

LA VIVIENDA EN UN MEDIO RURAL. ESTUDIO DE CASO EN UN ESPACIO RURAL
CON MUY BAJA DENSIDAD DE POBLACIÓN.
ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN EN
EL ÁMBITO DE LA ASOCIACIÓN TIERRAS SORIANAS DEL CID



Elaborada en 2021 por







# 1. CONTEXTO GENERAL. FACTORES TRANSVERSALES Y DE ENTORNO QUE INFLUYEN EN LA VIVIENDA

● La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento



# **CONTENIDOS**

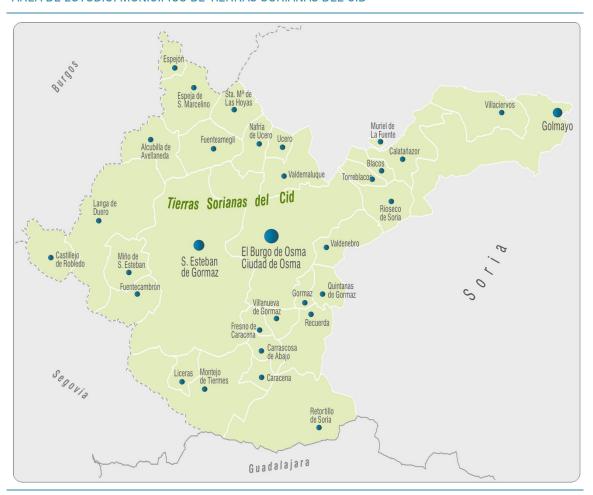
CONTEXTO GENERAL. FACTORES TRANSVERSALES Y DE ENTORNO QUE INFLUYEN EN LA VIVIENDA	2
1.1 MARCO TERRITORIAL	4
1.2 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y PARÁMETROS SOCIODEMOGRÁFICOS	10
1.3 LA ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS	22
1.4 INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	38
1.5 EL SECTOR COMARCAL DE LA CONSTRUCCIÓN. EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y OFICIO	OS 45
1.6 FOCO TERRITORIAL DEL ESTUDIO	45



# 1.1 Marco Territorial

El área de estudio coincide con el ámbito de acción de la Asociación Tierras Sorianas del Cid, compuesto por 32 municipios (recogidos en el siguiente mapa), localizados en el sector occidental de la provincia de Soria, en torno al Valle del Duero y que conforman una encrucijada geográfica con otros territorios de las vecinas provincias de Burgos, Segovia y Guadalajara.

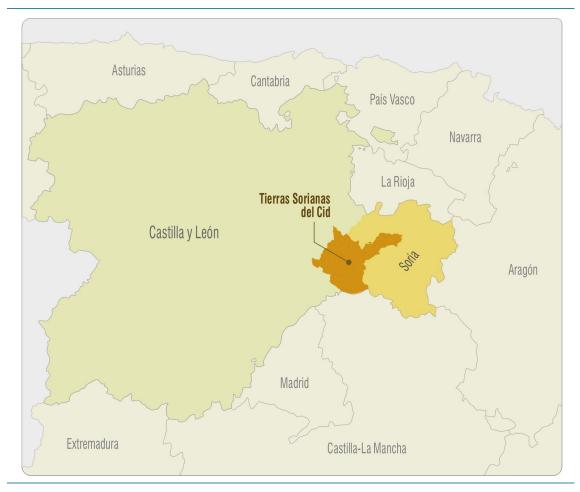
# ÁREA DE ESTUDIO: MUNICIPIOS DE TIERRAS SORIANAS DEL CID



Fuente: Elaboración propia



### **ENCUADRE TERRITORIAL**

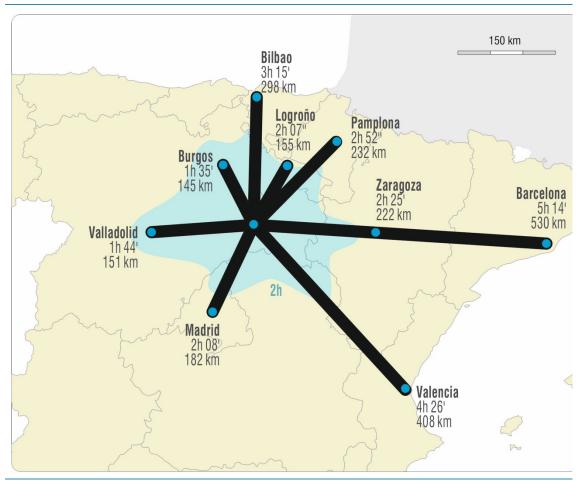


Fuente: Elaboración propia

La situación geográfica estratégica de Tierras Sorianas del Cid en el cuadrante centronorte del país, se corrobora en los haces y equidistancias de las distancias por carretera con las principales ciudades de referencia, medidas a partir del centro comarcal de la zona. Los desplazamientos en automóvil desde El Burgo de Osma se mueven en torno a la isócrona de dos horas con destacadas áreas urbanas, como Madrid, Zaragoza y Valladolid. La concreción de la Autovía A-11 reforzaría su posición intermedia en las comunicaciones del eje transversal interterritorial entre el Valle del Duero y Valle del Ebro (Valladolid-Zaragoza), y sus prolongaciones hacia Portugal y Arco Mediterráneo.



# POSICIONAMIENTO ESTRATÉGICO: DISTANCIAS POR CARRETERA DESDE EL BURGO DE OSMA



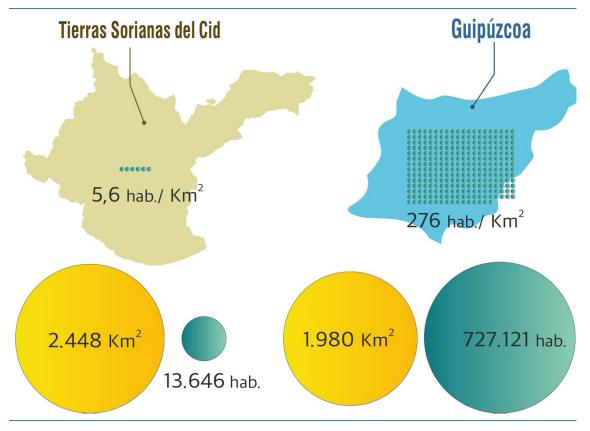
Fuente: Elaboración propia

Atendiendo a los datos del Padrón de 2020, los treinta y dos municipios de Tierras Sorianas del Cid suman 13.646 habitantes, lo que equivale a un 15,4% de la población provincial (y un 27,8% sin contar con la capital soriana). En términos de superficie, su peso es aún más relevante, 23,7% del territorio provincial, y supera el tamaño completo de dos provincias españolas (Vizcaya y Guipúzcoa). Para remarcar las singularidades de este territorio, en el siguiente diagrama se compara las magnitudes de superficie y población con la provincia de Guipúzcoa.

Nos encontramos ante un extenso territorio, escasamente poblado o laxamente ocupado y deficientemente articulado.



# TIERRAS SORIANAS DEL CID VS GUIPÚZCOA



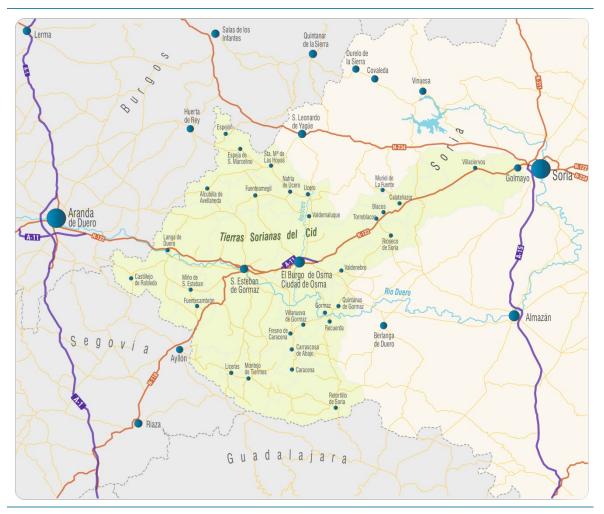
Fuente: Elaboración propia, a partir del Padrón de población de 2020 (INE)

En el siguiente mapa se detalla el marco geográfico próximo al área de estudio. El territorio está articulado de oeste a este por el denominado eje del Duero, que se extiende por las provincias de Soria, Burgos, Valladolid y Zamora. Este corredor transversal es esencial para la vertebración de la región, aunque ya se ha apuntado que su concreción como vía de alta capacidad (A-11) está inconclusa, especialmente en los tramos entre las ciudades de Valladolid y Soria (básicamente, articulados por la N-122), lo que repercute negativamente en su cohesión con el resto de la región y en sus potenciales de desarrollo socioeconómico.

Tierras Sorianas del Cid ocupa una posición intermedia entre las ciudades de Aranda de Duero (Burgos) y Soria. A través de estas dos ciudades se accede a los ejes nortesur de las autovías A-1 y A-15, cruciales para las comunicaciones con el resto del país.







Fuente: Elaboración propia

Antes de proceder al diagnóstico demográfico, conviene resaltar que la pertenencia del municipio de Golmayo en el área de estudio puede ofrecer una idea equívoca en el análisis de las tendencias globales. Este municipio próximo –y vinculado– a la ciudad de Soria ha experimentado un intenso crecimiento (en la Urbanización de Las Camaretas, la mayor expansión urbanística periurbana de la provincia y Centro Comercial de la capital), ajeno a la realidad del resto territorio sujeto a inercias clásicas del ámbito rural soriano.

Asimismo, conviene diferenciar los tres municipios centrales con mayor población, posición jerárquica, capacidad de articulación (El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, San Esteban de Gormaz y Langa de Duero), del resto del territorio, conformado por micromunicipios por debajo de los 200 habitantes.

 $<sup>^1</sup>$  El spot publicitario de la inmobiliaria IMR para promocionar la Urbanización Las Camaretas (<a href="https://www.youtube.com/watch?v=p6oQqZzfU0">https://www.youtube.com/watch?v=p6oQqZzfU0</a>) ilustra dicha peculiaridad territorial.

# ■ La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento



Los siguientes ejemplos evidencian los marcados contrastes de la estructura territorial: el municipio más poblado, El Burgo de Osma-Ciudad de Osma (5.038 habitantes), tiene 630 veces más habitantes que el menos poblado, Villanueva de Gormaz (8 habitantes); y el municipio más extenso, S. Esteban de Gormaz (407 kilómetros cuadrados), es 111 veces mayor que el más pequeño, Muriel de la Fuente (3,7).

Asimismo, las imágenes de los paisajes de La Urbanización de Las Camaretas (adosados, pisos, grandes superficies comerciales, centros de ocio) y del pueblo medieval de Calatañazor (fortaleza y casas apiñadas en el resalte defensivo de la hoz del río Milanos), en dos municipios vecinos, traducen la disparidad de las realidades que se pueden encontrar en un territorio complejo, como es Tierras Sorianas del Cid.

# CONTRASTES TERRITORIALES: URBANIZACIÓN LAS CAMARETAS VS CALATAÑAZOR



Fuente: http://www.countrysessions.org/blog/?p=15392 y http://www.countrysessions.org/blog/?p=15392

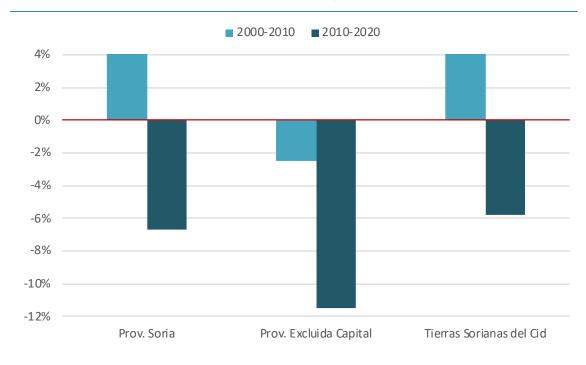


# 1.2 Evolución de la población y parámetros sociodemográficos

La evolución de la población está condicionada por las diferencias en la tipología y posicionamiento de los municipios, en un territorio complejo y con especificidades.

En términos absolutos, la población del área territorial apenas ha variado respecto a la cifra de dos décadas atrás: 13.646 habitantes en el año 2020, es decir, un 1,1% menos que en 2000, aunque significativa menos que lo ocurrido en el conjunto de Soria rural –la provincia excluida la capital–, que decreció un 13,7%. En el siguiente gráfico se analiza la **evolución diferenciando las dos décadas**. En la primera considerada, 2000-2010, Tierras Sorianas del Cid incrementó sus efectivos un 4,9%, para luego retroceder en la última década –2010-2020– un 5,8%, coincidiendo con años difíciles de recesión económica y declive sociodemográfico generalizado en todo el país. La evolución ha sido pareja a la media provincial (+4,8% en 2000-2010 y -6,7% en 2010-2020), pero si se excluye la ciudad de Soria, se evidencia un mayor declive del resto territorio provincial (-2,5% en 2000-2010 y -11,5% en 2010-2020).

### EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN COMPARADA: VARIACIÓN % POR PERIODOS

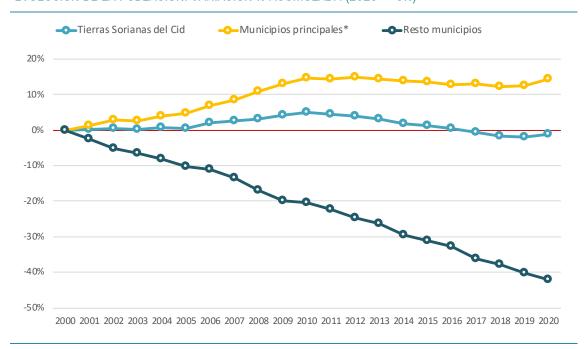


Fuente: Nomenclátor de población, INE



A escala interna, el destalle anual de la evolución porcentual (considerando el año 2000 como fecha de referencia) evidencia la divergencia de la evolución de los cuatro municipios de la cúspide demográfica (El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, S. Esteban de Gormaz, Golmayo, Langa de Duero), con un crecimiento acumulado del 14,4% entre 2000 y 2020 (+1.444 habitantes más), frente al pronunciado retroceso de la población del resto de los municipios del área de estudio en el mismo periodo, -42,4% (1.601 habitantes menos).

# EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: VARIACIÓN % ACUMULADA (2020 = 0%)



<sup>\*</sup>El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, S. Esteban de Gormaz, Golmayo, Langa de Duero

Fuente: Nomenclátor de población, INE

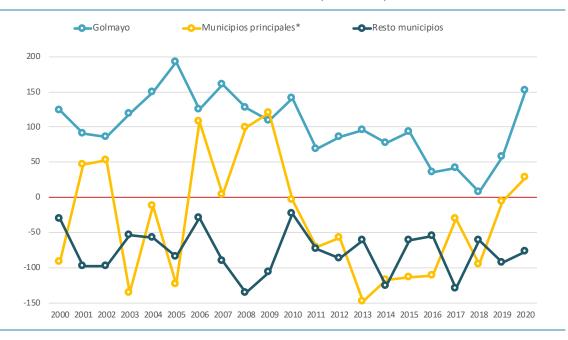
La peculiaridad o estatus de **Golmayo** como municipio periurbano beneficiado por la expansión urbanística de la ciudad de Soria condiciona el análisis. De hecho, Golmayo sumó 2.190 habitantes entre 1998 y 2020, mientras que en ese periodo los otros tres municipios de la cúspide perdieron 675 habitantes. El deterioro del resto del territorio fue aún más acusado, con una contracción de 1.723 habitantes.

En siguiente gráfico se aprecian las diferencias de la evolución interanual. Golmayo, de media anual, ha incrementado su población en 100 residentes nuevos, con todos los años sumando, aunque con altibajos marcados: entre el máximo incremento interanual producido en 2005 (+192 habitantes) y el mínimo de 2018 (+7 habitantes). De hecho, como tantos otros municipios españoles sujetos a los procesos de expansión en entornos urbanos, Golmayo experimentó un intenso crecimiento en la fase de expansión de comienzos del siglo XXI –en pleno boom de la construcción–, para luego verse afectado negativamente por la crisis socioeconómica y del sector inmobiliario en particular. Si bien, su condición del único municipio periurbano que alberga el mayor



desarrollo urbanístico en la provincia (la Urbanización de Las Camaretas) ha minimizado dicho bache y en los últimos años se ha reanudado el crecimiento (+152 habitantes en la última variación interanual de 2020). Por todo ello, Golmayo ha multiplicado por cinco su aportación demográfica a Tierras Sorianas del Cid (de un 4,2% en 1998 al 20,4% en 2020).

# EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: VARIACIÓN INTERANUAL (2000-2020)



\* El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, S. Esteban de Gormaz, Langa de Duero (no se incluye Golmayo) Fuente: Nomenclátor de población, INE

La evolución de los otros municipios principales muestra tendencias diversas. El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, el municipio más grandes y cabecera comarcal de la zona (5.038. habitantes en 2020, el 36,9% de todos los residentes de Tierras Sorianas del Cid) ha mantenido estable la cifra absoluta de población (tan sólo 4 habitantes menos que en 2000), lo que evidencia cierta capacidad de resiliencia frente a la disminución de población de su entorno territorial. Más allá de este estancamiento en el periodo global, este municipio no ha escapado del declive sociodemográfico (analizado más adelante) y se aprecian importantes oscilaciones en su evolución. El máximo de la serie se alcanzó en 2010, 5.287 habitantes, y a partir de esa fecha inició una senda regresiva hasta el mínimo de 4.926 habitantes en 2018. Si bien, se aprecia una recuperación en los últimos años, 2019 y, especialmente notable, en 2020 (+14 y +98 habitantes más, respectivamente).

Por su parte, el balance del segundo municipio de referencia del territorio, **San Esteban de Gormaz**, es claramente adverso, con una caída de su población del 12% entre 1998 y 2020 y un mínimo histórico al final de la serie (2.956 habitantes en 2020, 431 habitantes menos que el máximo alcanzado en el año 2002). De continuar esta tendencia, en los próximos años descenderá al tercer puesto de los municipios más poblados, superado por Golmayo.

# La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento



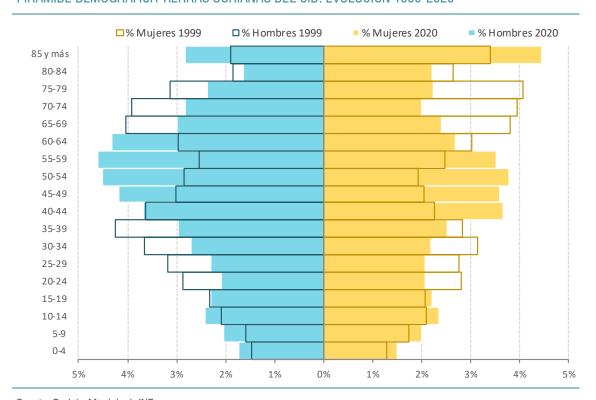
La evolución seguida por el cuarto municipio de la jerarquía, Langa de Duero, con importantes atribuciones en la articulación del sector territorial más occidental del valle del Duero, ha sido aún más adversa, con una caída del 28% entre 1998 y 2020 (266 habitantes menos).



La persistente emigración de los jóvenes y la inercia del declive natural asociado han acelerado el proceso de envejecimiento, que se agravará en los próximos años con la jubilación de las generaciones de mediana edad. La población local no tiene capacidad endógena para revertir esta situación, y su futuro depende cada vez más de las entradas del exterior.

La comparativa de la pirámide demográfica de 2020 con la de 1999 evidencia el ascenso de los grupos de edad entre 40 y 64 años (las generaciones del baby boom, nacidas entre 1956 y 1980), con un incremento del 42% (+1.556 habitantes más). Es preciso apuntar, que estas generaciones intermedias también se vieron engrosadas por las aportaciones migratorias que recibió esta comarca, especialmente en la primera década del siglo XXI –y con un papel destacado de los migrantes extranjeros–, así como la llegada de nuevos residentes a la Urbanización de Las Camaretas –en gran medida procedentes de la ciudad de Soria–,

PIRÁMIDE DEMOGRÁFICA TIERRAS SORIANAS DEL CID: EVOLUCIÓN 1999-2020





La población local se ha quedado casi sin margen para la recuperación sociodemográfica, y el relevo generacional depende cada vez más de la capacidad de atracción migrante.

Por el contrario, **las generaciones jóvenes entre 20 y 39 años han descendido un 26,9%.** (947 habitantes menos), lo que evidencia una tendencia hacia una pirámide invertida y falta de relevo generacional.

De hecho, el índice de reemplazo generacional que mide la relación entre los grupos de edad que se incorporan al mercado laboral respecto a la franja de edad cercana a la jubilación<sup>2</sup> se ha desplomado, pasando de un 105,3% en 1999 a un 56,3% en 2020.

En cuanto a la población mayor, de 65 y más años, ha disminuido un 21,7% entre 1999 y 2020. Pero esto no significa que se haya producido una revitalización demográfica, sino que obedece a otros factores singulares. Al respecto, es preciso apuntar el denominado fenómeno de las "generaciones huecas" por el impacto de la postguerra en los años cuarenta (que supuso una severa contracción de la natalidad), así como el masivo éxodo rural de los años sesenta y setenta que afectó particularmente a este intervalo de edad. Además, teniendo en cuenta el progresivo envejecimiento de los babyboomers o intervalo mediana edad, en la nueva década iniciada en 2021 se va a producir un intenso crecimiento de la población mayor.



El aumento de la población de avanzada edad (80 y más años), al tratarse de un colectivo caracterizado por su alta tasa de dependencia o necesidades de tipo socio-sanitario y de movilidad, obliga a un refuerzo y adaptación de estos servicios. En materia residencial, la permanencia y calidad de vida de los mayores en el territorio requiere mejoras sensibles en el acondicionamiento de las viviendas.

Otro fenómeno correlativo al envejecimiento es la dimensión adquirida por el **grupo de 80 y más años**, que aumentó un 11,9% entre 1999 y 2020, y teniendo en cuenta la creciente longevidad de la población está llamado a ser uno de los colectivos con mayor protagonismo sociodemográfico.

La estructura demográfica también permite comprobar la **distribución por sexos**. En términos globales, el reparto muestra una diferencia: 7.153 hombres por 6.493 mujeres (Padrón 2020), lo que supone un índice de masculinidad del 110,2%, cuatro puntos más que en 1999. Este desequilibrio por sexos se acentúa especialmente en los grupos de edad intermedios y municipios rurales de menor tamaño, donde se dispara el índice de masculinidad, aspecto tratado más adelante.

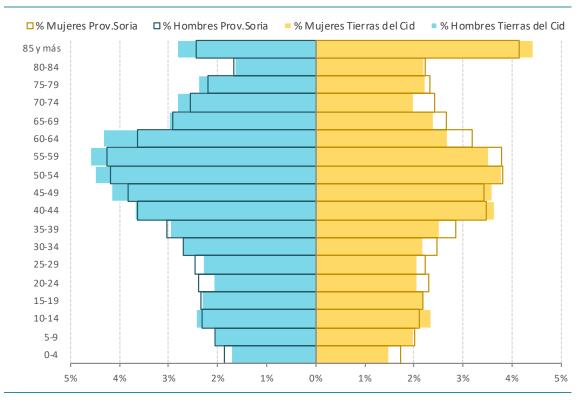
<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Relación entre la población de 20 a 29 años respecto a la población entre 55 y 64 años.



El ámbito de Tierras Sorianas del Cid reproduce la estructura demográfica regresiva de la provincia. Las pequeñas diferencias estriban en porcentajes algo más elevados en los grupos intermedios y el grupo de 80 y más años, así como. el menor peso de las generaciones jóvenes. Los más mayores están a punto de superar a los más jóvenes.

A grandes rasgos, el proceso seguido en el conjunto de Tierras Sorianas del Cid ha sido similar a la media provincial. Los matices estriban en un ligero mayor peso del intervalo entre 40 y 64 años, 38,5% de la población de Tierras Sorianas del Cid, por un 37,3% en el conjunto provincial, y un menor porcentaje de la horquilla entre 20 y 39 años (18,9% y 20,5%, respectivamente). Por su parte el índice de envejecimiento, o peso de la población de 65 y más años sobre el total de la población, alcanza el 25,9% en Tierras Sorianas del Cid, tan sólo tres décimas más que la media provincial. La diferencia es algo más sensible en el grupo de 80 y más años, 11,1%, por un 10,5% en la provincia, que está a punto de superar a la población infantil –de 0 a 4 años– (12% y 12,1%, respectivamente).

# PIRÁMIDE DEMOGRÁFICA TIERRAS SORIANAS DEL CID: COMPARATIVA MEDIA PROVINCIAL (2020)

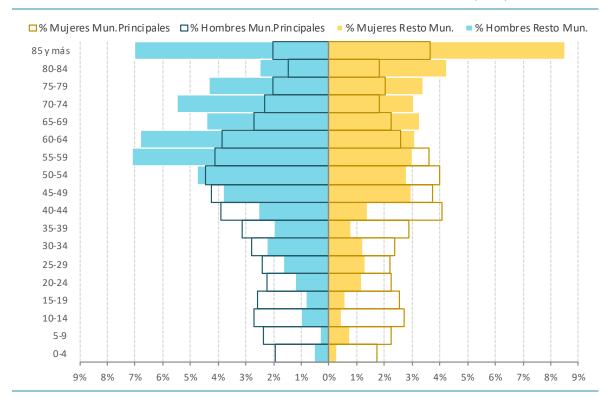




Al igual que en la evolución de la población, el análisis de las tendencias de la estructura sociodemográfica varía significativamente según las referencias municipales. Se contrapone el modelo de los municipios de mayor tamaño demográfico con una estructura en declive, pero todavía con una apreciable presencia de las cohortes de edad jóvenes; a un modelo de envejecimiento extremo sin retorno en los municipios pequeños.

Las diferencias se agudizan a escala interna al comparar la estructura de edades según las tipologías de municipios. El intenso declive de los municipios pequeños por debajo del umbral de los 200 habitantes (28 del total de 32 municipios de Tierras Sorianas del Cid) dibuja una pirámide completamente invertida, donde: la población a partir de cincuenta años suma el 73,8%, el grupo de edad más avanzada (22,3%) supera a una amplia franja de edad comprendida entre 0 y 44 años (20,3%); la población infantil de 0 a 14 años es insignificante (3,3%); y el índice de masculinidad se eleva al 135,8%. Los cuatro municipios de mayor población presentan una estructura más equilibrada: la población de 50 y más años representa un 44,7%; el peso del grupo de 80 y más años se reduce al 9%; los grupos de edad más jóvenes entre 0 y 24 años elevan su participación al 23,3% (frente al 7,2% en el resto de municipios); y el índice de masculinidad disminuye al 105,9%.

