejecutivo regional (Esparcia Pérez, 2021).

1. Se hace referencia a la categorización propuesta por Molinero Hernando, 2019.

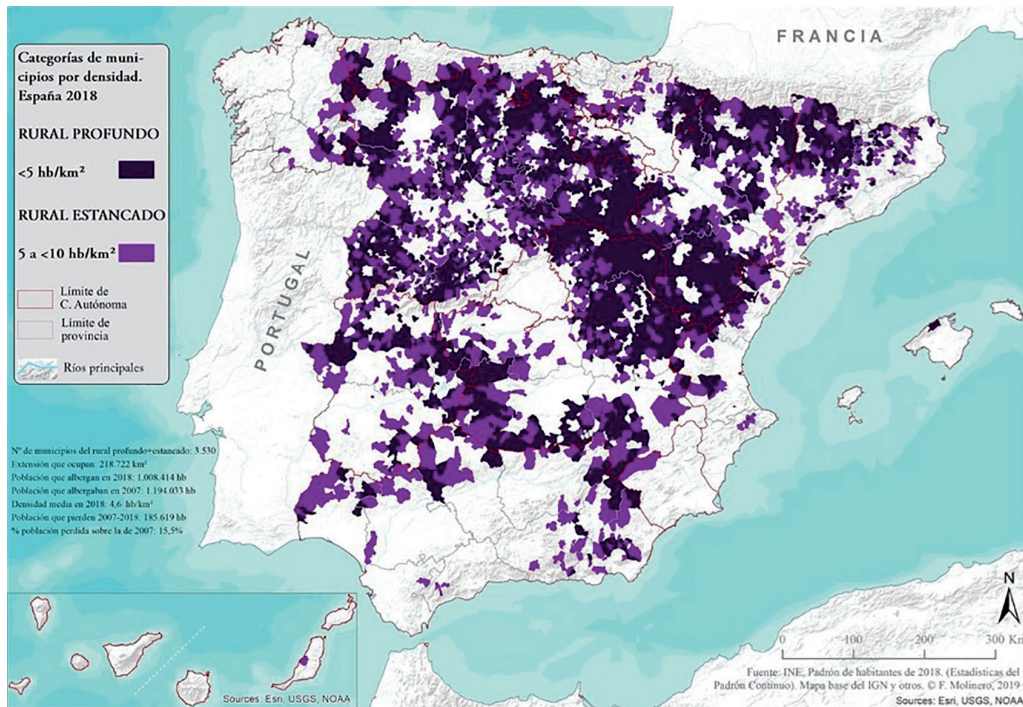


FIGURA 2
Mapa Categorías de municipios rurales de España: rural profundo y rural estancado. Fuente: Molinero Hernando, 2019.

CCAA	Fecha	Documento u organismo relevante	Organismo responsable
Andalucía	2019	Proposición no de Ley: Estrategia andaluza frente al reto demográfico	Consejería de la Presidencia
Andalucía	2021	Estrategia andaluza frente al desafío demográfico (Aprobación anunciada para 2021)	Consejería de la Presidencia
Aragón	2017	Directriz especial de Política Demográfica y Contra la Despoblación. Observatorio Aragonés de Dinamización Demográfica y Poblacional	Dirección General de Ordenación del Territorio. Dpto. de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Asturias	2017	Plan Demográfico del Principado de Asturias (2017-2027)	Consejería de la Presidencia y Participación Ciudadana
Asturias	2021	Comisión Interdepartamental del Plan Demográfico del Principado de Asturias (2017-2027)	Comisionado para el reto demográfico. Presidencia del Principado de Asturias
Canarias	2021	Programa para Combatir la Despoblación en el Medio Rural	Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda – Federación Canaria de Municipios y Provincias
Cantabria	2019	Consejo Asesor para la lucha contra el despoblamiento de los municipios de Cantabria	Dirección General de Administración Local. Consejería de la Presidencia

TABLA 1
La despoblación en las agendas públicas: el despliegue normativo y de políticas en las Comunidades Autónomas (información actualizada agosto 2021). Fuente: Esparcia Pérez, 2021.

TABLA 1 (CONT.)

CCAA	Fecha	Documento u organismo relevante	Organismo responsable
Cantabria	2021	Estrategia Regional de la Comunidad Autónoma de Cantabria frente al Reto Demográfico y Lucha Contra la Despoblación (2021-2027)	Dirección General de Administración Local. Consejería de la Presidencia
Castilla-La Mancha	2021	Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha	Comisionado del Reto Demográfico. Vicepresidencia de la Junta de Castilla-La Mancha
Castilla y León	2021	Anteproyecto de Ley de Dinamización Demográfica de la Comunidad de Castilla y León	Consejería de Transparencia, Ordenación del Territorio y Acción Exterior
Cataluña	2017	Comisión Interdepartamental sobre Despoblamiento Rural	Departamento de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación
Cataluña	2019	Comisión Interdepartamental para estrategia de dinamización territorial	Secretaría de Administraciones Locales. Departamento de Presidencia
Comunidad Valenciana	2017	Comisión Interdepartamental para la Lucha contra el Despoblamiento de los Municipios Valencianos	Presidencia de la Generalitat Valenciana
Comunidad Valenciana	2020	Estrategia AVANT 2020-30. Plan Estratégico Valenciano Antidespoblamiento	Dirección General de la Agenda Valenciana Antidespoblamiento. Presidencia Generalitat Valenciana
Extremadura	2021	a) Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura b) Propuesta de Ley de Medidas ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura	Secretaría General de Población y Desarrollo Rural. Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
Galicia	2021	Ley 5/2021 de impulso demográfico de Galicia	Dirección General de Familia, Infancia y Dinamización Demográfica. Consejería de Política Social
La Rioja	2020	Estrategia frente al reto demográfico y la despoblación en La Rioja	Dirección General de Desarrollo Rural y Reto Demográfico

TABLA 1 (CONT.)

CCAA	Fecha	Documento u organismo relevante	Organismo responsable
Madrid	2019-2021	Estrategia para revitalizar los municipios rurales de la Comunidad de Madrid	Comisionado para la revitalización de los municipios rurales. Consejería de Presidencia (hasta mediados de 2019) y Consejería de Vivienda y Administración Local (desde mediados de 2019). Suprimido (30-06-2021) y funciones en DG Reequilibrio Territorial
Murcia	2021	Grupo de Trabajo Interdepartamental para la elaboración de la "Estrategia de lucha contra la despoblación y mejora de la calidad de vida en zonas rurales de la región de Murcia"	Consejería de la Presidencia
Navarra	2019	Comisión Interdepartamental de lucha contra la despoblación	Dpto. de Cohesión territorial. Dirección General de Administración Local y Despoblación
País vasco	2021	Proyecto de Ley de Desarrollo Rural	Consejería de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente

1.2. El papel de la vivienda en las áreas rurales

En el contexto rural la disponibilidad de una oferta suficiente de vivienda adecuada y asequible es un requisito necesario para fijar y atraer nueva población a municipios en situación de declive demográfico. Al mismo tiempo, sin un proyecto de desarrollo rural capaz de fijar y atraer población no se activa la demanda de vivienda. Por todo ello, es preciso un abordaje integrado de vivienda y desarrollo alineado con las actuales políticas de transición ecológica justa y generación de resiliencia frente a la crisis global.

Centrándonos en materia de vivienda, la crisis económica vivida en España en 2008 ha puesto de manifiesto la fragilidad de un modelo económico ligado al mercado inmobiliario y al fomento del acceso a la vivienda bajo dinámicas especulativas ligadas a un crecimiento desmedido e incontrolado de los procesos de urbanización (Fariña y Naredo, 2010). El aumento de la brecha entre las condiciones para acceder a la vivienda y la capacidad de acceso de los demandantes fomentó la proliferación de vivienda vacía, fundamentalmente nueva, en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, así como en la costa (Tasadora Tinsa en Sanz, 2015), y vivienda antigua en provincias de interior y áreas rurales. En este contexto, en las Comunidades Autónomas españolas se aprueban distintas regulaciones dirigidas a reactivar la vivienda vacía, entre las cuales destaca por ejemplo en Andalucía la figura de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS), enmarcados en el *Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (2016-2020)* y orientados a la definición de estrategias de activación de recursos disponibles en

cada municipio desde el conocimiento de su situación específica y la implicación de los principales actores sociales involucrados.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), España cuenta en 2021 con más de 26 millones de viviendas, de las cuales, según la fuente que constituye la consulta del consumo eléctrico de un año completo, el 14,4% se cataloga como viviendas vacías y el 9,4% como viviendas de uso esporádico. Sí ya los desajustes existentes entre el stock residencial disponible y las demandas de vivienda insatisfechas en España constituyen, por sí mismos, uno de los principales retos a afrontar por la política nacional de vivienda, este fenómeno se manifiesta de forma especialmente acusada en el contexto rural: en municipios con población inferior a los 1.000 habitantes, el 50% del stock de vivienda está compuesto por viviendas vacías (17%) y de uso esporádico (33%). Además, generalmente, es en las áreas rurales de carácter interior (caracterizadas por una predominancia de viviendas unifamiliares, y con situaciones de estancamiento o descenso de la población) donde se concentra en mayor medida la vivienda antigua en mal estado de conservación o, de todos modos, no suficientemente adecuada a los nuevos estándares de la habitabilidad moderna² (Ministerio de Fomento, 2014).

En materia de política de vivienda, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 contempla, en su línea estratégica 5, la necesidad de “contribuir a evitar la despoblación de municipios de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios”.

Por otro lado, la VI Conferencia de Presidentes acordó elaborar una Estrategia Nacional Frente al Reto Demográfico cuyas Directrices Generales se aprobaron en marzo de 2019. En la 1ª Conferencia Sectorial de Reto Demográfico (23/7/2020)³, el Gobierno garantiza a las Comunidades Autónomas que los planes de reconstrucción incluirán medidas específicas para las zonas en declive demográfico, sobre todo en referencia a: digitalización en medio rural, reactivación de las economías locales, formación y fomento de la vivienda⁴ y agenda urbana.

2. Construcción previa a la aprobación del Código Técnico de la Edificación del 2006.

3. Fue impulsada por el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITECO), contando con la presencia de representantes del Ministerio de Política Territorial y Función Pública, de la Secretaría General para el Reto Demográfico, y de representantes de las comunidades autónomas: ahí se han compartido claves de la Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico con el fin de afrontar y buscar soluciones para minimizar esta realidad en España. Además se ha informado sobre la elaboración del Estatuto Básico de Pequeños Municipios donde estaban trabajando conjuntamente MITECO, el Ministerio de Política Territorial y Función Pública y la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP). En 2022, MITECO crea la Secretaría General para el Reto Demográfico para poner en marcha un “nuevo modelo de Gobernanza multinivel, con un enfoque transversal, a través de la Comisión Delegada del Gobierno para el Reto Demográfico, y multisectorial, con la creación de la Conferencia Sectorial de Reto Demográfico” (cfr. <https://www.miteco.gob.es/es/reto-demografico/temas/politica-estado.html#:~:text=En%20la%201%C2%AA%20Conferencia%20Sectorial,Estaduto%20B%C3%A1sico%20de%20Peque%C3%B1os%20Municipios>).

4. Con respecto a este tema, se destaca la “importancia de mejorar el acceso a la vivienda, con la adaptación de los planes estatales de vivienda y de rehabilitación para que recojan las necesidades de los municipios en las zonas rurales y el impulso a la mejora de la eficiencia energética” (Primera Conferencia Sectorial de Reto Demográfico).

