

# La vivienda en el medio rural

## La palanca de la repoblación

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



Elaborado en 2021 por



## Equipo redactor del Informe

---

Rosario Alcantarilla Ramos (arquitecta)  
Pablo Alonso Talon (geógrafo)  
José A. Herce San Miguel (economista)  
María Paz Martín Rodríguez (arquitecto)  
Juan Carlos Rodríguez Rojo (matemático)

El Informe se ha elaborado con cargo a las acciones individuales del Grupo de Acción Local Asociación Tierras Sorianas del Cid dentro del Proyecto de Cooperación "Desafío SSPA 2021: Cuenca, Soria y Teruel ante el desafío demográfico y la despoblación" Medida 19 LEADER.



Unión Europea  
FEADER



## Índice

1. CONTEXTO GENERAL. FACTORES TRANSVERSALES Y DE ENTORNO QUE INFLUYEN EN LA VIVIENDA .....	4
2. EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN TIERRAS SORIANAS DEL CID .....	15
3. EL INMOBILIARIO COMO VECTOR DE LA REPOBLACIÓN. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	33

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

Tierras Sorianas del Cid

## INTRODUCCIÓN

**Contra la despoblación solo cabe un remedio: la configuración de espacios de vida** en los que las personas puedan realizar sus funciones personales, sociales y productivas con pleno control de sus derechos y obligaciones. Espacios tangibles e intangibles, dotados de recursos adecuados. Espacios sostenibles y funcionales, favorecedores y amigables. De esta forma, los pobladores permanecen o acuden a ellos. De lo contrario, los territorios se vacían hasta el nivel marcado por el voluntarismo de unos pocos dispuestos a no rendirse jamás.

El trabajo de campo sistemático, los numerosos debates y una amplia casuística contrastada en círculos personales una y otra vez indica la existencia de cinco vectores clave para la repoblación, a su vez estrechamente ligados entre sí: la movilidad, la dotación de servicios, la conectividad, la fiscalidad y “apoyos” institucionales, y la vivienda.

De entre los cinco vectores, la investigación se centra en la vivienda. **Tierras Sorianas del Cid posee una ingente variedad de recursos inmobiliarios**, en una buena medida mal mantenidos o en estado ruinoso. **Mal conocido, disperso o desubicado** para usos modernos y poco funcional. Muchos de sus elementos singulares están en manos de docenas de propietarios, algunos de los cuales ignoran que lo son, o, simplemente, son desconocidos. Activos, muchos de los cuales, ni siquiera son más valiosos que el solar que ocupan debido a los costes en los que habría que incurrir para salir al mercado.

Sin entrar a comentar la necesidad de detener el deterioro del activo existente, la tarea titánica que se presenta ante esta palanca clave para la contención de la despoblación y una eventual repoblación pasa, en una primera instancia, por el establecimiento de la situación sobre el terreno. **Si el inmobiliario es una palanca para la repoblación, en la actualidad esta palanca está quebrada y en riesgo de mayor disfuncionalidad.**

Nos encontramos, sobre todo, ante **la necesidad de iniciar procesos de rehabilitación integral del activo inmobiliario rural**, incluso de reubicación espacial del mismo, de redefinición de sus usos y funcionalidades para acoger los estilos de vida y las necesidades de alojamiento, actividades productivas y actividades relacionales de los habitantes rurales del S. XXI.

El fin del estudio es **conocer la situación multidimensional del activo inmobiliario comarcal**, en sus dimensiones más relevantes y ofrecer referencias de actuación, así como propuesta encaminadas a que estas actuaciones devuelvan a estos activos su plena capacidad para ser el freno a la despoblación y el atractivo a la repoblación que se da por sentado puede llegar a ser.

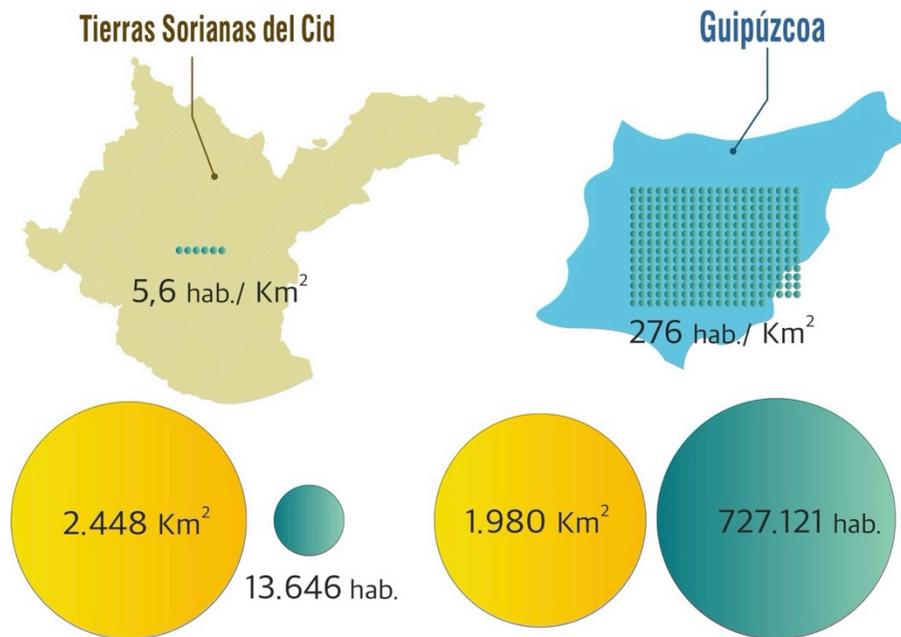
En definitiva, una **iniciativa pionera** que sienta las pautas para actuaciones ambiciosas, aunque locales, de dinamización territorial en las que la calidad de la vivienda y, en general, la calidad del activo inmobiliario sea una condición necesaria para la repoblación.