# PIRÁMIDE DEMOGRÁFICA TIERRAS SORIANAS DEL CID: ÁMBITOS TERRITORIALES (2020)

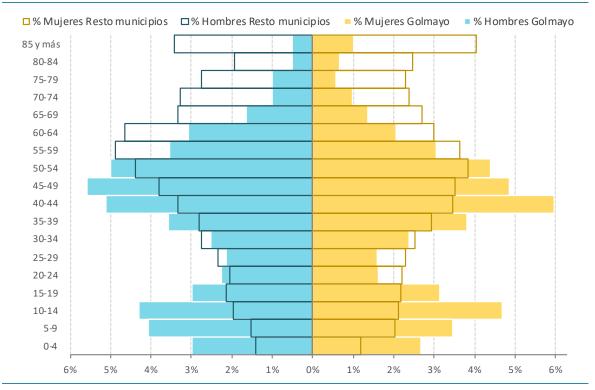




El carácter peculiar del municipio de Golmayo refleja una estructura diametralmente opuesta al resto de los municipios rurales de Tierras Sorianas del Cid. Frente al envejecimiento rural generalizado, aporta el típico modelo sociodemográfico de aluvión residencial derivado del empuje urbanístico de principios del siglo XXI.

Como otros municipios periurbanos españoles con áreas suburbanas favorecidos por los procesos centrífugos desde las ciudades centrales, Golmayo dibuja una silueta de "doble pirámide", con una barriga principal en los grupos de mediana edad entre 35 y 54 años (38,3% de la población, doce puntos más que el resto del municipios), que fijaron su residencia una vez construidas las nuevas viviendas de la Urbanización de Las Camaretas. De hecho, Golmayo aporta más de un tercio de ese intervalo de población al conjunto de Tierras Sorianas del Cid (concretamente el 27%, siete puntos más que su participación en el total de población). El segundo ensanchamiento se produce de forma encadenada en la base de la pirámide, entre 0 y 19 años, es decir, los hijos del anterior grupo de edad (28,3%, quince puntos más que el resto de municipios). De esta forma, la estructura demográfica anterior al desarrollo urbanístico –predominante en los demás núcleos rurales del municipio – se minimiza o apenas se percibe en la pirámide (el efecto de "engullimiento" de la nueva población de origen urbana que crece y supera ampliamente a la población de origen local).

# PIRÁMIDE DEMOGRÁFICA TIERRAS SORIANAS DEL CID: GOLMAYO VS RESTO MUNICIPIOS (2020)



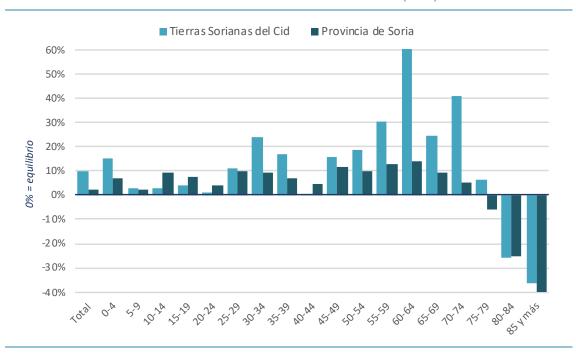




El impacto de la masculinización tiene un efecto dramático en las generaciones jóvenes e intermedias. Las mujeres jóvenes, por las menores oportunidades sociolaborales en el medio rural, han tenido una mayor predisposición a emigrar, acentuando así el declive natural y los posteriores desequilibrios en los grupos de edad.

Las pirámides demográficas anteriores, sobre todo la de los municipios más pequeños, reflejan un desequilibrio por sexos derivado de la clásica masculinización del medio rural. El análisis comparado de la ratio de masculinidad³ por cada cohorte de edad permite profundizar en este fenómeno. El desequilibrio se dispara en el intervalo entre 55 y 74 años, donde los hombres superan en un 38,7% la participación de las mujeres, 28 puntos más que la ratio provincial. Este fenómeno se deriva de la más acusada emigración de las mujeres jóvenes, acelerada durante el éxodo rural de la segunda mitad del siglo XX, y que a menor escala –por el vaciamiento de las generaciones jóvenes susceptibles de emigrar– continúa hasta el presente. Por su parte, las mujeres sólo aventajan a los hombres en edades avanzadas, por efecto de su mayor longevidad. Así, en el intervalo de 80 y más años la ratio masculina es negativa (33% por debajo del peso de las mujeres), en consonancia con la media provincial (ratio -35,6%).

# RATIO DE MASCULINIDAD: COMPARATIVA CON LA MEDIA PROVINCIAL (2020)

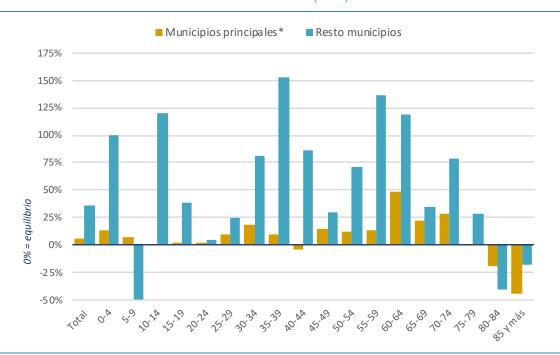


<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Medida a partir del punto de equilibrio del 0%, es decir, sin diferencias entre sexos.



Atendiendo a las categorías territoriales, la masculinización es extrema en los municipios pequeños por debajo de los 200 habitantes, con un índice de masculinidad global del 135,8%. En este contexto territorial rural, la ratio de masculinidad severa se amplía al intervalo entre 25 a 74 años, donde los hombres superan en un 78,1% la cifra de mujeres en esas edades. En algunas cohortes, incluso los hombres duplican el número de las mujeres, concretamente: 35-39 años (+153%), 55-59 (+136%), 60-64 (+119%), confirmando la extensión intergeneracional del fenómeno de la masculinización rural provocado por el huella prolongada de la emigración femenina. En el caso de los cuatro municipios de mayor tamaño demográfico, la masculinización es significativamente más reducida (+15,1% en el intervalo entre 25 y 74 años), lo que trasluce sus condiciones sociolaborales más favorables para fijar o atraer población femenina.

# RATIO DE MASCULINIDAD: TIERRAS SORIANAS DEL CID (2020)



\*Burgo de Osma, S. Esteban de Gormaz, Golmayo, Langa de Duero

Fuente: Padrón Municipal, INE

La intensa masculinización rural, unido a la mayor longevidad femenina influye en el protagonismo de los hogares monoparentales. Por ello, los hombres solteros y mujeres mayores viudas, que "viven solos", son dos categorías sociales relevantes para las políticas/iniciativas de rehabilitación y acondicionamiento de viviendas que se impulsen en Tierras Sorianas del Cid.



La población extranjera tiene un papel sociodemográfico cada vez más relevante. Sus aportaciones han sido esenciales para minimizar el descenso de la población local, sin capacidad de regeneración natural y cuyos efectivos jóvenes –mermados– siguen emigrando. En términos cualitativos su importancia aumenta, ya que los grupos migrantes extranjeros contribuyen a aliviar el pronunciado proceso de envejecimiento del territorio. Todo ello, hace que las familias de nacionalidad u origen extranjero, y mixtas, conformen uno de los colectivos sociales con mayores necesidades de vivienda en Tierras Sorianas del Cid.

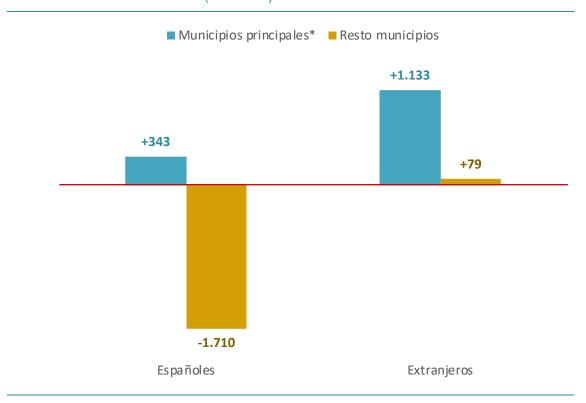
El análisis demográfico concluye con la consideración de la población extranjera. Atendiendo al Padrón de 2020, en los municipios de Tierras Sorianas del Cid se contabilizan 1.257 residentes de nacionalidad extranjera, lo que equivale a un 9,2% de la población total. Un porcentaje inferior a la media española (10,7%), pero en línea con la media provincial (9,3%), y claramente por encima de la media castellanoleonesa (5,9%). Además, dada la escasa cifra veinte años atrás (45 residentes extranjeros en 1999), los nuevos residentes extranjeros han protagonizado un espectacular crecimiento, multiplicando por 28 su número en el periodo 1999-2020. De hecho, sin esta aportación la población de Tierras Sorianas del Cid habría caído de forma más abrupta, -9,9% en 1999-2020 (frente a la variación sucedida de -1,1%). Los extranjeros aumentan su peso en los grupos de menor edad de 0-15 años y en la población en edad activa de 16 a 64 años (11,8% y 12,2%, respectivamente) y apenas tienen presencia en la población mayor de 65 y más años (0,9%), es decir, contribuyen al rejuvenecimiento de la estructura de edades.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución por nacionalidad, distinguiendo las categorías territoriales. El grueso de las ganancias de población extranjera se ha polarizado en los cuatro municipios principales (+1.133 residentes más), cuyo incremento triplicó el aumento de la población de nacionalidad española<sup>4</sup> (+343). En este ámbito territorial, el peso de la población extranjera se eleva a 10,2%. Por el contrario, en los veinte y ocho municipios restantes, los extranjeros tan sólo representan un 4,3% del total de residentes, y su incremento (+79) ha sido claramente insuficiente para contrarrestar el abultado descenso de la población nativa (1.710 residentes de nacionalidad española menos).

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Es preciso apuntar que en este colectivo también se incluyen los residentes que han ido adquiriendo la nacionalidad española, es decir, la población de origen extranjero también ha participado en la evolución de este segmento de la población.



# EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA VS ESPAÑOLA: VARIACIÓN NÚMERO HABITANTES (1999-2020)



<sup>\*</sup>Burgo de Osma, S. Esteban de Gormaz, Golmayo, Langa de Duero

Fuente: Nomenclátor de población, INE



# 1.3 La estructura de asentamientos

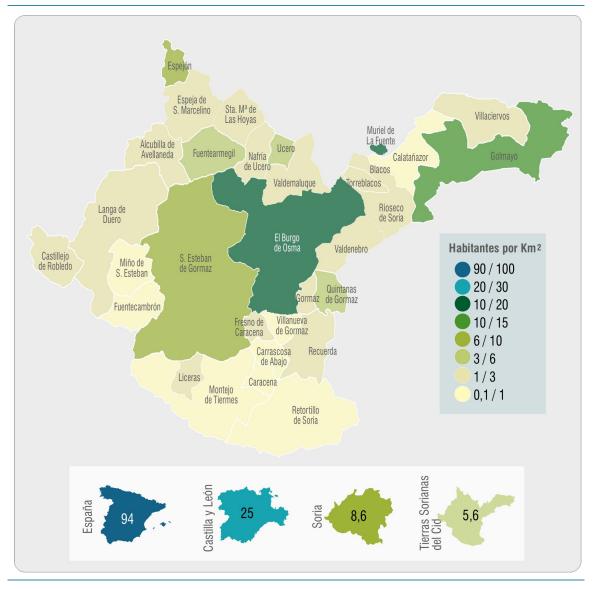
Un territorio de muy baja densidad o débilmente ocupado, localizado en la "España casi despoblada", dentro de la categoría europea de "desierto demográfico".

Antes de proceder al análisis de la estructura de los núcleos de población, conviene contextualizar el perfil de débil ocupación que define al ámbito de estudio de Tierras Sorianas de Cid, comprobado en su baja densidad media, de tan sólo 5,6 habitantes por kilómetro cuadrado para el año 2020, por debajo del umbral crítico de los diez habitantes considerado en la Unión Europea para clasificar un territorio como "desierto demográfico". Una densidad por debajo de la media provincial, 8,6 habitantes, ya de por sí reducida (la provincia española con menor densidad de población) y a gran distancia de la media regional y nacional (25,4 y 93,7 habitantes, respectivamente).

El mapa de densidades por municipio descubre a su vez los marcados desequilibrios internos en la distribución de la población. La lista de municipios de mayor densidad está encabezada por El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, con 17,4 habitantes por kilómetro cuadrado, en consonancia con su primer puesto en volumen de población. En segundo lugar, aparece Muriel de La Fuente, 15,8 habitantes, pero este pequeño municipio (58 habitantes) alcanza dicha posición por su reducida superficie (el municipio más pequeño del ámbito territorial, con tan sólo 3,7 kilómetros cuadrados). Más significativa es la densidad alcanzada por Golmayo, 14,6 habitantes, derivada de su crecimiento urbanístico-residencial (de hecho, si descontamos la Urbanización de Las Camaretas, la densidad del municipio se limitaría a tan sólo 4 habitantes). En cuarta posición, pero con más relevancia para la articulación del territorio por su posición más centrada y su gran superficie (407 kilómetros cuadrados, el municipio más grande de Tierras Soriana), San Esteban de Gormaz presenta una densidad de 7,3 habitantes. Espejón es el último de los municipios que se sitúa por encima de la media de densidad de la zona, pero también por razones de su pequeño tamaño superficial. Los 27 municipios restantes presentan una densidad media de tan sólo 1,7 habitantes por kilómetro cuadrado, y nueve de los cuáles ni siquiera logran alcanzar 1 habitante. Villanueva de Gormaz es un municipio casi despoblado, con 0,4 habitantes por kilómetro cuadrado.