En marzo de 2021 se publica el Plan de Medidas ante el reto demográfico en el que se prevé contar con una inversión superior a 10.000 millones de euros (10% del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia). Este documento se estructura en 10 ejes y 130 medidas orientadas a “luchar contra la despoblación y garantizar la cohesión social y territorial” (Comisión Delegada para el Reto Demográfico, 2021). Entre ellas, las únicas que hacen referencia directa a la vivienda son las Medidas 1.1 y 1.22, relativas al Eje 1 “Impulso de la transición ecológica”, es decir, ligadas a ayudas a la rehabilitación especialmente orientadas a jóvenes, y la Medida 8.8 “Plan de apoyos y cuidados de larga duración. Desinstitucionalización, equipamientos y tecnología” (del eje 8 “Bienestar social y economía de los cuidados”), orientada a las mejoras tecnológicas en la vivienda para incrementar la autonomía de las personas dependientes.

De este modo se puede afirmar que todavía es escasa e incipiente la coordinación entre políticas que vinculen de forma clara la vivienda con el enfoque demográfico y rural, y que se articulen además con otros objetivos como empleo, calidad de vida, perspectiva de género, acceso a servicios y acción frente a la emergencia climática.

Por otro lado, en el contexto de las Agendas Urbanas, en municipios pequeños se está detectando la importancia del tema vivienda en cuanto pieza clave que puede realmente ayudar a la fijación de población y la reactivación de las economías locales.

Desde hace algunos años se vienen organizado diferentes iniciativas públicas, privadas o mixtas (como las Ferias PRESURA) que están generando redes y compartiendo información y experiencias orientadas a la construcción de una visión integral desde la praxis. Aquí es donde se sitúa esta investigación, cuya intención es poner el foco en el dinamismo de estas diferentes iniciativas para avanzar en un entendimiento profundo del problema e identificar aprendizajes comunes y transferibles; tales aprendizajes podrían ser de ayuda a la hora de diseñar estrategias complejas desde un enfoque integrado y holístico para la revitalización demográfica en el medio rural.

2. Planteamiento metodológico

Como se comentaba al principio, el objetivo general de esta investigación ha sido identificar, recopilar, estudiar y extraer claves transferibles de experiencias de éxito nacionales que vinculen vivienda con reactivación económica, resiliencia y revitalización demográfica.

Desde este enfoque de partida la aproximación a la identificación de las buenas prácticas se ha desarrollado en dos fases consecutivas:

1. un primer barrido de experiencias llevadas a cabo a escala nacional en ámbitos rurales orientadas a la reactivación de la economía, la puesta en valor de sus rasgos distintivos y diferenciales, o, de forma más general, a la reversión de los fenómenos de despoblamiento;

2. identificación de aquellas iniciativas que han puesto en el centro el eje vivienda en su estrategia de actuación y que constituyen formas de actuación innovadoras en su contexto; sobre estas se ha generado un pequeño catálogo de buenas prácticas⁵ que sirva como documento de referencia para que pueda ser consultado y ayude a quien lo utilice (administraciones públicas, investigadores, etc.) para afrontar el tema del reto demográfico desde una perspectiva compleja.

Se han ido recopilando y analizando diferentes iniciativas y proyectos llevados a cabo en ámbitos rurales identificados a partir de la consulta de documentación de diferente naturaleza: estudios e investigaciones previas (a escala nacional)⁶; presentaciones en cursos, congresos y jornadas⁷; plataformas digitales de iniciativas vinculadas al reto demográfico y que también promueven encuentros, cursos, charlas y jornadas sobre este tema⁸; programaciones anuales del PRESURA, una feria que se ha convertido en referente a escala nacional especializada en reto demográfico; noticias en la prensa (esencialmente online al tratarse a menudo de noticias de carácter local).

La estructura de la tabla de recopilación de datos ha ido cambiando su configuración a medida que se iba profundizando en las diferentes experiencias encontradas, y se ampliaba el abanico de posibles ítems y categorías⁹: no ha sido una tarea fácil al tener que enfrentarse a una multitud de iniciativas y proyectos muy diferentes entre sí, en ámbitos, niveles de complejidad, tipos de actores que han ido impulsando las iniciativas, etc. Finalmente, la estructura de la tabla final ha quedado de la siguiente forma (tab. 2):

TABLA 2
Estructura de la tabla de recopilación del conjunto de iniciativas identificadas. Fuente: Elaboración propia.

Id	Quién impulsa	Actor	Nombre del proyecto/ iniciativa	Pefil	Ejes	Ámbito Territorial	Descripción	Enlace web	Observaciones	Otros enlaces relacionados

5. Se trata de un catálogo que no quiere ser en ningún caso exhaustivo, pero que puede convertirse en un punto de partida para otras investigaciones a través de su publicación en abierto, respondiendo de este modo a los actuales requerimientos de la *Open Science*, impulsados por la Comisión Europea (*Data Sharing*). En este sentido se está evaluando cuáles pueden ser las formas más adecuadas para publicar tanto el catálogo como los datos asociados.

6. En particular, a través de las webs de la Cátedra DPZ sobre Despoblación y Creatividad de la Universidad de Zaragoza y del Observatorio por la repoblación rural de la Universidad de Burgos.

7. Como, por ejemplo, las organizadas por la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) o por la organización España vaciada.

8. Es este el caso de las webs de la Fundación Almanatura, Pueblos Vivos (formado por varias Asociaciones de Desarrollo Rural), la ONG española Cives Mundi y el Hueco, entre otros.

9. Carácter emergente de esta parte de la investigación (Erlandson, Skipper, Harris y Allen, 1993; Patton, 2002).

La distinción entre quién impulsa (promotor) y el actor es debida al hecho de que, en varios casos, a raíz del impulso inicial de una o más entidades, se ha ido generando una nueva entidad que ha sido la que luego ha coordinado o liderado de alguna forma la iniciativa. A través de la categoría “Perfil”, se va identificando el carácter o naturaleza de la iniciativa, distinguiendo esencialmente entre (fig. 3):

- Ámbito social (organizado o no organizado);
- Ámbito público (político y administrativo);
- Ámbito empresarial;
- Ámbito científico.

Luego se han ido identificando ulteriores sub-categorías, además de resaltar las situaciones en las que se ha generado una colaboración entre distintos ámbitos.

En la categoría “Ejes”, nos referimos a las diferentes dimensiones que estructuran una visión sistémica al problema del reto demográfico en ámbitos rurales en retroceso demográfico¹⁰. Se han identificado los siguientes ejes temáticos: Vivienda; Patrimonio; Economía y empleo; Servicios Públicos; Estrategias demográficas; Mujeres; Jóvenes; Inmigración; Accesibilidad y conectividad; Vivienda; Medio Ambiente; Turismo.

En la columna “Descripción” se ha ido rellenando información encontrada online, en la web oficial del proyecto o de los impulsores, o, alternativamente, en noticias que se han publicado online. Además de la columna “Enlace web”, para recopilar las webs oficiales de los proyectos, se ha añadido una segunda columna, “Otros enlaces relacionados”, en la que se han ido recogiendo enlaces de noticias y publicaciones que se refieren a la iniciativa en cuestión. La columna “Observaciones” ha tenido un carácter más bien orientado al trabajo interno, para subrayar aspectos que iban surgiendo a lo largo de la investigación, o para resaltar dudas en las formas de categorizar, etc.

A medida que se iba sistematizando toda esta información, se han ido reconociendo y destacando las prácticas de referencia conforme a criterios de interés de la investigación (vinculadas al eje vivienda). Para dar una visión homogénea y comparable de todas las iniciativas analizadas, se ha procedido a definir una estructura de datos común, por medio del uso de fichas que pudiesen facilitar una lectura comparativa a través de una serie de

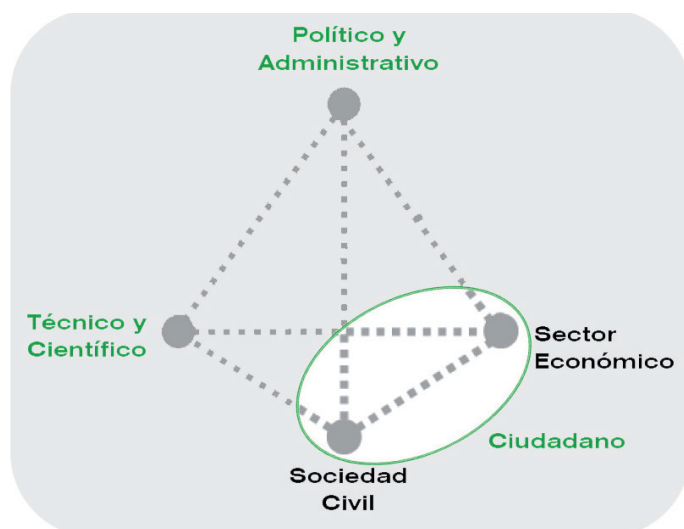


FIGURA 3

Estructura de la tabla de recopilación del conjunto de iniciativas identificadas. Fuente: Donadei, 2019 (RETOS).

10. La identificación de estos ítems responde a la necesidad de estructurar estos datos cualitativos siguiendo un criterio de tipo mixto (Hernández Sampieri et al., 2018; Donadei, 2019): en general se ha seguido un criterio *top-down* (Donadei, 2019) para las categorías que se anticipaba encontrar a partir del estudio previo hecho sobre todas las estrategias estudiadas relativas al Reto Demográfico; a través del criterio *bottom-up* se han ido modificando, reagrupando o añadiendo categorías “inesperadas”, pero, de todos modos, centrales para el planteamiento de estudio (Esterberg, 2002; Charmaz, 2006).

criterios a valorar desde un punto de vista prevalentemente cualitativo. El objetivo de las fichas, que constituyen el Catálogo de Buenas Prácticas anteriormente mencionado, ha sido el de sistematizar la información de cada una de las iniciativas identificadas, vinculadas al eje vivienda, para facilitar el análisis comparativo y extraer claves transferibles y replicables. En la Tabla 3 se detalla la estructura final de una ficha tipo. Como se puede constatar, el objetivo ha sido el de profundizar en cada una de estas iniciativas, conocer los contextos que las posibilitaron e identificar posibles dificultades encontradas y claves de éxito, así como valorar los resultados obtenidos y las conclusiones extraídas.

TABLA 3
Estructura de las fichas para el Catálogo de Buenas Prácticas. Fuente: Elaboración propia.