# 1. CONTEXTO GENERAL.

## FACTORES TRANSVERSALES Y DE ENTORNO QUE INFLUYEN EN LA VIVIENDA

### Marco territorial

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



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.

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.

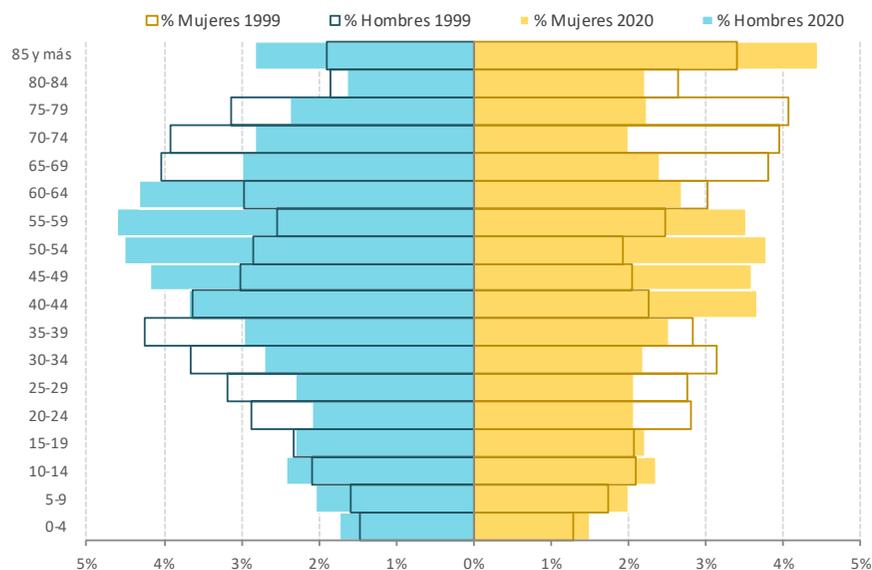
En términos absolutos, la población del área territorial apenas ha variado respecto a la cifra de dos décadas atrás: 13.646 habitantes en el año 2020, es decir, un 1,1% menos que en 2000, aunque significativa menos que lo ocurrido en el conjunto de Soria rural –la provincia excluida la capital–, que decreció un 13,7%.

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 2000 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.

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.

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.

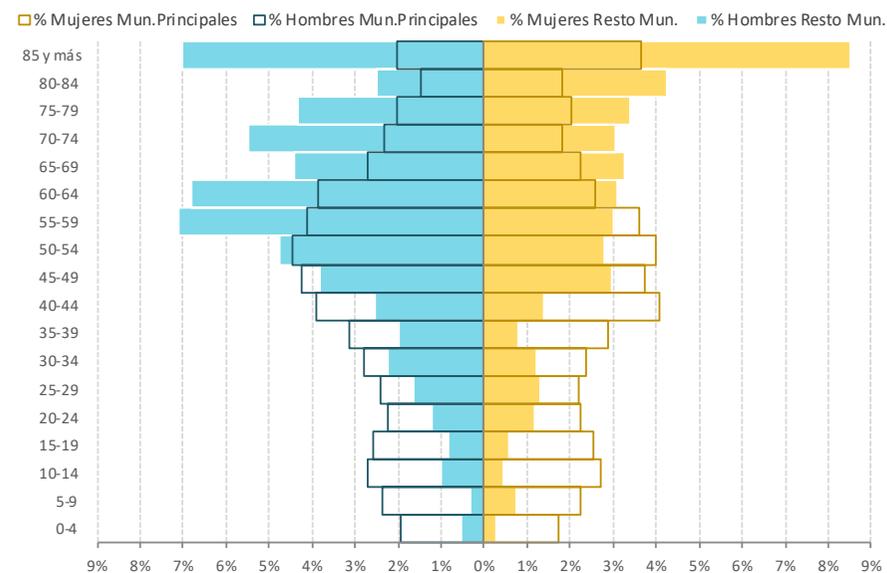
La población local se ha quedado casi sin margen para la recuperación sociodemográfica, y el relevo generacional depende cada vez más de la capacidad de atracción migrante.