# MAPA DE DENSIDAD DEMOGRÁFICA POR MUNICIPIOS (2020)



Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Municipal de 2020

Atendiendo a su tamaño y rango funcional en la jerarquía de su entorno urbanoterritorial próximo, los municipios de Tierras Sorianas del Cid se han clasificado en los siguientes cinco niveles:

- Un municipio semiurbano –Nivel 2– por encima de los 5.000 habitantes, con área de influencia comarcal, El Burgo de Osma-Ciudad de Osma.
- Un municipio semirural –Nivel 3– por encima de los 2.500 habitantes, con área de influencia comarcal, San Esteban de Gormaz.

# ■ La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento

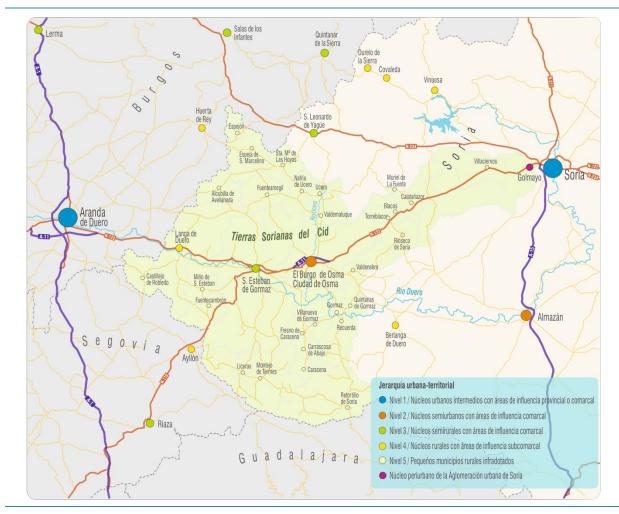


- Un municipio periurbano en la aglomeración urbana de Soria, Golmayo, equiparable al nivel 3 por superar los 2.500 habitantes.
- Un municipio rural –Nivel 4– por encima de los 500 habitantes, con funciones de articulación en su ámbito próximo, Langa de Duero.
- Veintiocho municipios rurales –último nivel, 5–, por debajo de los 500 habitantes, infradotados o con débiles funciones de articulación.

El ámbito de estudio carece de un municipio de rango urbano, es decir, por encima de los diez mil habitantes. Los referentes urbanos (Nivel 1 del marco territorial) más próximos a la zona son la capital soriana y la ciudad burgalesa de Aranda de Duero (los dos a una distancia equidistante de 57 kilómetros por carretera respecto a la cabecera comarcal, El Burgo de Osma). Otros municipios próximos con rangos jerárquicos de cierta relevancia y áreas de influencia que se solapan con la zona, son S. Leonardo de Yagüe (Nivel 3) en el norte y Ayllón (Nivel 4) en el suroeste en la vecina provincia de Segovia.



# JERARQUÍA MUNICIPAL EN TIERRAS SORIANAS DEL CID Y ENTORNO TERRITORIAL



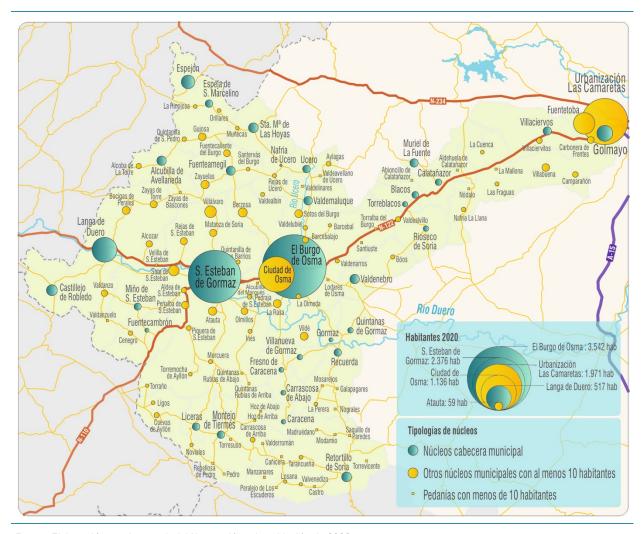
Fuente: Elaboración propia

El análisis de la estructura municipal no basta para comprender la complejidad de este territorio, que escapa del arquetipo medio de los pueblos en la cuenca del Duero. Es preciso descender a la escala de núcleos o entidades de población para descubrir su diversidad, donde se simultánea la polarización de unos pocos núcleos más dinámicos (casi ocho de cada diez habitantes se concentran en los diez primeros núcleos), con un hábitat rural disperso (de 147 núcleos habitados).

El análisis de los núcleos habitados proporcionado por el Nomenclátor de población del INE (año 2020) permite profundizar en el análisis de los asentamientos de población. En los dos siguientes mapas se muestra dicha estructura: el primero, con la malla de carreteras y el segundo simplificado con sólo los núcleos.



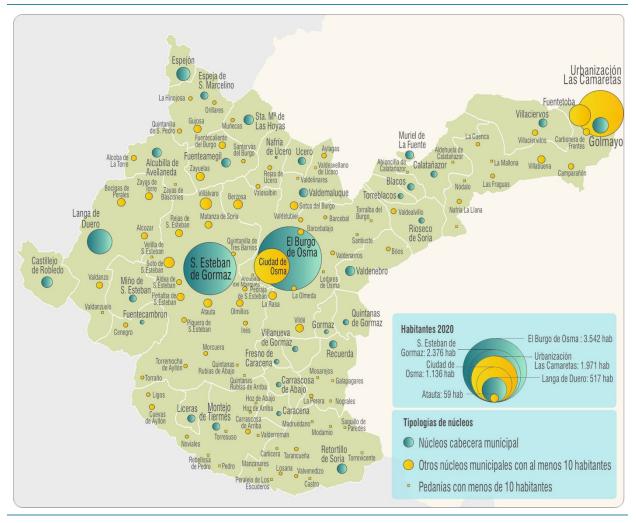
# NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN TIERRAS SORIANAS DEL CID: MALLA DE ARTICULACIÓN



Fuente: Elaboración propia a partir del Nomenclátor de población de 2020



# NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN TIERRAS SORIANAS DEL CID: DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL



Fuente: Elaboración propia a partir del Nomenclátor de población de 2020

En conjunto, los municipios de Tierras Sorianas del Cid suman 127 núcleos habitados. Entre los cuáles se pueden distinguir las 32 cabeceras municipales, del resto de asentamientos, 95. Asimismo, dentro de este último grupo se diferencian dos niveles: los núcleos que tienen al menos diez habitantes (63), y las pequeñas pedanías por debajo de los diez habitantes (32).

La mayoría de los municipios cuentan con al menos dos núcleos de población, exceptuando 14 municipios con un solo núcleo<sup>5</sup> (más en consonancia con el perfil de pequeño municipio castellano con hábitat concentrado en un solo pueblo). Los

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Concretamente: Blacos, Caracena, Carrascosa de Abajo, Castillejo de Robledo, Espejón, Fresno de Caracena, Gormaz, Liceras, Miño de S. Esteban, Muriel de La Fuente, Quintanas de Gormaz, Torreblacos, Ucero y Villanueva de Gormaz.

# La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento

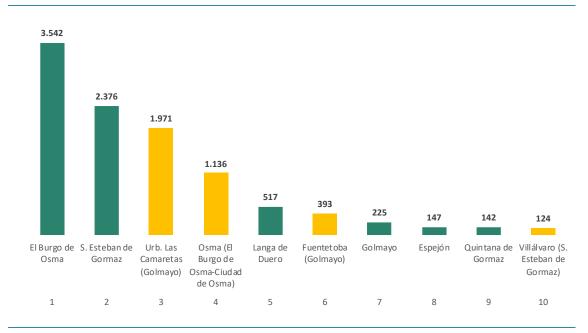


municipios con más núcleos de población son S. Esteban de Gormaz (19), Burgo de Osma-Ciudad de Osma (16), Retortillo de Soria (12) y Montejo de Tiermes (11).

Todas las cabeceras municipales, a excepción de Nafría de Ucero y Villanueva de Gormaz (4 y 8 habitantes, respectivamente) se sitúan por encima de este umbral. Por lo general, las cabeceras es el núcleo más poblado dentro del municipio, aunque hay algunas excepciones. La más llamativa es el caso de La Urbanización de las Camaretas, con 1.971 habitantes (el tercer núcleo de mayor población), muy superior a su cabecera de Golmayo, 225 habitantes. Otros ejemplos en este sentido son Cenegro en Fuentecambrón y Rejas de Ucero en Nafría de Ucero.

En el siguiente gráfico se recoge los diez núcleos con mayor población, entre los que se incluyen tres núcleos que no son cabecera: Urbanización de Las Camaretas y Fuentetoba en el municipio de Golmayo; Osma que conforma con El Burgo el principal polo semiurbano del territorio (los dos núcleos suman 4.678 habitantes); y Villálvaro en S. Esteban de Gormaz. Si localizamos estos diez núcleos en el mapa de la malla de carreteras, se puede observar su distribución en el corredor central del territorio vertebrado por la N-122, salvo contadas excepciones de menor importancia (Espejón, Quintana de Gormaz y Villálvaro). De forma agregada, el top-10 de mayores núcleos concentra el 77,5% de la población. Dicho de otra forma, el resto de núcleos habitados, 117, tan sólo representan un 22,5% de la población, a razón de 26 habitantes por cada núcleo.

# LOS DIEZ NÚCLEOS MÁS POBLADOS (2020)



Fuente: Nomenclátor de población, INE



La polarización en los principales núcleos del eje central y ámbito periurbano, frente al proceso de abandono demográfico de la mayoría de los pequeños asentamientos rurales del territorio, influyen en las dinámicas y caracterización de las viviendas. En el primer caso, la demanda de primera vivienda sigue teniendo mayor visibilidad. En el segundo ámbito, el acusado despoblamiento y parejo deterioro del parque de viviendas, requiere priorizar la rehabilitación, más del esquema tradicional de segunda vivienda, incluyendo las diversas demandas de nuevos pobladores y usos simultáneos (teletrabajo incluido).

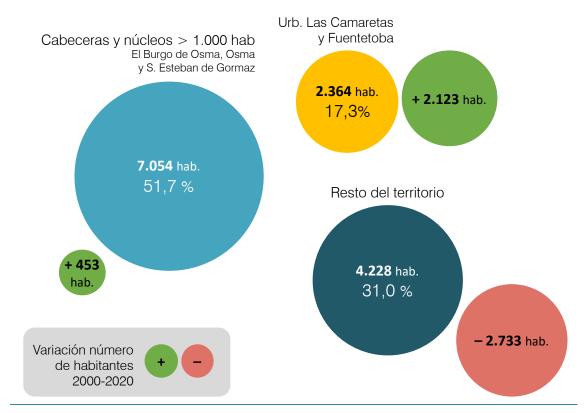
El siguiente gráfico sintetiza la estructura territorial de los asentamientos de población. Los tres núcleos centrales y con mayor rango en la articulación del territorio, El Burgo de Osma-Osma-S. Esteban de Gormaz, acaparan más de la mitad de la población de Tierras Sorianas del Cid. En el municipio de Golmayo, la Urbanización de Las Camaretas y el núcleo de Fuentetoba<sup>6</sup>, en un ámbito periurbano próximo a la ciudad, representan un 17,3% de la población del territorio, y han polarizado casi todo su crecimiento (+2.123 habitantes durante el periodo 2000-2020, por tan sólo 453 en el caso de los tres núcleos centrales anteriores). De manera agregada, los cinco núcleos de estos dos ámbitos, considerados, semiurbanos por su rango intermedio o bien por su proximidad urbana, concentran el 69% de la población.

Descontando estos cinco núcleos, el resto del territorio acapara el grueso de los núcleos de población (122), pero su peso se limita a menos de un tercio de la población y ha sufrido una severa reducción de su población (-39,3% entre 2000 y 2020, 2.733 habitantes menos). Son precisamente estos pequeños asentamientos los más castigados por el continuado éxodo rural y, en consecuencia, con un profundo declive sociodemográfico (expresado en su decrecimiento natural, envejecimiento y masculinización) y mayores dificultades de viabilidad (muchos de ellos pueden dejar de ser núcleos habitados a corto plazo).

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Junto a este núcleo se localiza la urbanización de La Toba, con un modelo urbanístico más extensivo que Las Camaretas: predominio de las viviendas unifamiliares de gran tamaño, asociadas a residentes y propietarios de medio-alto poder adquisitivo.



# ESTRUCTURA DEL POBLAMIENTO: NÚMERO DE HABITANTES Y PESO DEMOGRÁFICO (2020)



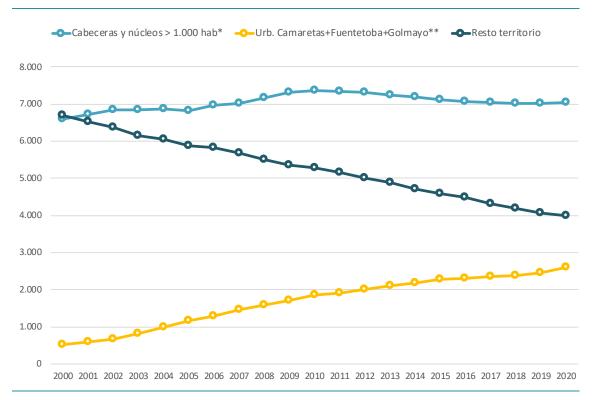
Fuente: Nomenclátor de población, INE

A escala interna, en los municipios de mayores dimensiones en población y territorio, se aprecian los fuertes contrastes entre las cabeceras o núcleos principales y el resto de los pequeños núcleos de población. Así, mientras que los núcleos de El Burgo de Osma y Osma incrementaron su población conjunta en un 6,9%, el resto de núcleos del municipio retrocedió un 39,1% en el periodo de 2000-2020. En el caso de San Esteban de Gormaz, su cabecera se incrementó un 6,7%, mientras que el resto del municipio cayó un 48,3%.