Nombre del proyecto/ iniciativa	
Periodo	
Ámbito territorial	
Objetivo/s	
Ejes temáticos/Áreas de actuación	
Quién impulsa el proyecto/ iniciativa	
Quién participa en el proyecto/ iniciativa	
Recursos	
Antecedentes	Existencia de políticas o planificación estratégica
	Proyecto/s o iniciativa/s (a nivel local o nacional) orientado a la revitalización del mundo rural
	Investigación o estudios previos sobre el estado de la vivienda
	Diagnóstico previo
	Diagnóstico participado
Otros	
Resultados e impactos	Obstáculos
	Puntos débiles del proyecto
	Puntos fuertes del proyecto
	Impactos en el territorio
Visibilidad y transferencia	Visibilidad del proyecto
	Transferencia de aprendizaje

Si bien es verdad que buena parte de la información se ha podido recabar de las páginas webs de los diferentes proyectos y entidades involucradas, para responder a otro tipo de aspectos ha resultado necesario entrar en contacto directo con los dinamizadores de las diferentes iniciativas; para ello se ha diseñado un cuestionario online que permitiese profundizar sobre todo en aspectos más difíciles de detectar, como los antecedentes de los proyectos, la evaluación de resultados e impactos, y la



FIGURA 4

Portada del cuestionario online y su difusión en una de las redes sociales. Fuente: Elaboración propia.

posible transferencia a otros territorios. Se ha intentado dar amplia difusión a través de las redes sociales (fig. 4) y exponiéndolo también en el tablón de anuncios de la Red Rural Nacional¹¹. No obstante, no ha sido fácil recoger respuestas, hecho que puede ser atribuido a diferentes factores: por una parte, en los últimos años se ha difundido cada vez más la tendencia a recurrir a cuestionarios de todo tipo para dar a conocer proyectos o propuestas o para recopilar información afín al tema de interés, así que entre la falta de tiempo e, incluso, de confianza, se suele obviar este tipo de correos. Por otro lado, hay que añadir que se ha detectado un silencio generalizado en los casos de iniciativas promovidas desde la administración pública (a pesar de varios intentos, en la mayoría de ellos ha sido imposible contactar con alguien que nos pudiera contestar al cuestionario o que accediese a una entrevista).

En alguna ocasión ha sido necesario recurrir a una entrevista en profundidad para resolver tres problemas en concreto:

1. aclarar dudas surgidas en la interpretación de las respuestas al cuestionario;
2. entender mejor ciertas cuestiones en aquellos casos considerados de especial interés;
3. ofrecer una alternativa al cuestionario, bajo petición por parte del entrevistado/a.

3. Resultados

3.1. Iniciativas orientadas a la reactivación del mundo rural

En la primera fase de investigación se han detectado, en el territorio nacional, 138 iniciativas y proyectos orientados a la reactivación del ámbito rural.

11. Cfr. <https://www.redruralnacional.es/anuncio/cuestionario-proyecto-revive-reto-demografico-y-vivienda-en-el-medio-rural-andaluz>

TABLA 4
Tipos de actores que impulsan las iniciativas (frecuencia). Fuente: Elaboración propia.

Perfil/Ámbito	Etiqueta	nº	%
Ámbito Empresarial		44	32%
Ámbito Público		22	16%
Ámbito Social	Asoc	18	13%
	Coop	12	9%
	ONG	8	6%
	Inform	2	1%
	Otros	2	1%
Ámbito Universidad		1	1%
Colaboraciones	GDR/GAL	12	9%
	Pub_Uni	6	4%
	Pub_Empr	6	4%
	Pub_Soc	4	3%
	Pub_Soc_Uni	1	1%
TOT		138	100%

Como se puede observar en la Tabla 4 y en el diagrama de la Figura 5, los actores que impulsan mayoritariamente estas iniciativas proceden de los ámbitos empresarial y social o mixto, generalmente buscando alianzas con actores del mismo ámbito o con actores de carácter público. En el ámbito empresarial entre los impulsores que resultan más presentes y activos destacan, sin duda, *Almanatura* y *El Hueco*. En cuanto al ámbito social y mixto, el protagonismo se reparte entre diferentes tipos de actores, entre los cuales destacan:

1. los grupos de acción local: en ese caso hay que aclarar que los grupos de acción local activos se concentran geográficamente en la zona norte-oriental (Aragón es la Comunidad Autónoma más activa, aunque otras iniciativas se han detectado en Castilla León, Castilla la Mancha y Catalunya);
2. las cooperativas: con iniciativas especialmente centradas en la vivienda.

También se puede ver cómo la universidad adquiere muy poco protagonismo para la activación de procesos de cambio en los territorios en los que actúa; no obstante, resulta interesante mencionar el papel de la Universidad de Zaragoza, con su *Cátedra sobre Despoblación y Creatividad*¹², y de la Universidad de Burgos, que ha impulsado un *Grupo de Trabajo Multidisciplinar por la Repoblación Rural*¹³.

12. Cfr. <http://catedradespoblaciondpz.unizar.es/>

13. Cfr. <https://www.ubu.es/ubuverde/repoblacion-rural>

■ Ámbito Empresarial ■ Ámbito Público ■ Ámbito Social ■ Ámbito Universidad ■ Colaboraciones

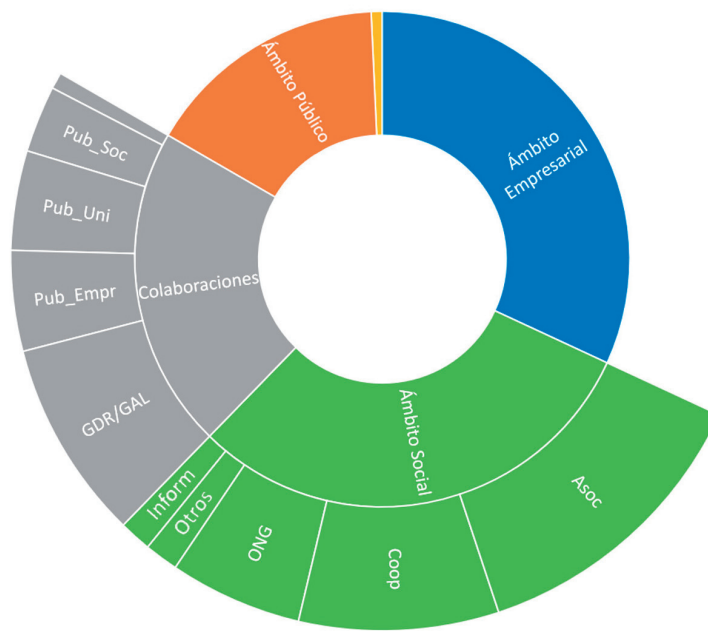


FIGURA 5

Ámbitos de activación de las iniciativas. Fuente: Elaboración propia.

El 34,8% de estas iniciativas intenta dar respuesta al problema de la vivienda entendiendo que es un tema clave para contrarrestar el fenómeno de la despoblación en ámbitos rurales, confirmando una de las hipótesis del planteamiento inicial de esta investigación. De estas 48 iniciativas, 19 se activan desde una escala local (casi el 40%), así como a nivel comarcal, en el que se han identificado 13 iniciativas (27%) y a nivel autonómico 12 (25%). Esto, combinado con las diferentes fuentes consultadas y con la información recopilada a través de los cuestionarios y entrevistas realizadas posteriormente, parece confirmar que es desde la escala local donde se detecta que la vivienda¹⁴ constituye uno de los principales frenos para la dinamización y revitalización de estas localidades en situación de declive demográfico. En cuanto a la naturaleza y complejidad de estas iniciativas, se puede observar que:

1. Una buena parte de estas experiencias están orientadas a la reactivación y regeneración del patrimonio de viviendas vacías, más que a la nueva construcción.
2. A menudo responden al intento de activar estrategias demográficas que combinen otros objetivos, con especial atención al eje empleo y emprendimiento rural (intento de responder al problema desde una visión transversal); esto realmente se demuestra observando que buena parte de estas iniciativas se mueven no solo desde el ámbito público (escala local o supramunicipal), sino también desde el empresarial. Esto se debe a que las dificultades de acceso a las viviendas se convierten a menudo en uno de los mayores obstáculos para atraer a nuevos pobladores y generar o fomentar el emprendimiento rural.

14. Dificultad para nuevos pobladores de acceder a una vivienda en régimen de alquiler; viviendas vacías con situaciones jurídicas complejas o por desacuerdo entre múltiples herederos; problemas de deterioro no solo físico sino de incumplimiento de los criterios de nueva habitabilidad, etc.

Por otro lado, parece también haber una toma de conciencia sobre la necesidad de actuar de forma coordinada desde una escala más amplia, comarcal, que permita entender las dinámicas del territorio y, por tanto, concebir las estrategias adecuadas; este salto de escala no solo permite superar las fuertes limitaciones de las entidades locales en cuanto a recursos, sino que también suele reflejar el carácter generalmente supramunicipal de los mercados de vivienda en las zonas rurales.

En el siguiente apartado se entrará más en detalle sobre el análisis de las iniciativas que se han centrado en materia de vivienda.

3.2. Buenas prácticas seleccionadas en materia de vivienda

De las 48 iniciativas que de alguna forma tocan el tema vivienda, se han identificado finalmente 34 que se centran en intentar dar respuesta al problema específico de la vivienda en ámbito rural: se puede afirmar que desde este tipo de iniciativas se apuesta, por una parte, por generar bancos e inventarios de viviendas vacías, para facilitar la puesta en marcha de acciones orientadas a su reactivación; y, por otra, por poner en marcha programas de rehabilitación adaptados al ámbito rural, al entender que en los núcleos rurales muchas de las viviendas necesitan profundas reformas para adaptarse a nuevos modelos de vida y al mismo tiempo hacer frente a las necesidades de eficiencia energética. En otros casos, se han empezado a activar acciones con carácter de estrategia demográfica orientadas a atraer nuevos pobladores procedentes de la ciudad, que puedan estar interesados en un cambio de modelo de vida; en muchos de estos casos se ha entendido que esta estrategia por sí sola no puede ser eficaz si no va acompañada de otras líneas orientadas a la reactivación de viviendas vacías. De hecho, en muchos casos ha sido este tipo de iniciativas lo que ha impulsado la activación de bancos e inventarios de vivienda en algunos de los municipios que se adhieren a las diferentes propuestas recogidas; otras iniciativas se han generado a partir de dinámicas de base social autogestionadas y colaborativas, como las cooperativas de diferente tipo identificadas.

Por último, resaltar que en varios casos, incluso en aquellas experiencias que no abarcan este eje temático concreto, se reconoce que la vivienda es un tema sensible, que en muchos casos llega a obstaculizar los resultados finales, dado que para poner en marcha un proyecto en el medio rural, en la mayoría de los casos se siente la necesidad de poder contar con una vivienda, un local, o un espacio habilitado para el desarrollo de diversas actividades, tales como: agropecuaria, emprendimiento rural, teletrabajo, espacios de encuentros, jornadas, talleres de formación, etc.

En particular, los 34 casos de estudio han sido finalmente organizados en 4 categorías (fig. 6):

- a. Bancos de vivienda vacía: repositorios de vivienda que buscan visibilizar la oferta real y contactar con la potencial demanda; suelen estar centradas primordialmente en activar el mercado de alquiler.