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.

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 contraponen 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.



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.

**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.**

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>1</sup> se ha desplomado, pasando de un 105,3% en 1999 a un 56,3% en 2020.

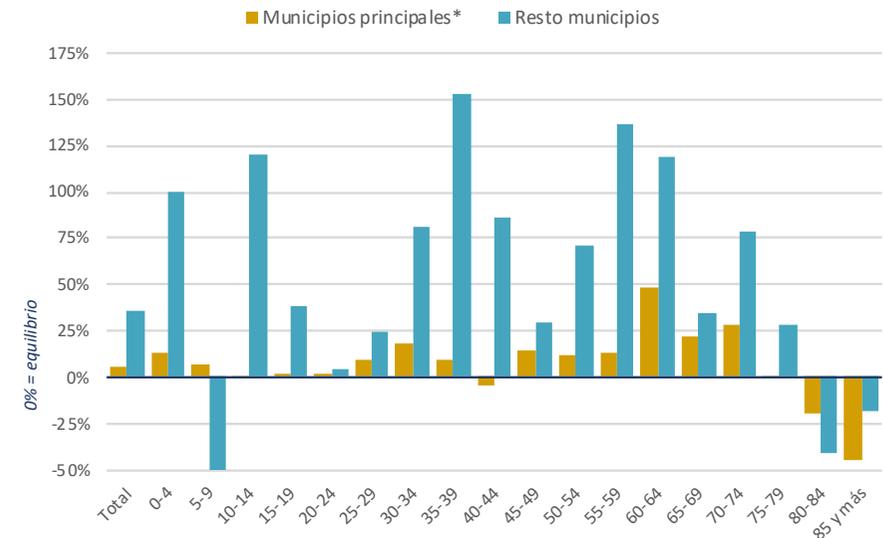
El impacto de la masculinización tiene un efecto dramático en las generaciones jóvenes e intermedias. Las mujeres jóvenes, por las menores oportunidades sociolaborales en el medio rural, han tenido una mayor predisposición a emigrar, acentuando así el declive natural y los posteriores desequilibrios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

**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.

<sup>1</sup> Relación entre la población de 20 a 29 años respecto a la población entre 55 y 64 años.

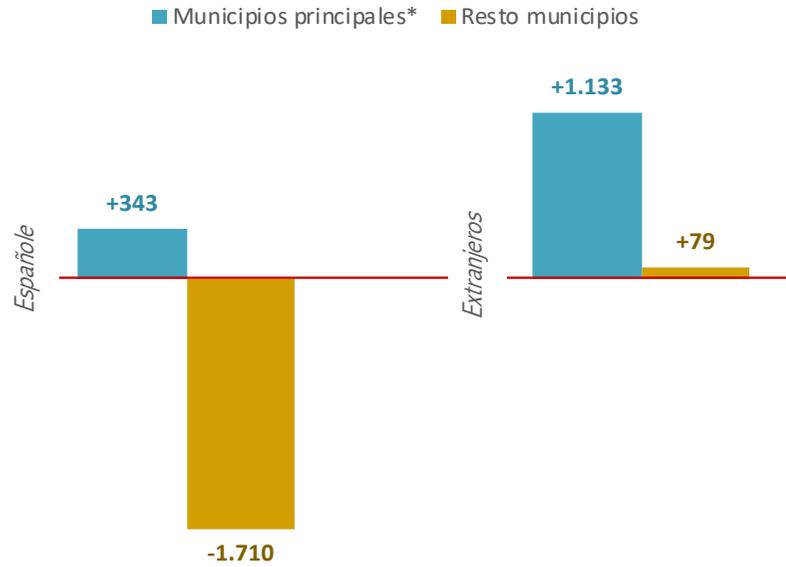
■ Ratio de masculinidad (2020)



\*Burgo de Osma, S. Esteban de Gormaz, Golmayo, Langa de Duero  
Fuente: Padrón Municipal, INE

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.