Confirmando lo expresado anteriormente, el siguiente gráfico, distingue la evolución desigual de los tres ámbitos de núcleos considerados, que se puede resumir en: el relativo estancamiento de los tres núcleos centrales semiurbanos, aunque mantienen su liderazgo; los desarrollos urbanos de Golmayo, si continua su tendencia expansiva, pueden configurar el primer polo habitado del territorio; el descalabro demográfico de los asentamientos rurales por el momento sin signos de haber tocado fondo.



# EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN LAS ESTRUCTURAS TERRITORIALES (2000-2020)



<sup>\*</sup> El Burgo de Osma y S. Esteban de Gormaz

Fuente: Nomenclátor de población, INE



Al igual que otros espacios rurales, la población estacional –también denominada móvil o flotante– sobresale por su número, aunque su presencia se concentre en breves periodos del año, y por el impacto cualitativo, especialmente en el caso de los habitantes con residencias prolongadas y en los pequeños municipios poco poblados. Asimismo, la población estacional –en sus múltiples acepciones– es un elemento crucial para entender las dinámicas de movilidad del parque de viviendas en la zona, tanto en términos de retención (viviendas secundarias ancladas a un uso esporádico y lazos de tipo familiar y sentimental), como en su protagonismo en las iniciativas de rehabilitación y promoción de nuevas viviendas.

Las fichas municipales de la Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales (EIEL) publicadas por la Diputación de Soria para 2020 proporcionan datos de **población estacional máxima**, referidas a aquellas personas vinculadas al municipio por motivos de trabajo, estudios o por alguna estancia –la mayoría–.

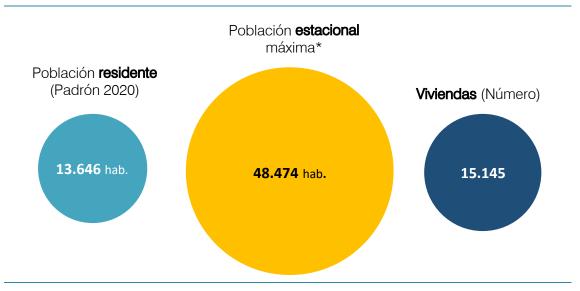
En conjunto, **Tierras Sorianas del Cid tiene una población máxima estacional de 48.478 personas**, es decir, **3,6 veces más que el total de residentes**. Esta ratio es superior a la media provincial, donde la población máxima estacional aventaja en **2,5** veces la

<sup>\*\*</sup> Se incluye la cabecera de Golmayo, porque hasta el año 2014 el Nomenclátor asocia la población de la Urb. Las Camaretas a este núcleo.



población residente. De hecho, este ámbito territorial aporta el 21,9% de la población estacional de la provincia, seis puntos porcentuales más que su peso demográfico.

### POBLACIÓN ESTACIONAL EN TIERRAS SORIANAS DEL CID



<sup>\*</sup>Estimada a partir del número de personas con algún tipo de vinculación con el municipio, ya sea porque residen, trabajan, estudian o pasan algún período de tiempo en él. Calculada anualmente por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, en colaboración con la Diputación Provincial.

Fuente: Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales, Diputación Provincial de Soria, Informe 27 febrero 2020

Las fichas también contienen datos actualizados de vivienda para el año 2020. En total se contabilizan 15.145 viviendas, un 2,9% por encima del dato acumulado del Censo de Viviendas de 2011 del INE (430 viviendas más). El peso de Tierras Sorianas del Cid también es significativo, con el 19,4% del total de viviendas (parejo al registrado en el Censo de Viviendas, 19,2%).

El **cruce de estas variables** permite establecer las siguientes ratios medias: 1,1 viviendas por cada residente y 3,2 habitantes estacionales máximos por cada vivienda, igualmente por encima de las medias provinciales (0,9 y 2,8, respectivamente).

En consonancia con el perfil eminentemente rural de la zona, la elevada cifra de población estacional se deriva del fenómeno de los antiguos residentes o personas con vínculos socio-familiares que visitan de forma más o menos regular el pueblo y suelen alojarse en una vivienda propia. La mayoría de las veces se trata de viviendas tradicionales con un uso residencial secundario, es decir, vacías la mayor parte del año<sup>7</sup>, y cuyo grado de conservación, mantenimiento o habitabilidad dependerá del grado de ocupación.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Por lo general, los pequeños núcleos se vacían a partir de otoño, y no vuelven a reactivarse hasta primavera. Las condiciones de habitabilidad influyen en ello, porque todavía muchas de las viviendas carecen de calefacción.

# La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento



El término de población estacional casa con el carácter intermitente y variabilidad de las visitas (en términos de frecuencia y duración). La inmensa mayoría se realizan en las vacaciones estivales, especialmente, en el mes de agosto<sup>8</sup>, tanto en número como en tiempo de estancia. El resto del año, salvo momentos puntuales como las fiestas patronales que no se celebran en verano o las vacaciones de Navidad y Semana Santa, son escasas y espaciadas (básicamente, en fines de semana y algún puente). Lógicamente, la periodicidad de estas visitas varía conforme a la interacción de los siguientes factores:

- El grado del vinculo familiar que se mantenga. Más frecuentes si se conservan parientes directos en el pueblo.
- Calidad de las viviendas. Más habituales en viviendas de nueva construcción, o rehabilitadas y acondicionadas para largas estancias.
- Proximidad geográfica. Descienden a medida que aumenta la distancia o hay mayores dificultades del viaje.
- La edad, estatus socio-laboral o momento vital. Aumentan significativamente cuando llega la jubilación, con periodos más prolongados, que pueden derivar en la fijación de la primera residencia de forma permanente.

Por todo ello, la dimensión cuantitativa debe ser contextualizada según la diversidad de circunstancias descritas. El grueso de los visitantes estacionales se corresponderá con el veraneante tipo.

Los habitantes estacionales de larga duración y regulares o pendulares de fin de semana son menos numerosos, pero tienen un mayor impacto en la gestión de los equipamientos y servicios y en la dinamización de las actividades económicas de los municipios, particularmente en los más pequeños. Por ejemplo, el mantenimiento de sus viviendas secundarias es un nicho de mercado valioso para las empresas de construcción y autónomos de diferentes oficios (electricistas, fontaneros, carpinteros, etc.).

Las **personas desplazadas** dadas de alta en los servicios de salud<sup>9</sup>, aunque su número esté condicionado<sup>10</sup>, son un ejemplo revelador de habitantes no empadronados con largas estancias. En base al dato recabado a fecha del 1 de diciembre de 2020, se contabilizaban 587 desplazados en las Zonas Básicas de Salud de El Burgo de Osma y

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> En torno a la fiesta nacional de la Asunción de la Virgen de 15 de agosto.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> La tarjeta de desplazado de Sacyl en el respectivo municipio cubre un periodo de tres meses, prorrogables hasta un máximo de seis meses al año. En el momento actual de pandemia Covid-19, el periodo se ha ampliado a seis meses, renovables.

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Generalmente, se solicitan en circunstancias especiales, asociadas a problemas crónicos de salud o avanzada edad.

# La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento



San Esteban de Gormaz (297 y 292, respectivamente)<sup>11</sup>. En materia de vivienda, el uso de este grupo estacional se traduce en viviendas secundarias de alta ocupación y, en ocasiones, incluso pueden asimilarse a la categoría de viviendas principales.



Los municipios pequeños presentan ratios muy elevadas de población estacional y vivienda secundaria, en consonancia con su función de "pueblos de veraneo".

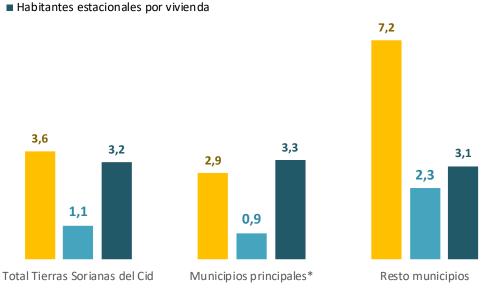
El siguiente gráfico se ha diferenciado los municipios principales –los 4 de mayor población– del resto de municipios –los 28 por debajo de 200 habitantes–. La población estacional alcanza sus máximos relativos en los municipios escasamente poblados, con una proporción de siete personas por cada residente, más del doble que en los municipios principales (tres personas). Este protagonismo en los municipios pequeños influye en que la ratio de población estacional por viviendas sea más moderada, y confluya con la media de la zona (3,1, una décima menos, y dos décimas menos que los municipios principales). En el sentido contrario, el escaso tamaño de la población residente en estos municipios dispara la proporción en términos de viviendas, 2,3, casi el triple que la media de los municipios principales.

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> El numero de desplazados registrados en una fecha posterior, 18 de enero, pasado el periodo en torno a la Navidad, se reduce 380 (205 en la Z.B.S de El Burgo de Osma y 175 en la Z.B.S de San Esteban de Gormaz).



# RATIOS RELACIONADOS CON LA POBLACIÓN ESTACIONAL EN TIERRAS SORIANAS DEL CID

- Habitantes estacionales por habitantes residentes
- Viviendas por residentes



<sup>\*</sup>Burgo de Osma, S. Esteban de Gormaz, Golmayo, Langa de Duero

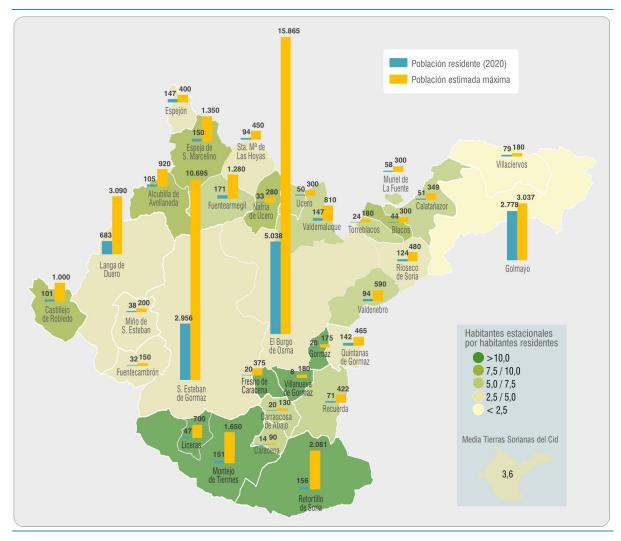
Fuente: Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales, Diputación Provincial de Soria, Informe 27 febrero 2020

Esta especificidad de los municipios pequeños se aprecia también de forma correlativa en la preponderancia de las residencias secundarias: 72,4% de su parque de viviendas (según datos del Censo de 2011), veinte puntos más que los municipios de mayor tamaño (55,2%).

A escala municipal, el siguiente mapa permite valorar las diferencias del fenómeno de la población estacional, que alcanza sus mayores proporciones respecto a la población residente en los pequeños municipios periféricos o alejados del eje del valle del Duero o N-122 (en el ámbito serrano meridional y en el sector norte). Por el contrario, su ratio disminuye significativamente en los municipios más próximos a la capital provincial. Así, en Golmayo la ratio disminuye a 1,2, en línea con la vecina ciudad de Soria (1,6). Aunque su proporción se mueva en valores intermedios, en términos cuantitativos sobresalen los municipios de El Burgo de Osma-Ciudad de Osma y San Esteban de Gormaz (los dos acaparan el 54,8% del total de población estacional).



# MAPA DE POBLACIÓN ESTACIONAL POR MUNICIPIOS



Fuente: Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales, Diputación Provincial de Soria, Informe 27 febrero 2020

El anterior análisis describe un modelo clásico de población estacional en el medio rural, particularmente en los municipios de menor tamaño. Pero además de estos visitantes esporádicos o habitantes-residentes habituales, este territorio también recibe importantes flujos estacionales de tipo laboral. Es el caso de los temporeros o trabajadores agrícolas, un colectivo en expansión por la escasez de población activa local, así como el desarrollo de grandes proyectos agroalimentarios en los últimos años, que tienen un impacto directo en la demanda y están generando iniciativas de promoción de viviendas<sup>12</sup>. Al respecto, el sector agroalimentario ha sido uno de los principales factores de la atracción de inmigrantes del exterior, es decir, aquellos temporeros que han ido fijando su residencia en la zona, con efecto añadido en la reagrupación familiar posterior. Otro grupo estacional por motivos laborales se

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Ambos aspectos se analizan más adelante en el apartado del estudio dedicado al análisis de la demanda en el mercado de la vivienda.

### ■ La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento



corresponde con cuerpos de funcionarios de educación, sanidad y otros servicios públicos-administrativos que residen en la zona durante los días laborables.

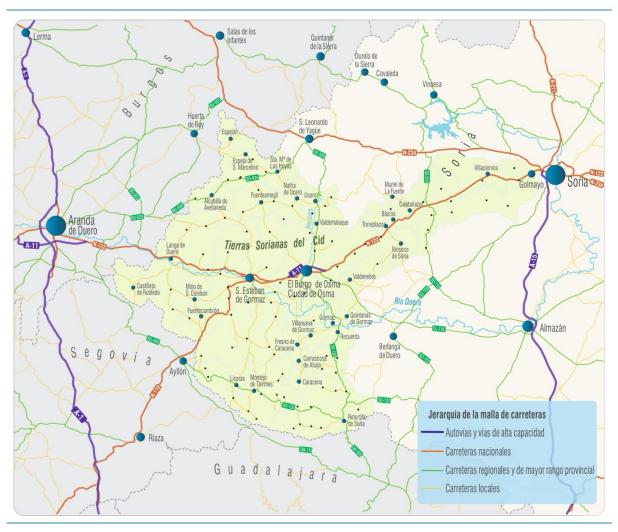
Además de tener en cuenta las diversas aportaciones de la población flotante, conviene reflejar el flujo contrario: los habitantes empadronados oficialmente pero que no residen de forma regular. Como en otras áreas rurales, este fenómeno incide particularmente en los municipios pequeños (donde la población de residencia continuada puede moverse en torno al 50-60% del total de empadronados).