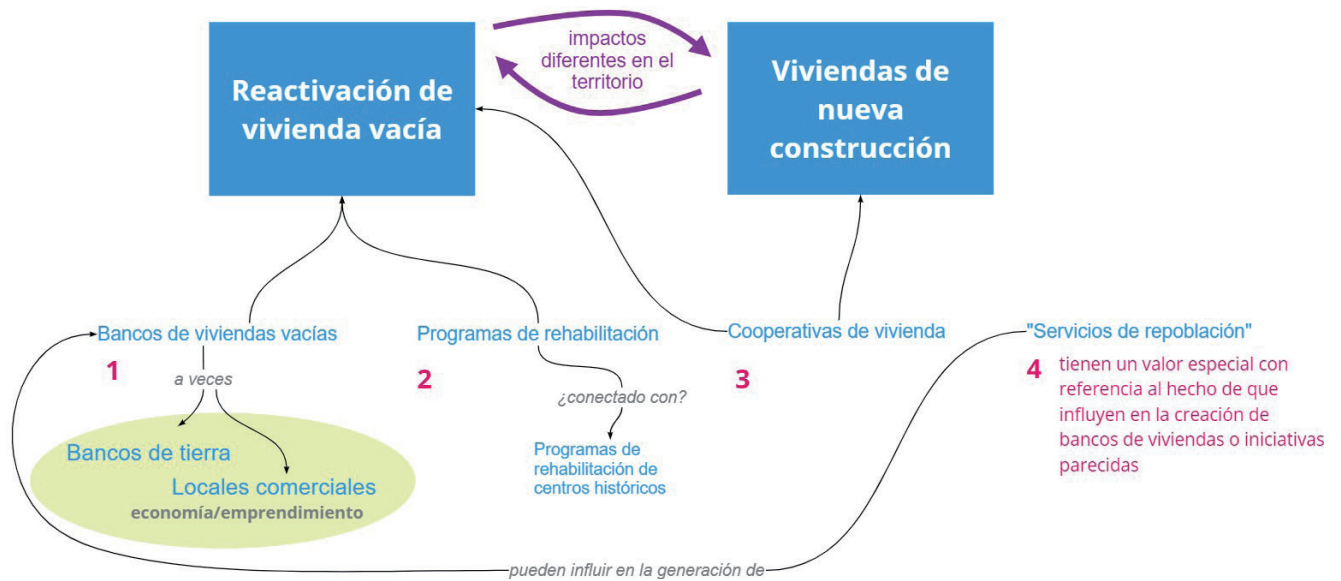


FIGURA 6

Las cuatro categorías de Buenas Prácticas identificadas en materia de vivienda en ámbito rural. Fuente: Elaboración propia.

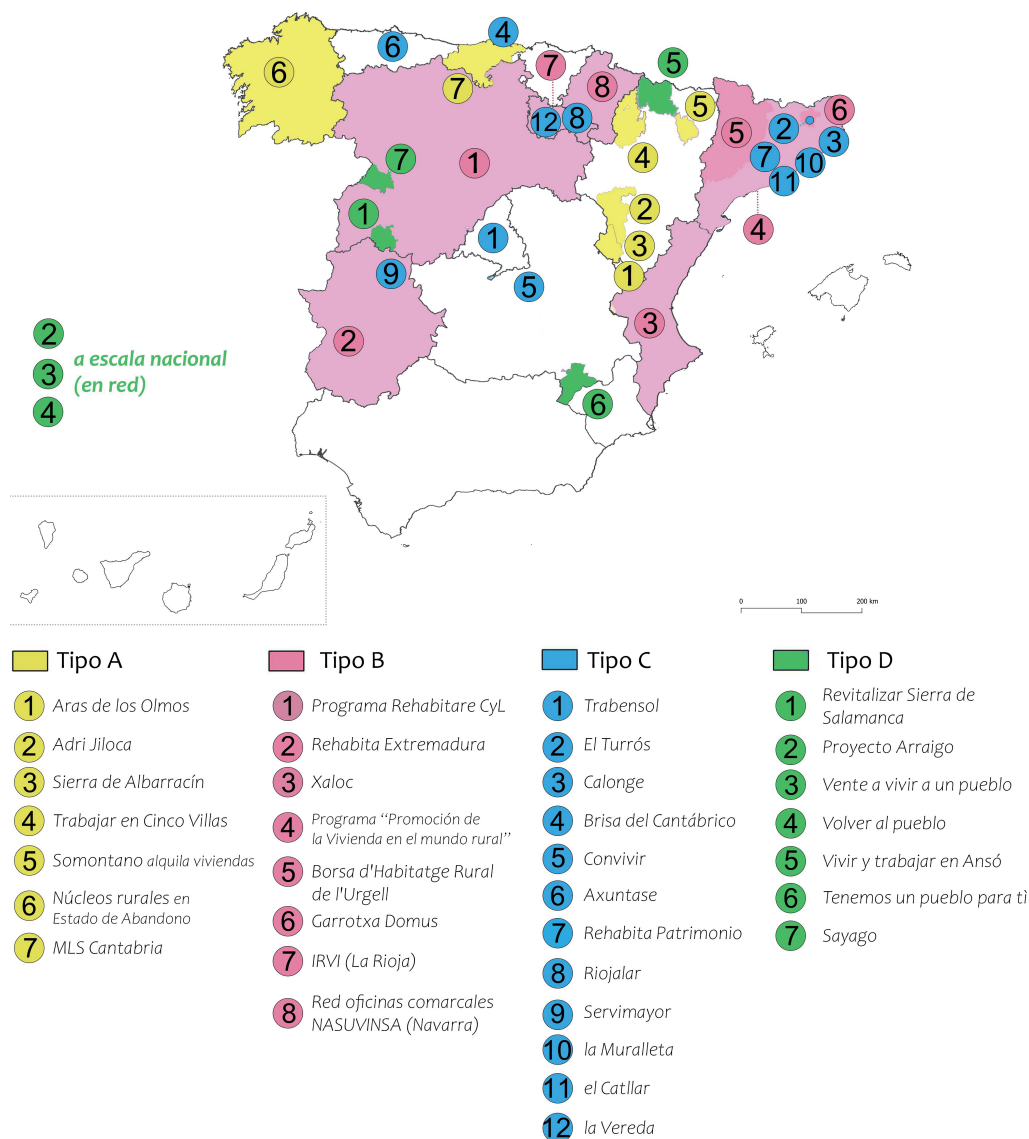
- b. Programas e iniciativas de rehabilitación: propuestas que buscan generar marcos favorables para la rehabilitación de viviendas incorporando una lente rural.
- c. Cooperativas de vivienda: nuevos modelos de acceso a la vivienda en las que el valor de uso prima sobre el valor de cambio y que articulan relaciones de convivencia que buscan tener una red sólida de apoyo mutuo.
- d. Servicios de repoblación: iniciativas de acompañamiento que favorecen el asentamiento de nuevos pobladores, abordando distintos retos con un carácter transversal.

En la Figura 7 y en la Tabla 5 se puede observar cómo las zonas del centro-norte resultan ser las más dinámicas, siendo estas las correspondientes a las zonas que Molinero Hernando (2019) identifica como rurales estancado y profundo (fig. 2). Las iniciativas de tipo A suelen ser impulsadas desde el ámbito comarcal o de todos modos subregional, como es el caso del *Inventario de viviendas de la Sierra de Albarracín* (en el que participan la comarca de la Sierra de Albarracín y la de Teruel) y el *Banco de viviendas ADRI Jiloca Gallocanta* (que incluye la Comarca del Jiloca y la del Campo de Daroca). Para el tipo B el ámbito de actuación suele ser a nivel de comunidad autónoma o, como mucho, comarcal (como en el caso de la *Borsa d'Habitatge Rural de l'Urgell* y el proyecto *Garrotxa Domus*). En cuanto a las cooperativas de vivienda (Tipo C) resulta ser particularmente activa la Cataluña, donde opera activamente Sostre Cívic, que en los últimos años se ha convertido en un referente a escala nacional en materia de vivienda cooperativa en cesión de uso¹⁵ y que funciona como aglutinadora brindando asistencia a grupos de cooperativas para la compra o el desarrollo de edificios. Los servicios de repoblación (Tipo D) suelen arrancar desde ámbitos supramunicipales o comarcales, aunque en algunos casos han dado el salto para generar redes de contacto a escala nacional.

15. En 2023 ha sido ganadora de plata del Premio Mundial del Hábitat por su innovador modelo de cooperativa de vivienda con "derecho a uso" puesto en marcha en Cataluña, que ofrece casas de asequibilidad permanente a precios más bajos que los del mercado.

FIGURA 7

Localización de los casos de estudio identificados en materia de vivienda.
Fuente: Elaboración propia.



Como se puede observar en la Tabla 6, finalmente han quedado fuera del Documento final de Buenas Prácticas 11 iniciativas, en la mayoría de los casos por falta de información suficiente en la web; en ellos se ha intentado contactar con las entidades impulsoras por diferentes medios para hacer recopilar el cuestionario o realizar una entrevista, pero sin resultados. Se quiere además destacar la iniciativa *Rehabita Patrimonio*, cuyo objetivo es, a través de alianzas con los ayuntamientos, la rehabilitación de las viviendas en el medio rural de forma cooperativa y por autoconstrucción, por medio de talleres de formación en oficios y con perspectiva de género: se considera un proyecto realmente interesante, aunque finalmente se ha descartado de las fichas, al estar en un estadio todavía embrionario para poder sistematizar la experiencia en este estudio. No obstante, el número de casos registrados que no se pudieron analizar en profundidad no influye en los resultados, dado que el estudio se ha orientado hacia la sistematización, en la medida de lo posible, de estas Buenas Prácticas en base a la información a disposición y a las respuestas obtenidas.

TABLA 5
Ubicación y escala de actuación de los casos de estudio. Fuente: Elaboración propia.

TIPO A- Bancos de vivienda			
Iniciativa	Ubicación	Escala	Impulsor
Red de contactos Aras de los Olmos	Aras de los Olmos - Valencia	Municipal	Ayuntamiento Aras de los Olmos
Banco de viviendas Adri Jiloca	Comarca del Jiloca y Campo de Daroca (Teruel y Zaragoza - Aragón)	Comarcal	ADRI Jiloca Gallocanta (Asociación para el Desarrollo Rural Integral de las Tierras del Jiloca y Gallocanta)
Inventario Sierra de Albarracín	Sierra de Albarracín - Teruel	Comarcal	ASIADER (Asociación para el Desarrollo Rural Integral de la Sierra de Albarracín)
Teletrabajar en Cinco Villas	Comarca de las Cinco Villas - Zaragoza	Comarcal	ADEFO Cinco Villas (Asociación para el Desarrollo y Fomento de las Cinco Villas)
Somontano Alquiler Viviendas	Comarca de Somontano de Barbastro, provincia de Huesca, Comunidad Autónoma de Aragón, España.	Comarcal	Comarca del Somontano de Barbastro
Núcleos Rurales en estado de Abandono (NRA)	Galicia	Municipal (Piloto) – Comarcal	Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), Xunta de Galicia
MLS Cantabria	Cantabria	Comarcal	26 agencias inmobiliarias cántabras y la Asociación Española Contra la Despoblación (AECD)
TIPO B- Programas de rehabilitación			
Iniciativa	Ubicación	Escala	Impulsor
Programa Rehabitare CyL	Castilla - León	Autonómica	Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León
Rehabita Extremadura	Extremadura Programa piloto en: Alconchel, Casar de Cáceres, Garrovillas de Alconétar, Guareña, Madroñera y Olivenza.	Autonómico	Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura y Urvipexsa
Xaloc	Valencia	Autonómica	Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de la Generalitat Valenciana

TABLA 5 (CONT.)