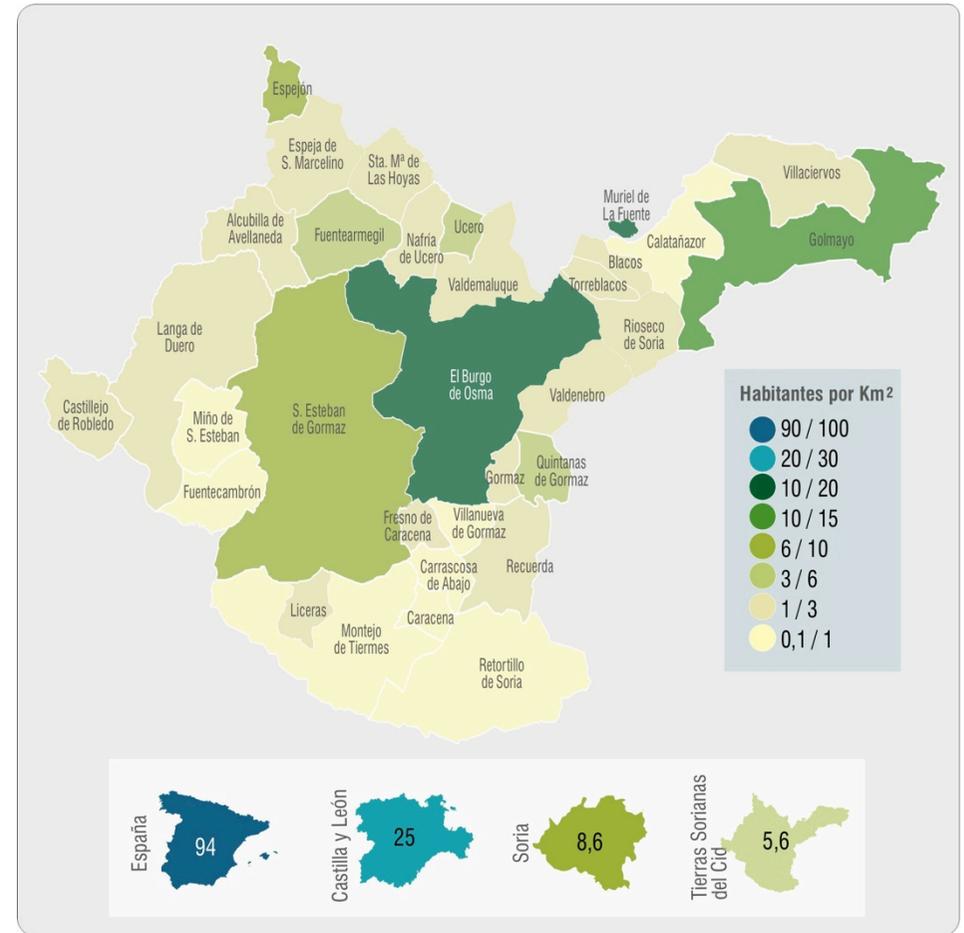
■ Evolución de la población extranjera vs española: habitantes (1999-2020) Variación número



\*Burgo de Osma, S. Esteban de Gormaz, Golmayo, Langa de Duero  
Fuente: Padrón Municipal, INE