# 1.4 Infraestructuras, equipamientos y servicios

Una vez desmantelado el servicio ferroviario Valladolid-Ariza<sup>13</sup>, **las comunicaciones de la zona dependen exclusivamente de las infraestructuras por carretera**.

#### INFRAESTRUCTURAS DE CARRETERA EN TIERRAS SORIANAS DEL CID Y SU ENTORNO TERRITORIAL



Fuente: Elaboración propia

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Las localidades de Langa de Duero, Velilla de S. Esteban, S. Esteban de Gormaz, Osma-La Rasa y Quintanas de Gormaz contaban con estaciones en el FFCC de Valladolid-Ariza, que facilitaba las comunicaciones con todo el corredor del Duero (además de Valladolid, con importantes centros como Aranda de Duero, Peñafiel o Laguna de Duero), así como las comunicaciones con Zaragoza y el Valle del Ebro (a través de Ariza y Calatayud). El Gobierno de España clausuró la línea en 1994. A pesar del tiempo discurrido, la mayor parte de su trazado se conserva en la actualidad.



La red de carreteras juega un papel esencial para la articulación interna —en un territorio caracterizado por la dispersión del poblamiento—, así como por favorecer su cohesión con la región y las relaciones interterritoriales. La culminación de la Autovía del Duero (A-11), además de una mejora sustancial de la seguridad vial y acortar los tiempos de viaje, abre una ventana de oportunidades para el desarrollo socioeconómico de Tierras Sorianas del Cid, y del sector inmobiliario y la construcción, en particular. A corto plazo, el reto pasa por saber aprovechar las nuevas ventajas y evitar el denominado "efecto túnel" que ha ocurrido con otras infraestructuras de alta capacidad en ámbitos rurales de muy baja densidad.

La N-122 constituye el gran eje transversal que vertebra Tierras Sorianas del Cid, que concentra el grueso de la población, equipamientos y actividades. Los principales núcleos están conectados por este eje, de oeste a este: Langa de Duero, S. Esteban de Gormaz, Osma, Ciudad de Osma, El Burgo de Osma y Golmayo-Urbanización de Las Camaretas. El Burgo de Osma ocupa una posición central entre Aranda de Duero y Soria, lo cual ha favorecido su función de centro de servicios de rango comarcal. Este eje se reforzará notablemente una vez se concluya la Autovía del Duero (A-11)<sup>14</sup>, que unirá Soria con el centro de gravedad regional, Valladolid. Por el momento, en el ámbito territorial están terminados cuatro tramos<sup>15</sup> que suman 37,6 kilómetros, pero para que por lo menos se pueda discurrir de forma continuada entre Soria y Aranda de Duero aún restan cuatros tramos de una longitud de 70 km<sup>16</sup>.

Otros ejes destacados que articulan importantes áreas de Tierras Sorianas del Cid son:

- La carretera nacional N-110, en el suroeste, entre S. Esteban de Gormaz y Ayllón, facilitando la accesibilidad de Fuentecambrón y Miño de S. Esteban.
- La carretera autonómica CL-116, en el sureste, entre El Burgo de Osma y Almazán, y entremedias las localidades de Lodares de Osma y Valdenebro.
- Las carreteras provinciales de mayor rango: SO-160 que de norte a sur comunica El Burgo de Osma con Retortillo de Soria, y entre medias Gormaz y Recuerda; SO-920, de sur a norte, une los centros de El Burgo de Osma y S. Leonardo de Yagüe, así como los municipios de Valdemaluque y Ucero; SO-934, una diagonal en el noreste que conecta Alcubilla de Avellaneda y Santa María de Las Hoyas con S. Leonardo de Yagüe hacia el norte y Peñaranda de Duero y la N-122 hacia el sur; SO-135, en el sur, entre. Retortillo de Soria y Ayllón, pasando por Montejo de Tiermes y Liceras.

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> El único de los grandes corredores previstos en Castilla y León que no se ha terminado, y que acumula varias décadas de retraso.

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Concretamente, La Mallona-Venta Nueva (6,7 km), Santiueste-El Burgo de Osma Este (8,5 km), la Variante de El Burgo de Osma (9,6 km), San Esteban de Gormaz Oeste-Langa de Duero (12,8 km).

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Es decir, los tramos de Los Rábanos-La Mallona (20,6 km), Venta Nueva-Santiuste (17 km), El Burgo de Osma Oeste-San Esteban de Gormaz Oeste (11,1 km), Langa de Duero-Aranda de Duero Este (21,4 km).

### La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento



El resto de carreteras provinciales tienen menor rango, pero son indispensables para la accesibilidad de las localidades del territorio, lo que justifica un continuado esfuerzo que garantice su correcto mantenimiento.

La adecuada dotación de las cabeceras y subcabeceras del territorio (en el eje central, de El Burgo de Osma, S. Esteban de Gormaz y Langa de Duero) es necesaria para articular el territorio y mejorar su viabilidad socioeconómica. Dada la dispersión del hábitat, es inviable desplegar los equipamientos y servicios esenciales cubriendo todo territorio. Los recursos y esfuerzos deben concentrarse en favorecer la accesibilidad de la población de los pequeños núcleos a los centros funcionales de la comarca y de otros ámbitos territoriales. Al respecto, se debe seguir incidiendo en la permeabilidad de las áreas rurales, a través de las

El **nivel de equipamientos y servicios es un factor crítico** en la calidad de vida de los territorios y, por ende, en la fijación de su población y atracción de nuevos pobladores y actividades.

iniciativas de transporte a la demanda y movilidad colaborativa.

A continuación, se analiza el despliegue de los principales equipamientos y servicios esenciales. El mapa de **equipamientos de salud pública** vuelve a mostrar la complejidad del ámbito territorial de estudio, repartido en cinco Zonas Básicas de Salud. El Burgo de Osma y San Esteban de Gormaz son los centros de salud de referencia para la mayoría de los municipios, veinte y cinco, que dan cobertura a 40 y 46 localidades, respectivamente. Estos centros funcionan como Puntos de Atención Continuada (las 24 horas teniendo en cuenta los servicios de guardia) y, como tales, cuentan con la siguiente cartera común de servicios: ambulancia de soporte vital básico, medicina de familia, enfermería, pediatría, matrona, trabajo social, fisioterapia, área de extracciones, ecografía, citación a consultas y cita previa por internet. El Burgo de Osma, refuerza esta cartera con otros servicios extra: radiología y odontología. Por su parte, S. Esteban de Gormaz completa esa cartera común con el servicio de retinografía.

Langa de Duero, además de consultorio local adscrito a la Z.B.S de S. Esteban de Gormaz, funciona como centro de guardia (con servicio de urgencias 24 horas), cubriendo así las demandas de este municipio con varios núcleos de población en el borde occidental.

Los otros siete municipios se integran en las Z.B.S. de Soria Sur (Calatañazor, Villaciervos y Golmayo), San Leonardo de Yagüe (Espejón, Espeja de San Marcelino y Santa María de Las Hoyas) y Berlanga de Duero (Retortillo de Soria), lo que influye en su inercia gravitatoria hacia dichos centros extraterritoriales.

El mapa de salud incluye los 99 consultorios locales de los municipios de Tierras Sorianas del Cid. Una dotación numerosa, adaptada a la dispersión de los núcleos de población. Los ayuntamientos se encargan de gestionar estos espacios, por lo que varían significativamente de unas localidades a otras; mientras que el Sacyl se ocupa



del mobiliario y equipamiento de salud básico para atender las consultas. El nivel y periodicidad de los servicios de medicina y enfermería depende del tamaño de población del núcleo (desde los servicios diarios en los núcleos más grandes a una visita semanal en los más pequeños).

#### MAPA DE SALUD DE TIERRAS SORIANAS DEL CID

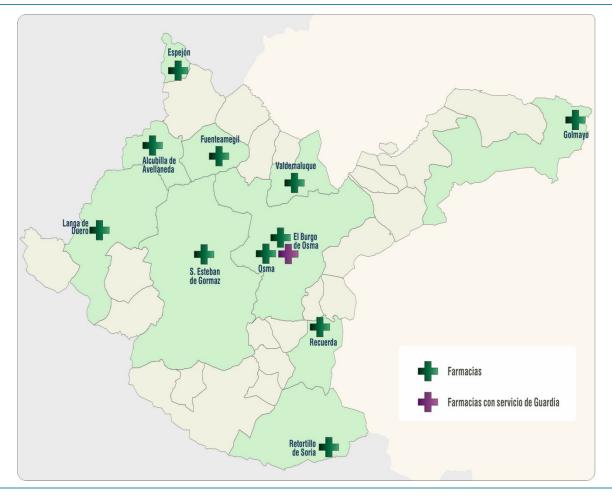


Fuente: Elaboración propia a partir del Sacyl

El mapa de farmacias permite valorar su distribución territorial. La farmacia es un equipamiento de salud primordial, pero también es un servicio privado o actividad económica, que en si misma otorga cierto rango a las localidades donde está presente. En total se contabilizan quince farmacias repartidas por el territorio, lo que favorece una adecuada cobertura y accesibilidad. En este sentido, aparte de los tres centros de la zona, otras localidades en ámbitos más periféricos disponen de una farmacia propia: Espejón, Alcubilla de Avellaneda y Fuenteamigil, en el norte; Recuerda y Retortillo de Soria, en el sur; y Golmayo, en el este. El Burgo de Osma cuenta con la única farmacia con servicio de guardia en todo el territorio, lo que refuerza su valor como centro comarcal sanitario.



### MAPA DE FARMACIAS EN TIERRAS SORIANAS DEL CID



Fuente: Elaboración propia a partir del Colegio Oficial de Farmacéuticos de Soria

En cuanto a los servicios sociales y asistenciales, Tierras Sorianas del Cid cuenta con seis residencias de mayores, tres públicas y tres privadas. La mayoría se localizan en El Burgo de Osma: Residencia pública Virgen del Carmen, Residencia pública San José, Residencia privada Santa Cristina, Residencia privada para mayores Benilde. Las otras dos residencias se encuentran en San Esteban de Gormaz (Residencia pública y Centro DIA Aralia Virgen del Rivero) y en Fuentetoba (Centro privado Gerontológico Integral Gerosoria).

La **educación** constituye otros de los servicios esenciales. En la siguiente tabla se recogen los equipamientos y modalidades de enseñanza. El Burgo de Osma y San Esteban de Gormaz son los dos principales centros educativos, que cubren todas las etapas desde infantil al bachillerato. Langa de Duero dispone de un centro de educación infantil y primaria.

Los tres centros de educación secundaria, dos en El Burgo de Osma y uno en San Esteban de Gormaz, imparten la etapa completa de Educación Secundaria Obligatoria (ESO) y dos modalidades de Bachillerato (Humanidades-Ciencias Sociales y Ciencias de

### La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento



la Naturaleza-Salud). La **Formación Profesional** está presente a través de los cuatro grados ofrecidos en El Burgo de Osma (en el IES de Santa Catalina).

### EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EDUCATIVOS EN TIERRAS SORIANAS DEL CID

	Eº Infantil y Primaria			Eº secundaria						
		Estudios				Modalidades de	Bachillerato (2)			
Municipios	Centros (1)	Infantil	Primaria	Centros IES	E.S.O.	Humanidades y. Ciencias Sociales	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			
El Burgo de Osma-Ciudad de Osma	1	1	1	2	2	1	1	1		
San Esteban de Gormaz	1	1	1	1	1	1	1			
Langa de Duero	1	1	1							

<sup>(1)</sup> Incluyen servicios de transporte, comedor y madrugador

Fuente: Elaboración propia a partir de la Junta de Canastilla y León (www.educa.jcyl.es)

La distribución los servicios esenciales ha permitido corroborar la polarización que ejerce El Burgo de Osma como centro o cabecera comarcal con la mayor dotación y rango de los equipamientos y servicios. De hecho, esta localidad es sede de Partido judicial que integra casi todos los municipios del ámbito territorial<sup>17</sup>. San Esteban de Gormaz es el segundo centro de servicios esenciales de referencia, que opera como cabecera comarcal complementaria, configurando así una bicefalia en la gestión de los servicios. Langa de Duero es el tercer centro de referencia, aunque con un nivel de equipamientos y servicios más limitado y con un radio de acción básicamente local. El resto de municipios y localidades tienen un papel discreto, descontando algunos servicios puntuales –las farmacias y consultorios locales mejor dotados–, dependen de los servicios esenciales suministrados en los centros comarcales identificados en la zona, pero también de otros centros extraterritoriales en áreas contiguas.