TIPO B- Programas de rehabilitación			
Iniciativa	Ubicación	Escala	Impulsor
Programa de Promoción Pública de la vivienda en el mundo rural Cataluña	Cataluña	Autonómica	La Dirección General de Políticas de Montaña y Litoral y la Agencia de la Vivienda de Cataluña
Borsa d'Habitatge Rural de l'Urgell	Comarca del Urgell (provincia de Lérida, Cataluña)	Comarcal	Consell comarcal de l'Urgell y Ayuntamientos de la comarca
Garrotxa DOMUS	Comarca de la Garrotxa	Comarcal	Fundación EuroPACE, Consell Comarcal de la Garrotxa y el Ayuntamiento de Olot
Servicios del IRVI en Ámbito Rural	La Rioja	Autonómica	Gobierno de La Rioja y el IRVI (Instituto de la Vivienda de La Rioja)
Red de Oficinas Comarcales de Asesoramiento Técnico en Vivienda y Urbanismo de Nasuvinsa	Navarra	Autonómica	Navarra de Suelo y Vivienda SA (Nasuvinsa), Gobierno de Navarra
TIPO C- Cooperativas de vivienda			
Iniciativa	Ubicación	Escala	Impulsor
Centro social de Convivencia, Asistencia y Servicios para Mayores Trabensol	Torre-mocha del Jarama - Madrid	Municipal	TRABENSOL S. COOP. MAD (se genera a partir de dos grupos de amigos, que residían en dos barrios de Madrid)
Casacomú-El Turrós	Argelaguer, Comarca La Garrotxa, Girona, Cataluña	Municipal	Casacomú-El Turrós, conformado por dos grupos vinculados a una red de moneda social
Vivienda cooperativa para jóvenes en Calonge	Calonge y Sant Antoni - Girona - Cataluña	Municipal	Cooperativa Sostre Cívic Calonge
Ciudad Residencial Brisa del Cantábrico	San Miguel de Meruelo - Cantabria	Municipal	Cooperativa Brisa del Cantábrico
Convivir-Centro Residencial para Personas Mayores	Horcajo de Santiago - Cuenca - Castilla La Mancha	Municipal	cooperativa CONVIVIR
Axuntase	Caraviés - Concejo de Llanera - parroquia de Lugo - Asturias	Municipal	5 mujeres de entre 39 y 64 (sucesivamente el grupo ha crecido y se ha instituido como cooperativa)
Rehabita Patrimonio	Cataluña	Estado germinal (aspira al Autonómica)	Estudio de arquitectura esmas-arquitectura_

TABLA 5 (CONT.)

TIPO C- Cooperativas de vivienda			
Iniciativa	Ubicación	Escala	Impulsor
Riojalar	Logroño - La Rioja	Municipal	cooperativa Riojalar
Servimayor	Losar de la Vera - Cáceres - Extremadura	Municipal	Cooperativa de Consumidores y Usuarios Servimayor
La Muralleta	Santa Oliva - Tarragona - Cataluña	Municipal	cooperativa La Muralleta (grupo de amigos)
La Fábrica de El Catllar	El Catllar - Tarragona - Cataluña	Municipal	cooperativa La Fábrica de la Transición
Cohousing La Vereda	Medrano - La Rioja	Municipal	Comunidad La Vereda (8 unidades familiares)
TIPO D- Servicios de repoblación			
Iniciativa	Ubicación	Escala	Impulsor
Revitalizar Sierras de Salamanca	Comarca de la Sierra de Francia, Sierra de Béjar y zona de Entresiembras - Salamanca - Castilla y León, España.	Comarcal	ADRISS (Asociación para el Desarrollo Rural Integral de las Sierras de Salamanca)
Proyecto Arraigo	Trabajo en red ámbito nacional	Nacional	Empresa Arraigo (Empresa de carácter social)
Vente a Vivir a un Pueblo	España	Nacional	Equipo de profesionales del área de la comunicación (Plataforma Vente a vivir a un pueblo)
Volver al Pueblo	España	Nacional	COCEDER (Confederación de Centros de Desarrollo Rural)
Vivir y trabajar en Ansó	Ansó - Huesca - Aragón	Municipal	Ayuntamiento de Ansó, Área de Desarrollo Local
Tenemos un pueblo para ti	Sierra de Segura - Albacete - Castilla La Mancha	Comarcal	Grupo de Acción Local de la Sierra del Segura
Sayago	Sayago - Zamora - Castilla León	Comarcal	Vecinos de la comarca (Juntos por Sayago)

A continuación, se presentan los resultados obtenidos del análisis y comparación de cada una de estas categorías.

TABLA 6

Tabla de casos identificados en materia de vivienda. Fuente: Elaboración propia.

	TIPO	Nombre iniciativa	Ficha	Descartado	Observaciones
1	A	Red de contactos Aras de los Olmos	x		
2	A	Banco de viviendas Adri Jiloca	x		
3	A	Inventario Sierra de Albaracín	x		
4	A	Teletrabajar en Cinco Villas	x		
5	A	Somontano alquila viviendas	x		Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista; la iniciativa resulta interesante y se ha podido recopilar información suficiente a través de su web.
6	A	Núcleos rurales en estado de abandono		x	Descartado porque no parece activo (se ha intentado contactar con la entidad impulsora pero sin éxito).
7	A	Coliving Cantabria (MLS Cantabria)		x	Descartado porque la iniciativa ha fracasado por posible divergencia de intereses de los actores involucrados (https://www.eldiario.es/cantabria/ultimas-noticias/coliving-propuesta-pionera-frenar-despoblacion-rural-topo-realidad-mercado-inmobiliario_1_9682612.html).
1	B	Programa Rehabitare CyL	x		Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista; la iniciativa resulta interesante y se ha podido recopilar información suficiente a través de su web.
2	B	Rehabita Extremadura	x		Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista; la iniciativa resulta interesante y se ha podido recopilar información suficiente a través de su web.

TABLA 6 (CONT.)

	TIPO	Nombre iniciativa	Ficha	Descartado	Observaciones
3	B	Xaloc	x		Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista; la iniciativa resulta interesante y se ha podido recopilar información suficiente a través de su web.
4	B	Programa de promoción de la vivienda en el mundo rural (Catalunya)	x		
5	B	Borsa d'Habitatge Rural de l'Urgell	x		
6	B	Garrotxa Domus	x		
7	B	Servicio del IRVI en ámbito rural (La Rioja)	x		Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista; la iniciativa resulta interesante y se ha podido recopilar información suficiente a través de su web.
8	B	Red oficinas comarcales - NASUVINSA (Navarra)		x	Descartado por no tener información suficiente. Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista.
1	C	Trabensol	x		
2	C	El Turrós	x		
3	C	Calonge	x		No se trata de una iniciativa en ámbito estrictamente rural pero resulta interesante por ser una de las primeras cooperativas de viviendas para jóvenes en España.
4	C	Brisa del Cantábrico	x		
5	C	Convivir	x		
6	C	Axuntase	x		
7	C	Rehabita Patrimonio		x	Iniciativa muy interesante pero descartada para el análisis porque en fase todavía muy embrional.

TABLA 6 (CONT.)

	TIPO	Nombre iniciativa	Ficha	Descartado	Observaciones
8	C	Riojalar	x	x	Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista; cooperativa de Viviendas colaborativas Senior (ya analizadas algunas).
9	C	Servimayor	x	x	Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista; cooperativa de Viviendas colaborativas Senior (ya analizadas algunas).
10	C	la Muralleta		x	Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista; cooperativa de Viviendas colaborativas Senior (ya analizadas algunas).
11	C	el Catllar		x	Iniciativa muy interesante pero no hay mucha información online; no se ha conseguido entrar en contacto con actores involucrados.
12	C	la Vereda		x	Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista. Cooperativa de Viviendas intergeneracional (ya analizada una).
1	D	Revitalizar Sierra de Salamanca	x		
2	D	Proyecto Arraigo	x		
3	D	Vente a vivir a un pueblo		x	Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista.
4	D	Volver al pueblo		x	Se ha intentado contactar (pero sin éxito) por diferentes medios para recopilar el cuestionario o realizar una entrevista.
5	D	Vivir y trabajar en Ansó	x		
6	D	Tenemos un pueblo para ti	x		
7	D	Sayago	x		

3.2.1. Bancos de vivienda vacía

Estas iniciativas comparten una misma estrategia para frenar la despoblación y reactivar el medio rural; para ello utilizan como recurso las viviendas vacías existentes en las localidades o municipios en declive demográfico. De este modo pretenden dar una respuesta inmediata ante esta necesidad y acoger principalmente a nuevos pobladores. Buscan dar visibilidad a estas viviendas sin uso (en algunos casos viviendas públicas y de particulares) y facilitar el acceso a las personas que quieran ir a vivir a un pueblo rural.

Se trata de experiencias que, en su mayoría, aglutinan a varias localidades, destacando de esta forma el carácter comarcal de esta tipología. Otro aspecto a señalar es, en la mayoría de los casos identificados, la escasa trayectoria de las mismas, teniendo en cuenta que la más veterana, impulsada en la Sierra de Albarracín (Teruel), se inició en 2019. También la utilización de las NTIC para la puesta en marcha y desarrollo de los bancos de vivienda es un elemento importante. Destacamos en este sentido la experiencia de teletrabajo en Cinco Villas, ubicada también en la provincia de Zaragoza. El hecho de que 4 de las 7 experiencias identificadas en esta categoría se desarrollen en Aragón sitúan a esta comunidad autónoma a la cabeza de este tipo de iniciativas.

Los Grupos de Desarrollo Rural (GDR) o Grupos de Acción Local (GAL) son los principales impulsores de esta tipología, aunque también se han localizado dos casos impulsados desde el ámbito público o la colaboración público-privada, y, en particular, una de carácter estrictamente local impulsada desde el Ayuntamiento de Aras de los Olmos (Valencia). Estas actuaciones se están desarrollando con medios propios de las entidades. Se enfocan prioritariamente al alquiler o combinan la dinamización de este mercado con la venta y en algunos casos comienzan a diversificar su oferta incorporando inmuebles con otros usos y terrenos de cultivo. Su principal objetivo es atraer nuevos pobladores.

En las fases iniciales en las que se encuentran las distintas iniciativas estudiadas la demanda que les llega es superior a la oferta que consiguen captar en sus territorios de referencia, hecho que se identifica como una de las principales debilidades indicadas por los entrevistados. Según se ha podido constatar en esta categoría, la falta de viviendas disponibles se asocia a un doble factor: por una parte, el hecho de que muchas han quedado obsoletas y no responden a los criterios de nueva habitabilidad¹⁶, y, por otra, que hay una falta de cultura generalizada por parte de los propietarios sobre la importancia de facilitar el acceso a la vivienda para el beneficio de la localidad: “sólo se entiende la venta de las viviendas vacías. Es necesario mucho tiempo de labor pedagógica para

¹⁶ Entre ellos, lo que se refiere a “accesibilidad y conectividad”: de hecho, la iniciativa *Teletrabajar en Cinco Villas* se articula como herramienta para dar a conocer estas localidades, a través de información gráfica de diferente tipo, la catalogación de recursos y servicios y la creación de un catálogo de viviendas disponibles en cada uno de los pueblos que forman parte del proyecto, especificando el tipo de conectividad (se cuenta con un mínimo de 30 megas, aunque algunos pueblos tienen entre 100 y 600 megas).

convencer al propietario sobre la importancia de facilitar el alquiler para el beneficio de la localidad” (*Teletrabajar en Cinco Villas*, respuesta al cuestionario).

Actualmente se articulan como bases de datos que no gestionan programas de intermediación del alquiler con garantías. No obstante, dicho servicio se debería valorar como evolución posible y necesaria para aumentar la confianza de la propiedad y gracias a ello la oferta disponible. Este tipo de iniciativas se convierten en una primera herramienta para contar con datos fiables y accesibles a nivel local sobre la disponibilidad de vivienda y el estado de la misma. Se valoran como una potente herramienta de base para el desarrollo de otros programas y proyectos recientes que no demandan excesivos recursos para su implementación y con resultados visibles en el corto plazo.