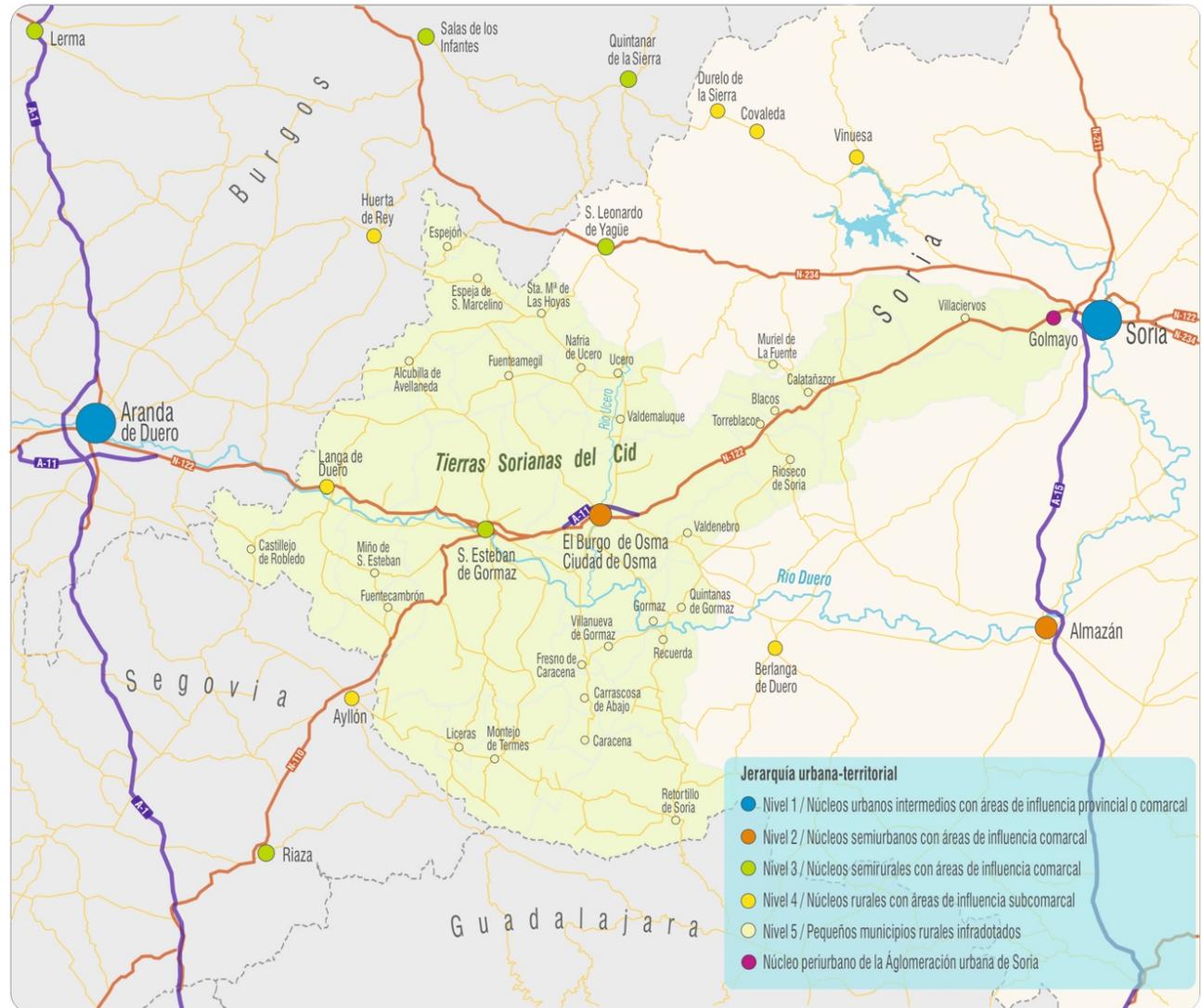
### Estructura de asentamientos

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



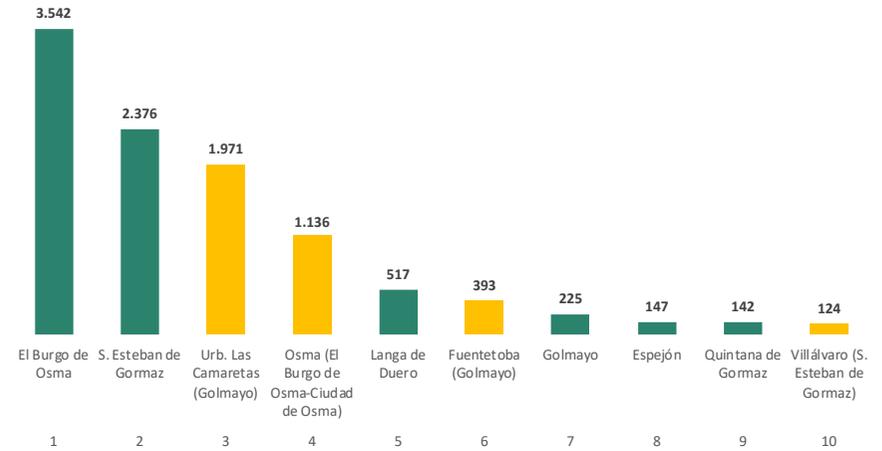
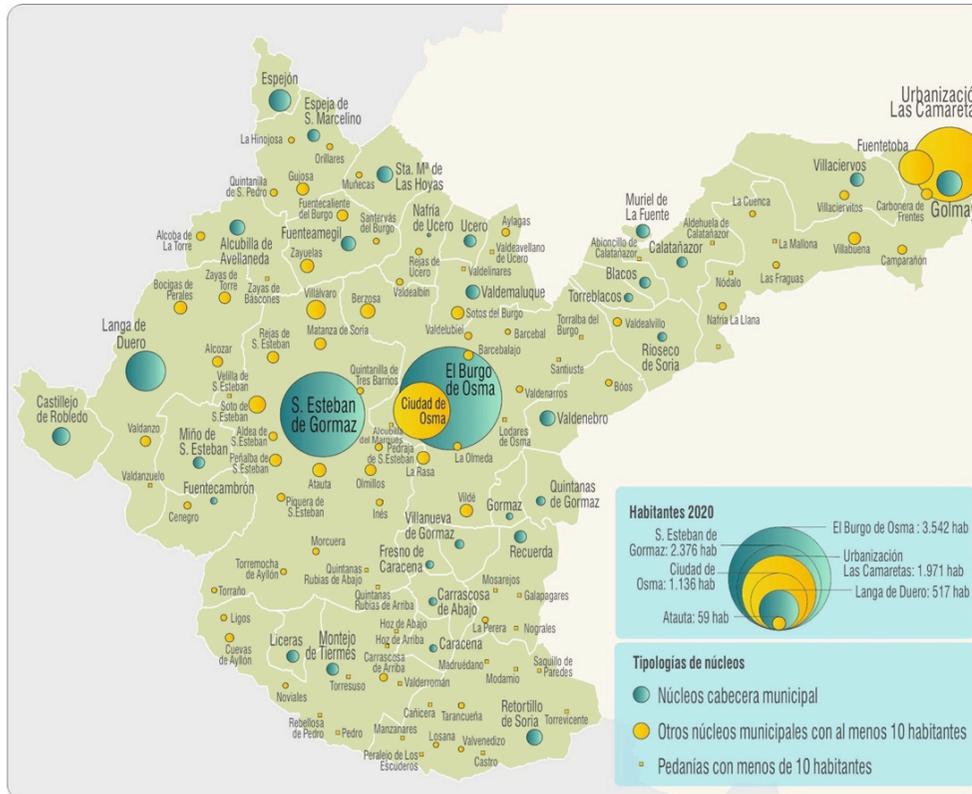
Atendiendo a su tamaño y rango funcional en la jerarquía de su entorno urbano-territorial próximo, los municipios de Tierras Sorianas del Cid se han clasificado en los siguientes cinco niveles:

- 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.
- 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.



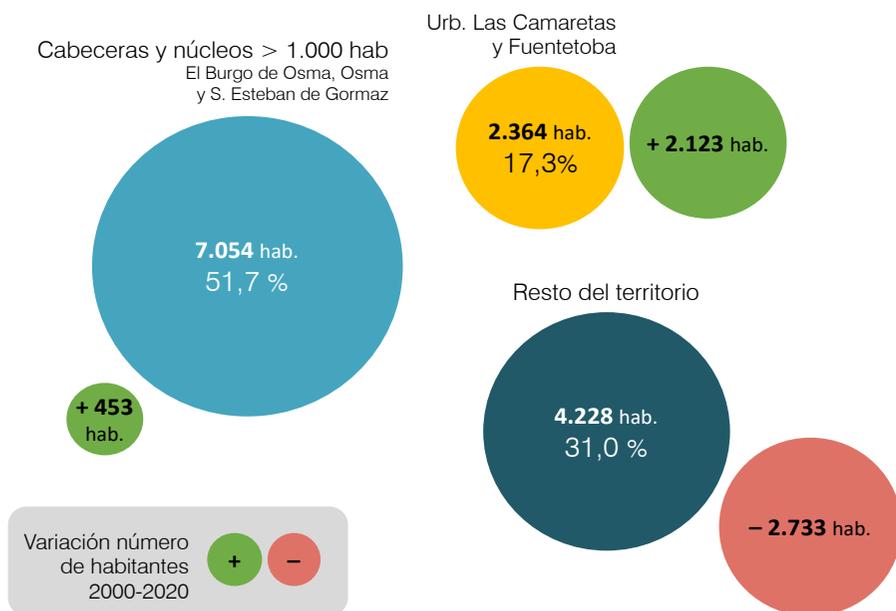
● La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento

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 126 núcleos habitados).



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).

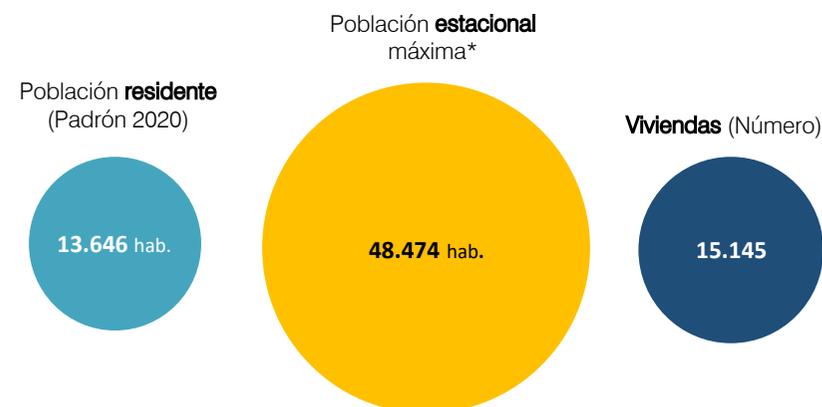
■ Estructura del poblamiento: número de habitantes y peso demográfico (2020)



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.



\*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

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, 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 vínculo 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.

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 acondicionamiento y mantenimiento de sus viviendas para largas temporadas es un nicho de mercado valioso para las empresas de construcción y autónomos de diferentes oficios (electricistas, fontaneros, carpinteros, etc.).