El análisis de los servicios no esenciales de alto rango o nivel de especialización modifica la jerarquía funcional anteriormente descrita. La razón estriba en la localización del centro comercial y de ocio de referencia para toda la provincia en la Urbanización de Las Camaretas (en el municipio de Golmayo), anexo a la ciudad de Soria. Lógicamente, el nivel de dotaciones comerciales de El Burgo de Osma y San Esteban de Gormaz es más discreto y no puede competir con estas grandes superficies. Además de estos

<sup>(2)</sup> No están presentes modalidades de Arte y Tecnología (estas enseñanzas se imparten Soria capital)

<sup>(3)</sup> En el IES de Santa Catalina se imparten los siguientes grados de FP en el curso 2020-2021: Administración y Finanzas (Grado Superior), Transporte y Logística (Grado Superior), Gestión Administrativa (Grado Medio), I Mantenimiento Electromecánico (Grado Medio).

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> Exceptuando cuatro municipios: Golmayo, Villaciervos y Calatañazor, pertenecientes al partido judicial de Soria; y Retortillo de Soria en el partido judicial de Almazán.



equipamientos comerciales de mayor rango, el mapa incluye las estaciones de servicio, cuya localización expresa de nuevo el protagonismo que ejerce la N-122.

### MAPA DE SUPERMERCADOS, GRANDES SUPERFICES Y ESTACIONES DE SERVICIO EN TIERRAS SORIANAS DEL CID



Fuente: Elaboración propia

La digitalización social y los servicios telemáticos, es otra de las estrategias a seguir para generar servicios más avanzados y eficientes, emulando así el éxito de otros territorios europeos de baja densidad que han conseguido revertir el declive socioeconómico apostando por las nuevas tecnologías.

del patrimonio de la vivienda.



## 1.5 El sector comarcal de la construcción. Empresas constructoras y oficios

A pesar de arrastrar una prolongada crisis, el sector de la construcción sigue siendo una actividad relevante en la economía de la comarca y con un destacado peso en la provincia. El tejido empresarial y de profesionales de la construcción es asimismo un valioso activo para la regeneración del hábitat y puesta en valor

El diagnóstico comarcal del sector de la construcción se ha realizado a partir de las actividades registradas en el Impuesto de Actividades Económicas<sup>18</sup> (IAE, en adelante), contenidas en la base de datos del Sistema de Información Estadística (SIE) de la Junta de Castilla y León. El IAE ofrece una enumeración exhaustiva y detallada de las diferentes actividades económicas, realizada de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE). El término 'Actividad Económica' se refiere a cualquier actividad de carácter empresarial –incluida la categoría de autónomos–, profesional o artística, que se realice de forma habitual u ocasionalmente.

Para el caso concreto de la rama de instalaciones, el registro autonómico en materia de seguridad industrial de **empresas instaladoras o mantenedoras** ha proporcionado una valiosa fuente para conocer su nivel de especialización y concreción territorial.

A fecha de 2019, la comarca cuenta con 210 actividades de construcción, lo que representa el **11,5% del total de las actividades económicas**, únicamente por detrás del macro sector de comercio y hostelería (43,2%) e instituciones financieras (15,6%).

El peso del sector de la construcción es superior al de la media provincial (9,9%), y Tierras Sorianas del Cid aporta el 16,7% del total de actividades de la construcción en la provincia y el 27,2% si se excluye el municipio de Soria.

En la siguiente tabla se enumeran, las diversas actividades de construcción (según los epígrafes CNAE) presentes en Tierras Sorianas del Cid.

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Los epígrafes del El I.A.E. se inscribe en el sistema impositivo municipal implantado a través de la Ley 39/1988.



# CLASIFICACIÓON DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN EN TIERRAS SORIANAS DEL CID En base a las licencias municipales del Impuesto de Actividades Económica (I.A.E), 2019

	A 1971 I	Núm.	%.	Var. 20	007-2019
Grupos	Actividades	2019	2019	Núm.	%
Edificación y obra	Albañilería y pequeños trabajos construcción	51	24,3%	-20	-28,2%
civil	Construcción completa, reparación y conservación	49	23,3%	-23	-31,9%
	Construcción completa obras civiles	13	6,2%	-4	-23,5%
Consolidación y	Demoliciones y derribos en general	1	0,5%	-1	-50,0%
preparación de terrenos,	Consolidación y preparación de terrenos	2	1,0%	-1	-33,3%
demoliciones,	Cimentaciones y pavimentación obras civiles	2	1,0%	0	0,0%
perforaciones	Perforaciones alumbramiento de aguas	0	0,0%	-1	-100%
	Consolidación y preparación de terrenos obras civiles	1	0,5%	0	0,0%
Preparación y	Preparación estructuras cubiertas en obras civiles	0	0,0%	-1	-100%
montaje de estructuras y	Preparación montaje estructuras y cubiertas	1	0,5%	0	0,0%
cubiertas, postes	Montaje estructuras metálicas y obras	2	1,0%	+2	
Instalaciones	Instalaciones eléctricas en general	26	12,4%	-14	-35,0%
	Instalaciones fontanería	15	7,1%	-14	-48,3%
	Instalaciones frío y calor	6	2,9%	-5	-45,5%
	Instalación cocinas	2	1,0%	0	0,0%
	Montajes metálicos e instalaciones industriales	0	0,0%	-1	-100%
	Instalaciones telefónicas	1	0,5%	0	0,0%
Acabado de obras	Colocación de aislamientos en edificios	1	0,5%	-1	-50,0%
	Solados y pavimentos de madera	0	0,0%	-2	-100%
	Carpintería y cerrajería	12	5,7%	-1	-7,7%
	Pintura y revestimiento, decoración edificios	10	4,8%	0	0,0%
	Trabajos en yeso y escayola y decoración	4	1,9%	-6	-60,0%
Construcción, repara	7	3,3%	+3	+75,0%	
Agrupaciones y unic	4	1,9%	-6	-60,0%	
TOTAL, ACTIVIDADE	ES .	210	100,0%	-96	-31,4%

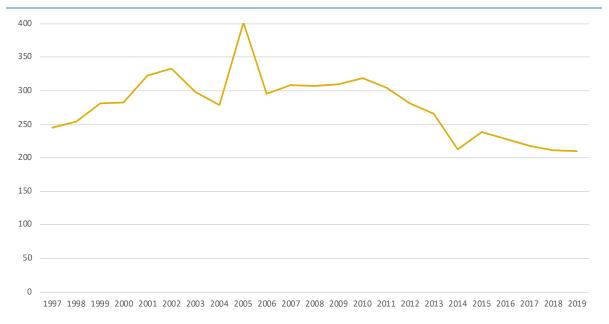
Fuente: Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) del Ministerio de Hacienda y SIE, Junta de Castilla y León



La crisis del sector de la construcción arrancó a mediados de la primera década del siglo XXI, y desde entonces no se ha detenido el declive.

En base a las licencias registradas en el IAE, el número de actividades de construcción en Tierras Sorianas del Cid, 210, es un 47,6% inferior en 2019 al máximo alcanzado en 2005, 401. Dicho retroceso ha sido más acusado que en la media provincial, que se contrajo un 35,1% entre 2005 y 2019. De hecho, el nivel actual está por debajo de la cifra de finales de la década de los noventa (245 actividades en 1997), y aunque en los últimos años se haya ralentizado el descenso, no se puede asegurar que el sector haya tocado aún fondo. No obstante, este ajuste también ha ido acompañado de un proceso de modernización y avances técnicos, en consonancia con el nuevo marco de regulación y los retos asumidos por el sector.





Fuente: Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) del Ministerio de Hacienda y SIE, Junta de Castilla y León.

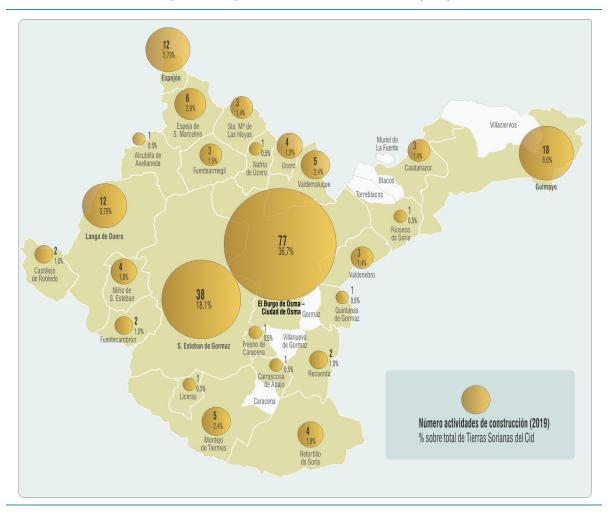
El Burgo de Osma es el principal polo comarcal del sector de la construcción, con el 36,7% de todas las actividades registradas (77 actividades en 2019). El segundo polo se corresponde con San Esteban de Gormaz, 18,1% (37). Otros municipios destacados son Golmayo (8,6%), Espejón (5,7%) y Langa de Duero (5,7%). En conjunto, estos cinco municipios concentran el 74,8% de todas las actividades del territorio (157).

El resto de actividades (53) se reparten en veinte municipios. En siete municipios no se contabiliza actividad alguna (véanse en el mapa). Teniendo en cuenta su pequeño tamaño de población, algunos municipios alcanzan cierto nivel en el sector de la



construcción. Son los casos de Espeja de San Marcelino, Montejo de Tiermes, Valdemaluque, Miño de San Esteban, Retortillo de Soria y Ucero; los seis cuentan se mueven en la horquilla de 4-6 actividades.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE CONSTRUCCIÓN EN TIERRAS SORIANAS DEL CID, POR MUNICIPIOS En base a las licencias municipales del Impuesto de Actividades Económica (I.A.E), 2019



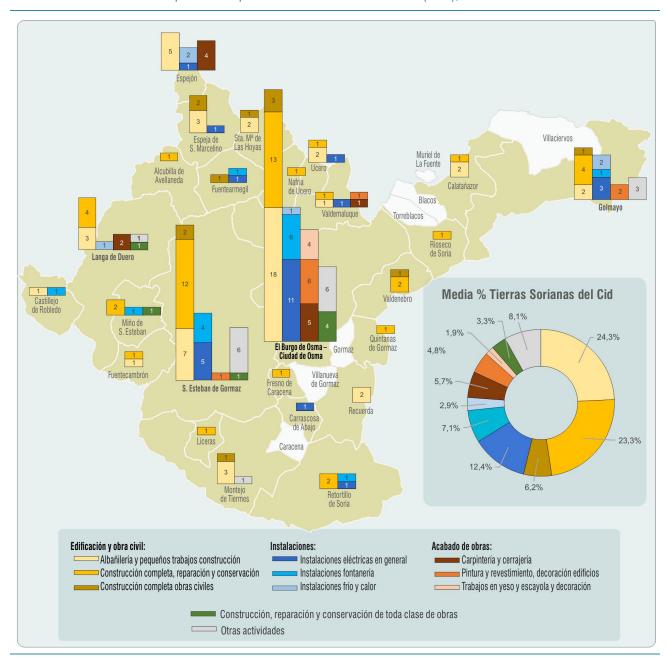
Fuente: Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) del Ministerio de Hacienda y SIE, Junta de Castilla y León.

Atendiendo a la desagregación po tipologías, predominan las actividades básicas. Así, una de cuatro actividades se corresponde con la albañilería y pequeños actividades de construcción 51 (24,3%), seguidas de cerca por la construcción completa (incluida. reparación y conservación), 49 (23,3%). Otras actividades destacas son: instalación eléctrica, fontanería, construcción en obra civil y carpintería y cerrajería. Estas seis categorías acaparan el grueso de las actividades (166, 79%). Asimismo, el grupo de edificación y obra civil, que comprende albañilería, construcción completa y construcción en obras civiles, representa más de la mitad de todas las actividades (53,8%), seguida de todo tipo de instalaciones (23,8%) y acabados de obras (12,4%). Es decir, las actividades más especializadas son minoritarias.



La distribución de estas actividades en el territorio se aprecia en el siguiente mapa. En términos generales, resaltan las estructuras de los dos polos comarcales señalados, mientras que en el resto de municipios, el menor de actividades se correlaciona con una tipología más básica.

TIPOLOGÍAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE CONSTRUCCIÓN EN TIERRAS SORIANAS DEL CID En base a las licencias municipales del Impuesto de Actividades Económica (I.A.E), 2019



Fuente: Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) del Ministerio de Hacienda y SIE, Junta de Castilla y León.

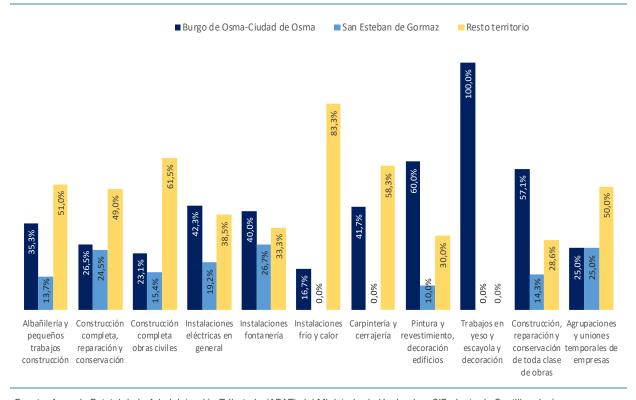


Además de concentrar casi cuatro de cada diez actividades, El Burgo de Osma-Ciudad de Osma es el municipio con la estructura más diversificada. Como en el resto del territorio, las actividades básicas de edificación son las más relevantes (de manara agregada suponen el 44,2%), si bien es el único municipio donde todos los grupos adquieren una dimensión relevante y preponderante, particularmente en: preparación y montaje de estructuras y cubiertas (el 100% de todas las actividades de la comarca); construcción, reparación y conservación de toda clase de obras (57,1%); y acabado de obras (55,6%).