Resultaba interesante una experiencia de colaboración público-privada identificada en Cantabria en la que la Asociación Española contra la Despoblación (AECD) había firmado un acuerdo con el colectivo MSL, que aglutina a 26 inmobiliarias (cfr. tab. 5). La AECD aportaba su base de datos con un millar de personas que viven en la ciudad y quieren trasladarse al entorno rural y MSL debía recabar información de qué casas en venta había, si eran aptas para desarrollar modelos de vivienda colaborativa, o si los ayuntamientos estaban interesados en alianzas público-privadas para transformar edificios en desuso. Finalmente, la iniciativa no ha tenido avances por la falta de alineamiento de intereses entre ambas partes de la alianza¹⁷.

3.2.2. Programas de rehabilitación

En estas categorías se han estudiado siete iniciativas de carácter público, en la mayoría de los casos activadas desde la escala autonómica (exceptuando *Borsa d’Habitatge Rural de l’Urgell* y *Garrotxa Domus* que actúan a nivel comarcal). Las entidades plantean tanto nuevos programas como la revisión de políticas existentes incorporando la perspectiva de reto demográfico. En todos los casos se cuenta como un punto en común la colaboración con otros entes, ya sean empresas públicas, entidades locales (ayuntamientos, mancomunidades y/o diputaciones) o una fundación (colaboración público-privada del caso de la *Garrotxa*).

Varias de las iniciativas públicas ponen el foco principalmente en la rehabilitación de viviendas públicas existentes y su posterior puesta en el mercado, normalmente ofertadas en alquiler y, en algunos casos, también a la venta, siempre con precios asequibles a los posibles interesados. En el caso del Programa *Rehabitare CyL* se trata de régimen de alquiler social, sobre todo para jóvenes y colectivos de especial protección, relacionados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

¹⁷ Cfr. https://www.eldiario.es/cantabria/ultimas-noticias/coliving-propuesta-pionera-frenar-despoblacion-rural-topo-realidad-mercado-inmobiliario_1_9682612.html

Se trata de iniciativas de muy reciente implementación¹⁸ en las que es difícil evaluar el resultado en tan corto periodo de tiempo. Además, en esta categoría ha resultado más complejo el acceso a contactos directos con los impulsores (cfr. tab. 5) si bien se localiza mayor cantidad de información pública en la red, ya sea en páginas propias o mediante notas de prensa de la entidad.

Entre los problemas detectados de forma más recurrente se encuentra la falta de financiación suficiente (que en algunos casos no permite asegurarse un número suficiente de personal necesario para garantizar el buen desarrollo de los proyectos) y los tiempos administrativos, que muchas veces influyen y ralentizan el proceso en sus distintas fases (en los plazos de tramitación administrativa, como en su redacción y ejecución). Por otro lado, y no obstante lo anterior, en *Garrotxa Domus* el personal de la Fundación EUROPACE reconoce que la presencia de la administración garantiza y respalda este tipo de proyectos, generando confianza entre la ciudadanía. Interesante subrayar también que desde el Programa de Promoción de la Vivienda en el mundo rural (Catalunya) se reconoce la necesidad de un diagnóstico profundo de la vivienda y una planificación estratégica previa de carácter más amplio, que enmarquen las actuaciones que ahí se están desarrollando.

Por último, en esta categoría se quiere poner el foco sobre todo en un caso muy interesante de colaboración público-privada, *Garrotxa Domus*, que trata de fomentar la rehabilitación energética y energías renovables en la comarca de la Garrotxa (Catalunya), sobre todo por el modelo de gestión adoptado. Se trata de un programa impulsado por la Fundación EuroPACE, el Consell Comarcal de la Garrotxa y el Ayuntamiento de Olot (capital de comarca), que ofrece un acompañamiento (asesoramiento técnico, administrativo y jurídico) gratuito, integral y personalizado durante todo el proceso de reforma. Está dirigido a propietarios de viviendas y comunidades de propietarios que quieren mejorar su hogar para que estos sean más confortables, saludables y eficientes. Además, también ofrece cobertura a empresas y establecimientos turísticos que quieran mejorar la sostenibilidad de su negocio.

El proyecto en sus orígenes surge de la necesidad del Ayuntamiento de Olot de regenerar su tejido urbano, constituido, en su mayoría, por edificaciones en condiciones de baja habitabilidad, y con un parque de vivienda envejecido, caracterizado por la presencia de muchas viviendas vacías. Posteriormente, tras la buena acogida del programa, se ha empezado a compartir la experiencia con el resto de los municipios de la comarca de la Garrotxa: ya se ha puesto en marcha en los 16 municipios que la constituyen (Olot, Argelaguer, Besalú, Beuda, Castellfollit de la Roca, Mieres, Les Planes, Les Preses, Sant Feliu de Pallerols, Sant Ferriol, Sant Jaume de Llierca, Sant Joan les Fonts, Santa Pau, Maià, Vall de Bas y Vall de Bianya).

¹⁸ Teniendo en cuenta que la más antigua, Rehabitare Cyl, se inicia en 2016, el resto de iniciativas se ponen en marcha entre los años 2020 y 2021.

En la actualidad, la Fundación EuroPACE ya está trabajando en el diseño, implantación u operativa con más de 25 entidades municipales o supramunicipales como la comarca de Osona, Lleida, Viladecans, etc. El proyecto, actualmente de escala comarcal en la Garrotxa, está avanzando hacia un formato provincial que dé servicio en toda Girona con el proyecto *GiDomus* (Web de GiDomus: <https://www.gidomus.cat/>): en primavera de 2022 se ha acabado la fase de diseño del programa y se está explorando la fase de implementación mediante cinco oficinas en capitales de comarca (Ripoll, Banyoles, Santa Coloma de Farners y La Bisbal d'Empordà) o ciudades importantes en la provincia (Salt). Además, desde mayo de 2023 ya se encuentra operativa la Oficina de Rehabilitación Energética de la ciudad de Granollers, impulsada junto con el Ayuntamiento; asimismo, en la operativa de la oficina la Fundación EuroPACE realiza una función de coordinación y asesoramiento.

En el caso concreto de esta experiencia al listado de problemas identificados de forma general se le suma otro, relacionado con la falta de concienciación energética de la ciudadanía: “es que en muchos casos no se conocen los beneficios de la rehabilitación energética y uso de energías renovables y transmitirlos requiere mucho trabajo y perseverancia porque la mentalidad de la ciudadanía, ni sus prioridades, no se cambian de un día para otro” (Entrevista realizada a Marta Suru, de la Fundación EuroPace, el 28/07/2022). Si a esto se le suma el tema de los trámites complicados para conseguir subvenciones y ayudas, la falta de tiempo y el desconocimiento por parte de los propietarios a nivel técnico, administrativo y financiero, las barreras se multiplican. Es por ello que apostar por un modelo que garantice el asesoramiento integral y la creación de una red de “Oficinas de Rehabilitación Energética” puede ser clave para seguir avanzando.

3.2.3. Cooperativas de vivienda

Se han identificado distintos modelos de vivienda colaborativa que eligen zonas rurales para su desarrollo: seniors, viviendas para jóvenes o intergeneracionales desde el perfil de la persona usuaria y de obra nueva o rehabilitación desde el punto de vista edificatorio. Hay que destacar que, en esta modalidad, a diferencia de las anteriores, se incluyen iniciativas con un mayor recorrido, por ejemplo, Trabensol, cuyo proyecto se inicia en 2002, aunque no sea hasta 2016 cuando se empiezan a construir las viviendas.

Muchos de los casos de estudio son proyectos de vivienda de nueva construcción en solares periféricos del núcleo urbano; sin embargo cabe destacar algunas que han optado por la rehabilitación de edificios y patrimonio existentes, como la cooperativa *El Turrós*, una cooperativa intergeneracional de vivienda con habitaciones individuales y espacios compartidos en una masía en Cataluña, y la cooperativa *La Fábrica de la Transición*¹⁹, que resulta interesante citar por tratarse de la rehabilitación de una antigua fábrica, patrimonio arquitectónico industrial de la Generalitat, en el municipio

¹⁹ Cfr. <https://lafabricadelatransicio.wordpress.com/el-proyecto/>

de El Catllar. Otra iniciativa analizada por su relevancia, aunque no esté ubicada en el medio estrictamente rural, es la Cooperativa *La Sala/Calonge*, cooperativa de vivienda destinadas a jóvenes que, en colaboración con el Ayuntamiento de Calonge, ha realizado la rehabilitación de un edificio en su núcleo urbano para apoyar la emancipación de los jóvenes del municipio, dados los altos precios de la vivienda en esta zona de la Costa Brava. Por lo que se refiere a las iniciativas de nueva construcción conviene resaltar la cooperativa de cohousing *Axuntase* (Caraviés, Asturias) que aún se encuentra en fase de desarrollo; es un proyecto basado en la ayuda mutua, de carácter autogestionado e intergeneracional, promovido por mujeres de entre 39 y 64 años, que destaca por la importancia de la incorporación de la perspectiva de género en el ámbito rural. En 2021 *Axuntase*, junto con *EcoPruvia* y *Astuenerxía*, han impulsado la comunidad energética *Xúntate Llanera*²⁰, un proyecto colectivo abierto a todos los vecinos y vecinas del municipio de Llanera.

En el caso de las iniciativas basadas en vivienda de nueva planta los periodos para su puesta efectiva en marcha son largos, una media de diez años, y conllevan grandes inversiones que dificultan el acceso a las personas más jóvenes. Mientras que los procesos basados en la rehabilitación de edificaciones existentes tienen una escala menor y han sido más ágiles e inclusivos.

Se valora el potencial de estas comunidades para abordar procesos de rehabilitación y regeneración urbana en ámbitos rurales. Y del mismo modo se identifica la necesidad de revisar el modelo de vivienda colaborativa que empieza a desarrollarse en las zonas rurales en distintos aspectos: la relación con el tejido urbano y social de los municipios en los que se ubican, la escala mínima viable, el plan económico-financiero de manera que facilite el acceso a la vivienda a colectivos diversos.

En todos los casos identificados existen entidades que acompañan y facilitan los procesos prestando un servicio integral (*Sostre Cívic*) o redes de apoyo e intercambio de experiencias (*Hispacoop*). También se ha dado la colaboración y la apuesta por un modelo no especulativo tanto desde las administraciones (cesiones) como desde la propiedad privada que tiene activos en venta (adecuación del precio). En este sentido, resulta clave la participación activa en foros y la generosidad de las comunidades compartiendo sus aprendizajes en los procesos para facilitar la replicabilidad. Como entidad de acompañamiento, con el foco puesto estrictamente en lo rural y en la rehabilitación, que está iniciando su actividad, resulta interesante citar y seguir el desarrollo de *Rehabita Patrimonio*²¹.