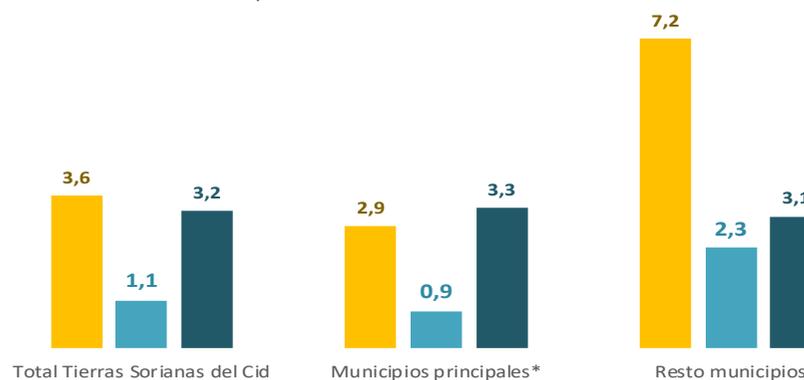
Las personas desplazadas dadas de alta en los servicios de salud, aunque su número esté condicionado, son un ejemplo revelador de habitantes no empadronados con largas estancias. En base al dato recabado a fecha del 1 de diciembre de 2020, se contabilizaban 587 desplazados en las Zonas Básicas de Salud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

(297 y 292, respectivamente). 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”.

#### ■ Ratios relacionados con la población estacional

- Habitantes estacionales por habitantes residentes
- Viviendas por residentes
- Habitantes estacionales por vivienda



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

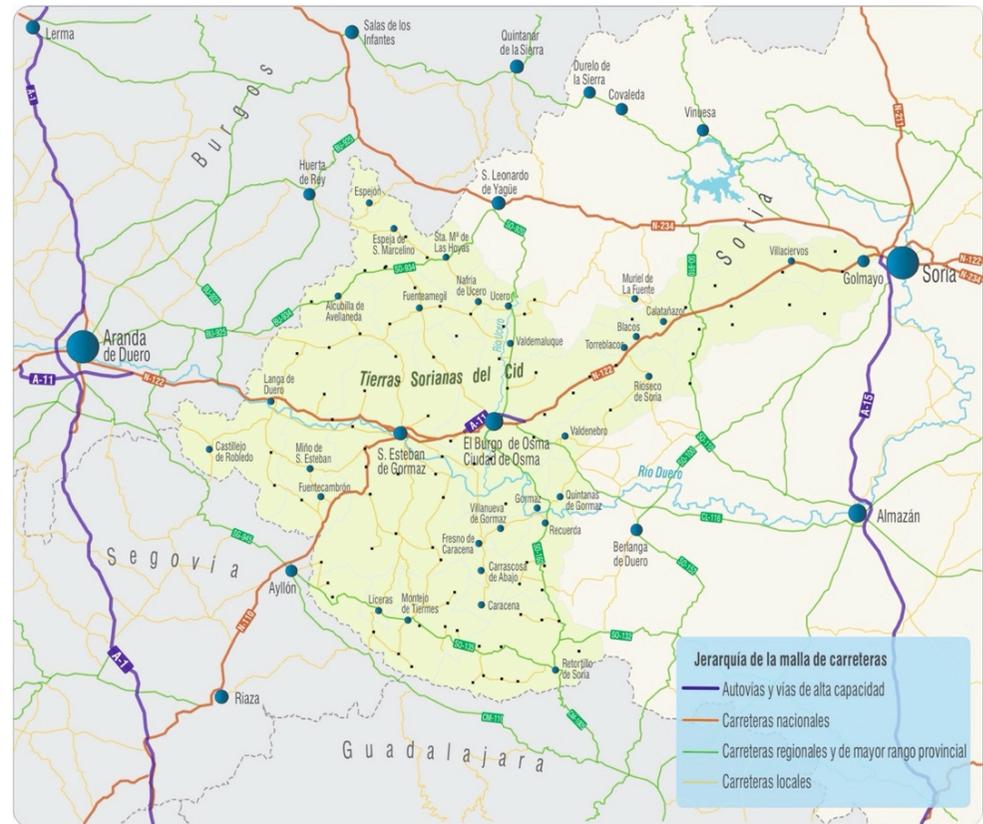
Fuente: Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales, Diputación Provincial de Soria, Informe 27 febrero 2020

## Infraestructuras, equipamientos y servicios

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 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 iniciativas de transporte a la demanda y movilidad colaborativa.

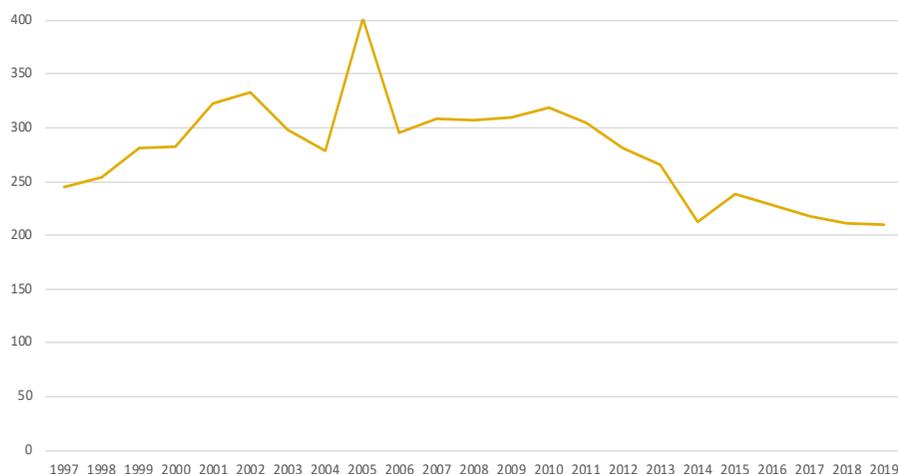
La digitalización social y los servicios telemáticos, es otra de las estrategias a seguir para generar servicios más avanzados y eficientes, emulando así el éxito de otros territorios europeos de baja densidad que han conseguido revertir el declive socioeconómico apostando por las nuevas tecnologías.