El segundo polo, **San Esteban de Gormaz**, presenta un tejido más acotado, con un mayor predominio de actividades más clásicas del sector: el grupo de edificación acapara el 55,3% de las actividades del municipio, seguido de instalaciones, 31,6%, mientras que el resto de grupos identificados tan sólo suma un 13,2%.

De forma detallada por categorías de actividades, en el siguiente gráfico se evidencia el protagonismo de El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, y en segundo término de San Esteban de Gormaz. El resto de municipios considerados de cierto rango en el sector de la construcción presentan estructuras más elementales y su peso en las tipologías es discreto (con alguna excepción, como Espejón que aporta casi un tercio de todas las actividades de carpintería y cerrajería).

PESO DE LOS PRINCIPALES POLOS DE LA CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍAS DE ACTIVIDADES En base a las licencias municipales del Impuesto de Actividades Económica (I.A.E), 2019



Fuente: Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) del Ministerio de Hacienda y SIE, Junta de Castilla y León.



En cuanto a las actividades más minoritarias y especializadas –agregadas en la categoría otras actividades–, casi todas se localizan en los municipios principales, 16 de un total de 17<sup>19</sup>. El Burgo de Osma-Ciudad de Osma y San Estaban de Gormaz comparte el liderazgo, con seis actividades cada uno.

ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN MÁS ESPECIALIZADAS En base a las licencias municipales del Impuesto de Actividades Económica (I.A.E), 2019

Grupos	Actividades	Total Tierras Sorianas del Cid	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	Golmayo	Langa de Duero	San Esteban de Gormaz
	Demoliciones y derribos en general	1		1		
	Consolidación y preparación de terrenos	2	1	1		
Consolidación y preparación de	Cimentaciones y pavimentación obras civiles	2	1		1	
terrenos, demoliciones, perforaciones	Consolidación y preparación de terrenos obras civiles	1				1
	Preparación montaje estructuras y cubiertas	1	1			
	Montaje estructuras metálicas y obras	2	2			
la stala si a sa a	Instalación cocinas	2				2
Instalaciones	Instalaciones telefónicas	1				1
Acabado de obras	Colocación de aislamientos en edificios	1				1
Agrupaciones y uniones temporales de empresas		4	1	1		1
Total		17	6	2	1	6

Fuente: Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) del Ministerio de Hacienda y SIE, Junta de Castilla y León.

Atendiendo al registro autonómico específico para empresas instaladoras y mantenedoras, en total se localizan treinta y cuatro empresas en Tierras Sorianas del Cid. En la siguiente tabla se apunta su distribución territorial, en diez localidades de siete municipios. El grueso de las empresas se concentra en los núcleos de El Burgo de Osma y San Esteban de Gormaz (35,3% y 29,4%, respectivamente). En segundo término, destaca los tres núcleos identificados en el municipio de Golmayo (17,6%). Asimismo, en la tabla se recoge los once ámbitos de actuación, cuyo cruce con las empresas supone una cartera de 66 opciones de servicios. El ámbito más frecuente se corresponde con instalador de baja tensión –básica y especialista– que representa un 33,3% del total, seguido de instalador de agua e instalaciones térmicas de edificios (18,2% y 15,2%, respectivamente).

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> La única excepción, es Montejo de Tiermes con una actividad en Agrupaciones y uniones temporales de empresas.

### ● La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento



# RELACIÓN DE EMPRESAS INSTALADORAS Y MANTENEDORAS AUTORIZADAS PARA EJERCER EN CASTILLA Y LEÓN EN LOS DIFERENTES ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

			Categorías										
MUN.	Localidad	EMPRESA (Denominación)	lnstalador gas	Gases fluorados sistemas frío	Instalador de agua (CTE)	Instal. térmicas edificios	Instal. baja tensión – Básica	Instal. baja tensión – Especialist	centrales	Instal. alta tensión	Instal. prd. Petro- líferos líquidos	Instal. Sist. extinción y control incendios	Manten. Sist. extinción y control incendios
	El Burgo de	INSTALACIONES NAVAS, S.L.	✓		✓	✓					✓		
Osma- Ciudad de	Osma	PASCUAL MARTIN, JOSE MARIA			✓	✓							
Osma		ESPESO ESPESO, SANTIAGO					✓						
		GARCIA DEL PINO, FERNANDO					✓						
		MOLINERO TIJERO, ELIAS					✓						
		ROMERO GAÑAN, JOSE MARIA					<b>√</b>						
		VALENTIN BENITO, S.L.					<b>√</b>						
		ELECTRICIDAD IMEBA, S.L				<b>√</b>		<b>√</b>	✓	<b>√</b>			
		HORIZONTE 2020 INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO, S.L						<b>√</b>					
		OTERSA ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES, S.L.						✓		✓			
		STM ALTA TENSION, S.A						✓	✓	✓			
		PORFINSO, S.L.										✓	✓
	Osma	CHAMARRO REQUEJO, DIONISIO						✓					
Castillejo d	e Robledo	TOME PASTOR, JUAN JESUS			<b>√</b>	<b>√</b>							
spejón		CODELMO SOCIEDAD COOPERATIVA		<b>√</b>		✓							
Golmayo	Fuentetoba	PERALES TEJERO, SERGIO						<b>√</b>					
		REDONDO CRESPO, EMILIO	<b>√</b>	✓	✓	<b>√</b>					✓		
	URB. Camaretas	CONSTRUCCI. Y OBRAS PICO FRENTES, S.L			✓		✓						
		SOLARIG GESTION Y EXPLOTACION, S.	L.U					✓	<b>√</b>				
	Golmayo	LATORRE DE DIEGO, ALVARO			✓	✓		✓					
		IST. TECNICOS CONTRA INCENDIOS, SI	_U									✓	✓
		LAFUENTE FUENTELSANZ, ELOY						✓					
Gormaz		PALOMAR BERLANGA, BENIGNO						<b>√</b>					
Miño de S.	Esteban	LEAL CRESPO, PABLO	<b>√</b>		<b>√</b>	<b>√</b>							
	z de Gormaz	MIRANDA HERNANDEZ, ALFREDO	<b>√</b>		<b>√</b>						<b>√</b>		
de Gormaz		MONTON LAMATA, PEDRO	<b>√</b>		✓			✓					•
		GARCIA FLORES, VICENTE			<b>√</b>	<b>√</b>							•
		INSTALACIONES ISIDRO HERAS, S.L.			<b>√</b>	<b>√</b>					✓		•
		MIRANDA OLALLA, ANGEL			<b>√</b>								
		DUEÑA RINCON, MIGUEL ANGEL					<b>√</b>						
		INSTALACIONES Y TELECOMUNICACION MIRANDA DEL HOYO, S.L.U.	NES					✓					
		RINCON PANCORBO, MIGUEL						✓					
		MIRANDA HERNANDEZ, ALFREDO									<b>√</b>		•
	Soto de S. Esteban	JARABO BAUN, EDUARDO					✓	<b>√</b>					

Fuente: Elaboración propia a partir de la Junta de Castilla y León (https://economia.jcyl.es/web/es/industria/consulta-empresas-instaladoras-mantenedoras.html)



### 1.6 Foco territorial del estudio

El estudio de la vivienda en Tierras Sorianas del Cid contempla un trabajo de campo en profundidad, a partir de una muestra de seis municipios del total de treinta y dos. Dicha selección atiende a una distribución equilibrada que represente el conjunto del territorio, junto a las singularidades y especificidades –señaladas en el diagnóstico previo– que condicionan el parque, mercado y tipologías de vivienda en la zona. Para ello, se han seguido los siguientes criterios:

- El tamaño del municipio. Junto a los tres municipios de mayor tamaño de población, se incluyen tres municipios pequeños por debajo del umbral de los 200 habitantes.
- Localización. El anterior esquema se ajusta también a una distribución geográfica equilibrada: los tres municipios más grandes se sitúan en el eje central de la N-122/A-11, y los tres pequeños en áreas periféricas.

A continuación, se detallan los seis municipios seleccionados, destacando sus principales peculiaridades a tener en cuenta en el estudio de la vivienda:

- El Burgo de Osma-Ciudad de Osma y San Esteban de Gormaz, son los dos municipios más poblados, extensos y con mayor núcleos de población. Por su posicionamiento y estatus, son los dos principales centros de referencia para la articulación: bicefalia territorial.
- Golmayo es el tercer municipio en población, que ha acaparado el crecimiento demográfico en las dos últimas décadas por contener el desarrollo urbanístico más relevante en el entorno periurbano de la ciudad de Soria (la Urbanización y Centro Comercial de Las Camaretas). Esta singularidad lo aleja del arquetipo de núcleos rurales casi despoblados y en declive, predominante en la zona, que también se puede visibilizar en el mismo municipio. De hecho, Golmayo es un calidoscopio que refleja las diversas realidades y procesos en curso: desde los espacios próximos recientemente incorporados al área urbana de la capital soriana, hasta los municipios tradicionales por el momento regresivos, pero que por su cercanía y atractivos están en el punto de mira de futuras expansiones urbanísticas. La urbanización de La Toba, adosada al núcleo Fuentetoba, es un buen ejemplo de estos procesos y espacios de transición.
- Entre los municipios pequeños, se han seleccionado dos en el norte (Alcubilla de Avellaneda y Espejón), y el tercero en el sur serrano (Retortillo de Soria):
  - Alcubilla de Avellaneda tiene el interés añadido de albergar uno de los grandes proyectos tractores para la economía del territorio, vinculado a la empresa Vitis Navarra (en la finca en Zayas de Bascones), que además lleva aparejado una iniciativa de promoción de vivienda para los trabajadores,

### La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento

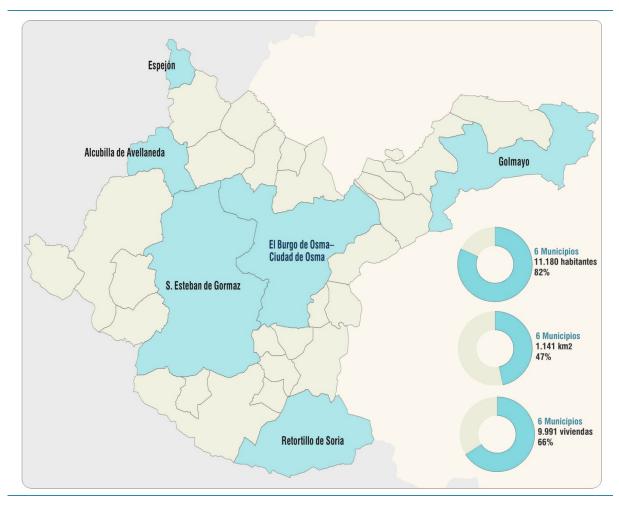


- que puede paliar su decadencia (la población del municipio se contrajo un 53,9% en el periodo 2000-2020).
- o **Espejón**, el más septentrional, es el ejemplo más destacado de los catorce municipios con un modelo de poblamiento concentrado en un solo núcleo.
- o La condición geográfica de municipio de **Retortillo de Soria** (en la ladera norte de la sierra de Pela a 1.243 m) influye en sus peculiaridades: una densidad extremadamente baja (0,9 habitantes por kilómetro cuadrado) y dispersión de la población en sus doce núcleos habitados. A ello hay que añadir su cuantioso parque de viviendas (409 para tan sólo 149 habitantes en 2019), y elevada población máxima estacional (2.081, lo que supone una ratio de 14 personas estacionales respecto a los residentes).

En conjunto, estos seis municipios representan la mayor parte de la población (82%), casi la mitad del territorio y cerca de siete de cada diez viviendas contabilizadas.



### LOS SEIS MUNICIPIOS SELECCIONADOS EN TIERRAS SORIANAS DEL CID



Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón de población 2020 (INE) y datos de vivienda de las fichas EIEL 2020 (Diputación de Soria).



### Fuentes de información consultadas para la elaboración del primer bloque:

### Población

- Revisión del Padrón Municipal:
   <a href="https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=517&capsel=525">https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=517&capsel=525</a>
- Nomenclátor de población: <a href="https://www.ine.es/nomen2/index.do">https://www.ine.es/nomen2/index.do</a>
- Planeamiento urbano en CyL por municipios:
   https://servicios.jcyl.es/PlanPublica/lmuni\_plau.do;jsessionid=d3d243032c6957
   16f806076c928337cd1762144b75723ec08f7f4e7054b98686.e3mTb3yRaxuNe
   34MbNuLch8Oby0?provincia=42

### Equipamientos e infraestructuras

- Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León:
   <a href="http://cartografia.jcyl.es/web/jcyl/Cartografia/es/Plantilla66y33">http://cartografia.jcyl.es/web/jcyl/Cartografia/es/Plantilla66y33</a> 100/12842441

   03044/ / /
- Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales. Diputación Provincial de Soria: <a href="http://eiel.dipsoria.es/geosoria/">http://eiel.dipsoria.es/geosoria/</a>
- Foro Ciudad: <a href="https://www.foro-ciudad.com/soria.html">https://www.foro-ciudad.com/soria.html</a>
- Red EIEL (Encuesta de infraestructura y equipamientos locales): https://eiel.redsara.es/descargas

### Sector de la construcción

- Actividades económicas de la construcción, en SIE, Junta de Castilla y León: <a href="http://www.jcyl.es/sie/v2/iaev2irAmodulo.html">http://www.jcyl.es/sie/v2/iaev2irAmodulo.html</a>
- Registro de empresas instaladoras-mantenedoras de la Juta: <a href="https://economia.jcyl.es/web/es/industria/consulta-empresas-instaladoras-mantenedoras.html">https://economia.jcyl.es/web/es/industria/consulta-empresas-instaladoras-mantenedoras.html</a>