Se han identificado más iniciativas de las que finalmente se han reflejado en las fichas, descartando proyectos que repetían patrones de algunos de los ya seleccionados (nueva construcción, ubicación en zonas periféricas del pueblo y uso senior).

| 20 Cfr. <https://xuntatellanera.org/>

| 21 Cfr. <https://www.esmas-arquitectura.com/rehabitapatrimonio>

3.2.4. Servicios de repoblación

Esta categoría está constituida por proyectos en los que la vivienda es un elemento clave: facilitan información de los pueblos, sus oportunidades y recursos (vivienda, tierras, locales, emprendimiento, empleo) y además ofrecen servicios de acompañamiento para asentarse con éxito en ellos. En esta categoría se han identificado proyectos que surgen del impulso de actores diversos, pero la mayor parte son iniciativas privadas de carácter empresarial. Estas han ido afinando su modelo de negocio durante los últimos años y ahora prestan servicios habituales a entidades locales de todo el territorio nacional (ayuntamientos, mancomunidades y diputaciones) para abordar la reactivación de sus municipios en retroceso demográfico.

Se ha identificado un caso singular de iniciativa privada ciudadana sin entidad jurídica: de impulso vecinal y fuera del mercado es muy reseñable el llamado *Banco de viviendas de Sayago*, en cuanto puede convertirse en una referencia para dar pie a experiencias que se planteen desde alianzas público-privado-ciudadanas. No obstante su nombre oficial, este caso ha sido incluido en esta categoría en cuanto, como se aclara más adelante, se trata realmente de un servicio más amplio que incluye un asesoramiento completo a posibles interesados en instalarse en este territorio.

La iniciativa se impulsa por un grupo de personas conectadas en internet a través del grupo Facebook: *Sayagueses por el mundo/Juntos por Sayago*²², grupo que tiene como finalidad “el dar a conocer la comarca de Sayago divulgando sus paisajes, su patrimonio, las tradiciones, la historia, la actualidad y el futuro de nuestros pueblos” (Presentación del grupo en Facebook). Es en este contexto que surgen debates sobre el grave problema de despoblación que se estaba detectando en la provincia de Zamora, y principalmente en los pueblos, y a partir de ahí se empiezan a buscar ideas y alternativas para estimular el asentamiento de nueva población en la comarca de Sayago. Surge un pequeño grupo que empieza a tomar iniciativa identificando la forma más efectiva y rápida para intentar marcar una tendencia opuesta en este sentido. Empiezan a investigar sobre las viviendas en venta y alquiler, que estén listas para vivir y con un precio asequible para generar un banco de viviendas propio, para usarlo de apoyo en la fase de contacto con gente interesada en mudarse a estos municipios. Las formas para recolectar esta información y generar un propio banco de viviendas es a través de: búsqueda online a través de la consulta de diferentes páginas dedicadas al mercado inmobiliario (ej.: <https://www.idealista.com/>); tirando de contactos dentro y fuera del grupo de Facebook, y a través de la difusión del “boca a boca”; recorriendo directamente las calles de diferentes pueblos en búsqueda de nuevos pisos. El grupo Juntos por Sayago ha ido ocupando un rol de mediador intentando asesorar tanto a los propietarios como a posibles interesados en la búsqueda del lugar y vivienda más adecuados. Otra de sus funciones es ocuparse de la difusión dando a conocer el territorio de la comarca de Sayago, intentando que esta información se difunda a escala nacional y ahora incluso internacional. El acceso

| 22 Cfr. <https://www.facebook.com/groups/107987069223417/>

al banco de viviendas se hace a través del contacto directo con los promotores del proyecto, que asesoran a los posibles nuevos pobladores en la elección de la vivienda y de los pueblos donde vivir, además de orientar a los interesados sobre las ideas de negocios y posibilidades de trabajo, según la prioridad y necesidad de cada demandante. En el mismo grupo se ha empezado también a asesorar a los propietarios sobre posibles precios de venta en función de una serie de criterios en función del pueblo y del estado en el que se encuentran las viviendas (en venta o en alquiler; en ruina; en buen estado de conservación; etc.). La recopilación de estos valores de venta les ha permitido generar poco a poco unas tablas de precios de metro cuadrado por pueblo, estableciendo los mínimos, máximos y medios, que se han convertido en una referencia para los interesados a la hora de vender o alquilar sus viviendas o terrenos (tabs. 7 y 8).

En este caso se valora el alto potencial transformador de la iniciativa, sensibilizando y haciendo pedagogía con la vecindad (tanto la que sigue viviendo en sus pueblos como la pendular o la que solo mantiene el vínculo por la propiedad), activando de manera estratégica las viviendas y otros recursos locales, realizando mediación y asesoramiento individualizado a las personas interesadas en vivir en este territorio, siempre desde el voluntariado y movidos por el deseo de mantener vivos sus pueblos.

Es interesante mencionar también que, a pesar de los obstáculos a superar —entre otros, el poco tiempo que sus promotores pueden dedicar al tratarse de un trabajo voluntario—, esta iniciativa está consiguiendo un impacto real y se está convirtiendo en un referente para otros ámbitos territoriales²³. Juntos por Sayago colabora con otras asociaciones, entre ellas el *Valle Valverde* (<https://bancoviviendas.vallevalverde.es/>), en la provincia de Zamora, y otra iniciativa impulsada por vecinos de Bouza y Puerto Seguro (Comarca de Ciudad Rodrigo, en la frontera entre Salamanca y Portugal)²⁴; ambas experiencias están generando una bolsa de viviendas en estas zonas, así que puede ser una experiencia transferible a otros territorios.

Además, a lo largo de la investigación, se han identificado diferentes noticias que demuestran el interés hacia esta iniciativa, intentando replicarla²⁵.

23 Como apunta uno de los organizadores en la entrevista, hay que conciliar horas de trabajo, familia, disponibilidad, viajes a los municipios, etc., y que se hace “por amor a la tierra” y “con el deseo de verla otra vez dinámica y llena de gente” (Entrevista realizada a José Antonio de la Mano, miembro del grupo Juntos por Sayago, el 11/07/2022).

24 Cfr. la web <https://vidaenlaraya.wixsite.com/vida> (noticia al respecto: <https://www.elnortedecastilla.es/salamanca/promueven-banco-viviendas-20210117120157-nt.html>).

25 Ejemplos: el ayuntamiento de Fuentespreadas impulsa la creación de un banco de vivienda inspirado en el ejemplo de Sayago (cfr. <https://www.laopiniondezamora.es/comarcas/2021/06/07/fuentespreadas-impulsa-banco-viviendas-luchar-52682783.html>); la coordinadora de la España Vacía propone Sayago como referencia que se pueda extender como modelo a toda Zamora el modelo (cfr. <https://www.laopiniondezamora.es/comarcas/2021/06/22/banco-viviendas-sayago-modelo-comarcas-54025913.html>); el Presidente de la Diputación de Zamora declara su interés en estudiar la posibilidad de aprobar en los presupuestos de 2022 una partida para crear un banco de viviendas a nivel provincial (cfr. <https://www.zamoraneews.com/articulo/47-comarcas/banco-viviendas-sayago-ejemplo-seguir-resto-provincia/20210613133238166681.html>).

TABLAS 7 Y 8

Ejemplos de tablas de precios, mínimos, máximos y medios, por pueblo y por estado de la vivienda. Fuente: Juntos por Sayago.

Banco de viviendas SAYAGO - Enero 2022				
Estado viviendas				
Estado	Nº viviendas	Precio Medio	Precio Mínimo	Precio Máximo
Ruina	29	14.950 €	1.500 €	30.000 €
Reforma total	70	22.358 €	0 €	90.000 €
En construcción	9	28.666 €	14.000 €	65.000 €
Para reformar	38	42.033 €	14.080 €	130.000 €
Buen estado	58	59.851 €	18.000 €	325.000 €
Excelente	41	119.971 €	31.000 €	385.000 €
TOTAL:	245	48.707 €	0 €	385.000 €

Banco de viviendas SAYAGO - Enero 2022		
Municipio	Nº viviendas	Precio Medio
Fermoselle	35	70.488 €
Bermillo	30	43.056 €
Villar del Buey	21	45.167 €
Fariza	19	40.368 €
Almeida	18	34.060 €
Pereruela	17	40.813 €
Moral de Sayago	13	29.923 €
Peñausende	12	37.818 €
Moralina	11	45.300 €
Luelmo	9	91.750 €
Roelos	8	27.250 €
Moraleja de Sayago	7	15.229 €
Carbellino	6	69.083 €
Muga	5	48.600 €
Gamones	5	56.250 €
Torregamones	5	91.900 €
Alfaraz	4	51.750 €
Villadepera	3	29.233 €
Cabañas de Sayago	3	51.333 €
Tardobispo	3	67.330 €
Mayalde	3	85.000 €
Fresno	2	27.500 €
Argañín	2	n/d
Salce	2	n/d
Villardiegua de la Ribera	2	n/d
TOTAL	245	48.707 €

4. Conclusiones

En este trabajo se han presentado los principales resultados de la fase 2 del proyecto REVIVE, *Reto demográfico y Vivienda en el medio rural andaluz*, financiado por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. En el mismo se trata de abordar el problema de la despoblación en Andalucía, aportando claves que puedan incidir en las políticas de reto demográfico a desarrollar a distintos niveles por la administración. Como se ha comentado en la introducción, se trata de proponer medidas para hacer frente al problema del declive demográfico en el ámbito rural andaluz, teniendo en cuenta aquellos elementos definitorios de algunas iniciativas exitosas que están siendo desarrolladas en otras áreas del territorio nacional, y que cuentan con una mayor trayectoria y experiencia. Se ha puesto la atención en el papel que puede jugar el acceso a la vivienda, entendiendo el carácter holístico que deben enmarcar las políticas dirigidas a afrontar el reto demográfico, en la medida que deben contemplar las dimensiones económica, social o cultural, que definen estructuralmente la situación en la que se encuentra actualmente el ámbito rural.

El estudio de estas iniciativas demuestra que, efectivamente, el papel de la vivienda es esencial para la reactivación económica de municipios rurales en declive demográfico, pero dentro de un marco estratégico más amplio que implique combinar otros objetivos. Entre estos, de manera especial, el empleo y el emprendimiento rural; la digitalización, la innovación tecnológica y la alta conectividad digital para favorecer el teletrabajo en el ámbito rural; la promoción de una oferta cultural que fortalezca el dinamismo del tejido social y sea capaz de atraer a la población joven; la disponibilidad de los servicios públicos básicos y de calidad; la comunicación física con los centros urbanos, a través de un sistema de transportes públicos de calidad y que permita una fácil conexión entre núcleos, etc. Para ello resulta necesario actuar de forma coordinada desde una escala intermedia (supramunicipal o comarcal), concibiendo políticas públicas y dispositivos de gestión a dicha escala para superar las fuertes limitaciones de la capacidad técnica de las entidades locales, fruto de la falta de recursos, y dar respuestas desde un entendimiento global del territorio en cuanto sistema, hecho que se refleja por ejemplo en la escala en que funcionan los mercados de vivienda.

A raíz de lo analizado, sería interesante diseñar modelos de gestión mixtos e innovadores, generando instrumentos que ayuden a la promoción de la vivienda en el medio rural y al mismo tiempo fomentando una nueva cultura de la ruralidad. Hablar de la nueva cultura de la ruralidad significa incidir en la visión que desde hace décadas se ha extendido sobre el ámbito rural, incluso entre sus propios habitantes, quienes consideran en muchos casos la posibilidad de salir del pueblo como un síntoma de progreso, frente a quienes se quedan. Esta visión convive al mismo tiempo con la imagen idílica de lo rural, la de los nuevos pobladores, quienes lo conciben como una forma de vida distinta y deseable, contraponiéndose de este modo lo rural y lo urbano. Esta nueva cultura de la ruralidad implica una mayor inversión pública en bienes y servicios, pero también un cambio cultural y de mentalidad en la población, “un cambio sistémico”, para lo que es necesaria además una labor pedagógica de largo recorrido (“es la gota que va,

poco a poco, horadando la piedra”: entrevista Almanatura), que sea capaz de incidir y definir una nueva relación entre lo rural y lo urbano.

Entre las principales medidas, se pueden mencionar:

- la posibilidad de ayudas a los propietarios para la rehabilitación integral de las viviendas vacías, abandonadas o en estado de deterioro, y así conseguir su disponibilidad ante la compra y alquiler;
- la activación de programas de intermediación del alquiler con garantías, para aumentar la confianza de la propiedad y gracias a ello la oferta disponible;
- la generación o fomento no solo de bancos de vivienda, que faciliten la información dinamizando el acceso a la vivienda vacía y en abandono, sino también de terrenos y locales comerciales para ofrecer recursos básicos en apoyo a la reactivación económica local;
- el apoyo a nuevas fórmulas y modelos de vivienda colaborativa, cooperativas y coliving, como soluciones alternativas para el acceso a la vivienda.

Por otro lado, resulta esencial el fomento de alianzas, redes, encuentros que faciliten el intercambio de información y experiencias y la generación de sinergias, y mantengan vivo el debate sobre los principales problemas y obstáculos que frenan estos esfuerzos.

A todo lo anterior hay que sumar dos consideraciones importantes:

- el papel que puede jugar la universidad como actor estratégico, aportando en conocimiento específico y riguroso (innovación científica) y como elemento mediador e interfaz con la sociedad (innovación ciudadana);
- el potencial transformador de la iniciativa ciudadana, como es el caso de *Sayago*, para hacer sensibilización y pedagogía con la vecindad, incidiendo en un cambio cultural en la comunidad en la forma de entender los problemas ligados al propio hábitat y activando círculos virtuosos de transformación desde abajo.

A partir de estas últimas consideraciones, resulta todavía más necesario recalcar el hecho de que la iniciativa pública no basta: además de intentar agilizar sus mecanismos y procedimientos, tiene que articular alianzas estratégicas con otros sectores en clave Público-Privada-Ciudadana, para la gestión de estas bolsas de vivienda tanto desde el sector público como desde organismos sin ánimo de lucro o con lucro limitado.

Financiación y agradecimientos

Este trabajo se ha desarrollado en el marco del Proyecto de investigación de I+D+i *Reto demográfico y Vivienda en el medio rural andaluz (REVIVE)*, financiado por Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía a partir de la concesión mediante convocatoria competitiva para 2020, publicada con la Orden de 15 de octubre de 2020 (Referencia: US.20-02).

Las autoras quieren agradecer a los evaluadores que han revisado el trabajo por sus comentarios y sugerencias, contribuyendo indudablemente a mejorarlo y enriqueciendo el texto y el análisis.

Referencias bibliográficas

Alarios Trigueros, Milagros; Molinero Hernando, Fernando y Morales Prieto (2014). Nuevos usos residenciales en el espacio rural de Castilla y León. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 66, 397-422.

Bandrés, Eduardo y Azón, Vanessa (2021). *La despoblación de la España interior*. Funcas. Recuperado el 23 de agosto de 2023 de: <https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2021/02/La-despoblacion-de-la-Espa%C3%B1a-interior.pdf>

Bishko, Charles Julian (1975). The Spanish and Portuguese Reconquest 1095-1492. En Kenneth M. Setton (Ed.), *A History of the Crusades*, Vol. 3 (pp. 396-456). University of Wisconsin Press.

Charmaz, Kathy (2006). *Constructing grounded theory: a practical guide through qualitative analysis*. Sage.

Comisión Delegada para el Reto Demográfico (2021, 16 de marzo). *El Plan de Medidas ante el Reto Demográfico destinará más de 10.000 millones y 130 políticas activas a luchar contra la despoblación y garantizar la cohesión territorial y social*. Servicio de prensa de la Moncloa. Recuperado el 30 de junio de 2023 de: <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transicion-ecologica/Paginas/2021/160321-plan-reto-demografico.aspx>

Donadei, Marta (2019). Aportaciones para la definición de una metodología para la investigación cualitativa en el urbanismo. *Cuadernos de Investigación urbanística*, 125. <https://doi.org/10.20868/ciur.2019.125.4313>

Donadei, Marta; Mendes Leal, Luciane; Alcantarilla, Rosario y Rodríguez Morilla, María del Carmen (2022). REVIVE: Reto demográfico y vivienda en el medio rural andaluz. Reactivando Arroyomolinos de León (Huelva). En Fundación Conama (Ed.), *Conama 2022*, 16º Congreso Nacional del Medio Ambiente. Madrid, 21-24 noviembre 2022. Recuperado el 3 de agosto de 2023 de: <http://www.conama2022.org/web/generico.php?idpaginas=&lang=es&menu=257&id=7567&op=view>

Erlandson, David A.; Harris, Edward L.; Skipper, Barbara L. y Allen, Steve D. (1993). *Doing Naturalistic Inquiry: A Guide to Methods*. London: Sage Publications.

Fariña Tojo, José y Naredo, José Manuel (2010). *Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español*. Madrid: Ministerio de Vivienda, Gobierno de España. Recuperado el 26 de junio de 2023 de: <http://habitat.aq.upm.es/lbl/a-lbl.es.pdf>

Esparcia Pérez, Javier (2021). La despoblación: emergencia y despliegue de políticas públicas en Europa y en España. En AGE - Grupo de Geografía Rural (Ed.), *Espacios rurales y retos demográficos. Una mirada desde los territorios de la despoblación* (pp. 75-149). AGE (Asociación Española de Geografía). Recuperado el 23 de agosto de 2023 de: https://www.age-geografia.es/site/wp-content/uploads/2021/11/ColoRural-2020_PONENCIAS.pdf

Esterberg, Kristin G. (2002). *Qualitative methods in social research*. McGraw-Hill (6ª edición).

González-Jiménez, Manuel (1992). Frontier and Settlement in the Kingdom of Castile (1085-1350). En Bartlett, Robert & MacKay, Angus (Eds.), *Medieval Frontier Societies* (pp. 49-74). Clarendon Press.

Gutiérrez, Eduardo; Moral-Benito, Enrique; Oto-Peralías, Daniel y Ramos, Roberto (2020). The spatial distribution of population in Spain: an anomaly in european perspective. Documentos de Trabajo N.º 2028. Banco de España. Recuperado el 22 de agosto de 2023 de: <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadadas/DocumentosTrabajo/20/Files/dt2028e.pdf>

Hernández Sampieri, Roberto; Fernández Collado, Carlos y Baptista Lucio, María del Pilar (2018). Recolección y análisis de los datos en la ruta cualitativa. En *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (pp. 440-520). McGraw-Hill.

Junta de Andalucía - Consejería de Fomento y Vivienda (2016). *Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020*. Decreto 141/2016, del 2 de agosto. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 151 de 08 de agosto de 2016. Recuperado el 26 de junio de 2023 de: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/151/2>

Junta de Andalucía - Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (2020). *Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030*. Decreto 911/2020, del 30 de junio. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 151 de 08 de agosto de 2016. Recuperado el 26 de junio de 2023 de: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/151/2>

INE- Instituto Nacional de Estadística (2021). *Censo de Población y Vivienda 2021*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=ultiDatos&idp=1254735572981

Ministerio de Fomento (2014). *Análisis de las características de la edificación residencial en España en 2011 A nivel nacional y por comunidad autónoma (Tomo I)*. Gobierno de España. Recuperado el 29 de junio de 2023 de: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/AC9B43D8-942F-493D-A291-C09D6885F28A/135888/Tomol_Informe_.pdf

Ministerio de Fomento (2018). *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*. RD 106/2018, del 9 de marzo. Gobierno de España. Recuperado el 29 de junio de 2023 de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2018/BOE-A-2018-3358-consolidado.pdf>

Ministerio de Política Territorial y Función Pública y Comisionado del Gobierno Frente al Reto Demográfico (2019). *Estrategia Nacional Frente al Reto Demográfico. Directrices Generales*. Gobierno de España. Recuperado el 26 de junio de 2023 de: https://www.miteco.gob.es/es/reto-demografico/temas/directricesgeneralesenfrd_tcm30-517765.pdf

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2022). *Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*. RD 42/2022, del 18 de enero. Gobierno de España. Recuperado el 29 de junio de 2023 de: <https://www.boe.es/boe/dias/2022/01/19/pdfs/BOE-A-2022-802.pdf>

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (2020, 23 de julio). *Primera conferencia sectorial de Reto Demográfico. MITECO y las CCAA fijan los principales objetivos en Reto Demográfico: digitalización, fomento del empleo joven y la adopción de un Estatuto Básico de Pequeños Municipios*. Nota de prensa. Recuperado el 3 de junio de 2023 de: https://www.miteco.gob.es/ca/prensa/200723conferenciasectorialretodemografico_tcm34-510784.pdf

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (2021). *Plan de Recuperación. 130 medidas frente al Reto Demográfico*. Gobierno de España. Recuperado el 29 de junio de 2023 de: https://www.miteco.gob.es/images/es/plan_recuperacion_130_medidas_tcm30-528327.pdf

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (s.f.). *Política de Estado*. [Entrada de blog] Web MITECO. Recuperado el 29 de junio de 2023 de: <https://www.miteco.gob.es/es/reto-demografico/temas/politica-estado.html#:~:text=En%20la%201%C2%AA%20Conferencia%20Sectorial,Estatuto%20B%C3%A1sico%20de%20Peque%C3%B1os%20Municipios>

Moliner Hernández, Fernando (2019). El espacio rural de España: evolución, delimitación y clasificación. *Cuadernos Geográficos*, 58(3), 19-56. <http://dx.doi.org/10.30827/cuadgeo.v58i3.8643>

Moliner Hernández, Fernando (2021). Dinámica, discursos, valores y representaciones: la diferenciación del espacio rural. En AGE - Grupo de Geografía Rural (Ed.), *Espacios rurales y retos demográficos. Una mirada desde los territorios de la despoblación* (pp. 7-75). AGE (Asociación Española de Geografía). Recuperado el 23 de agosto de 2023 de: https://www.age-geografia.es/site/wp-content/uploads/2021/11/ColoRural-2020_PONENCIAS.pdf

Oto-Peralías, Daniel (2020). Frontiers, warfare and economic geography: The case of Spain. *Journal of Development Economics*, 146, 1-19. [10.1016/j.jdeveco.2020.102511](https://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2020.102511)

European Parliamentary Research Service (EPRS) (2016, septiembre). *Zonas escasamente pobladas y regiones con baja densidad de población*. Parlamento Europeo. Recuperado el 12 de agosto de 2023 de: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2016/586632/EPRS_BRI\(2016\)586632_ES.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2016/586632/EPRS_BRI(2016)586632_ES.pdf)

Patton, Michael Q. (2002). *Qualitative Research & Evaluation Methods*. London: Sage Publications.

Sanz, Elena (2015). *La cifra definitiva del 'stock' en España: 390.000 casas vacías construidas desde 2008*. El Confidencial. Recuperado el 7 de junio de 2023 de: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2015-11-25/stock-viviendas-sin-vender-casas-desocupadas_1106821/