## 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 del patrimonio de la vivienda. 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.

■ Evolución de las actividades de la construcción (1997-2019). Rn base a las licencias municipales del impuesto de actividades económica (i.a.e)



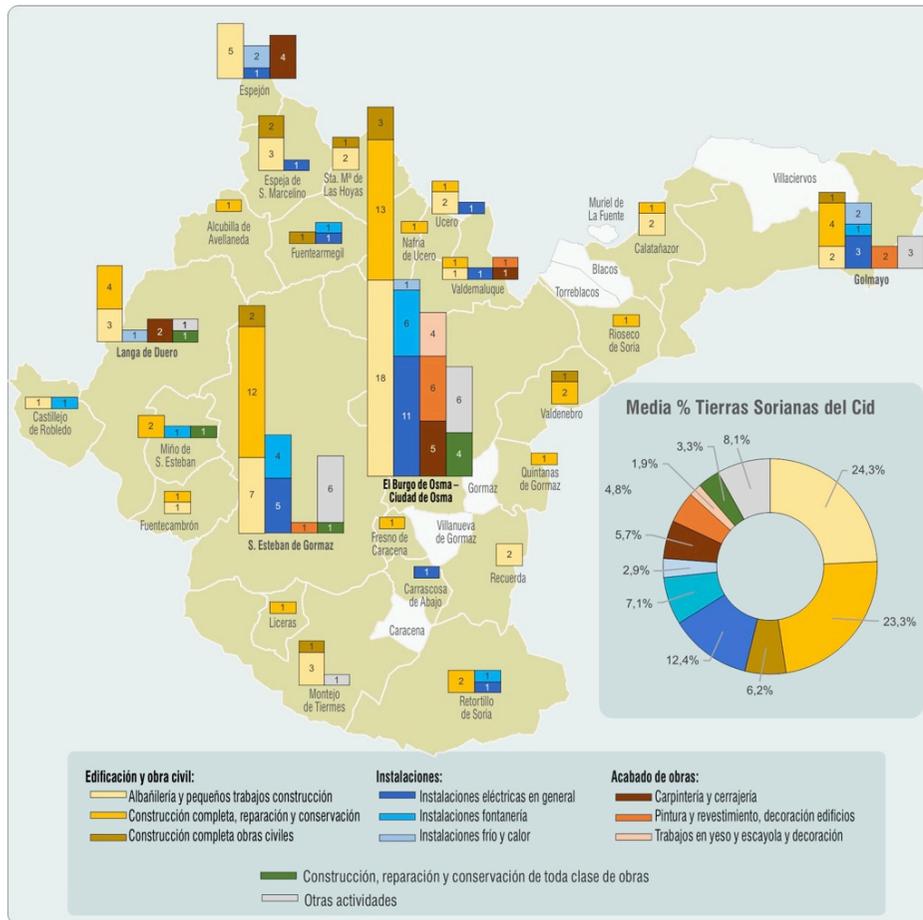
Fuente: Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) del Ministerio de Hacienda y SIE, Junta de Castilla y León.

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).

Atendiendo a la desagregación por 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 destacadas son: instalación eléctrica, fontanería, construcción en obra civil y carpintería y cerrajería. Estas seis categorías acaparan el grueso de las actividades (166, 79%).

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

■ Tipologías de las actividades de la construcción (0019). Rn base a las licencias municipales del impuesto de actividades económica (i.a.e), 2019

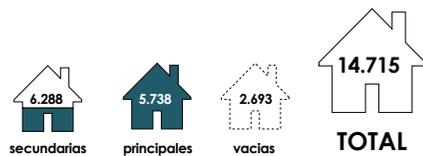


Fuente: Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) del Ministerio de Hacienda y SIE, Junta de Castilla y León.



En materia de planeamiento, únicamente el municipio de El Burgo de Osma cuenta con Plan General y gran parte de territorio no dispone de planeamiento. Los municipios carentes de normativa urbanística solo cuentan con los servicios técnicos de la Diputación Provincial. Algunos municipios cuentan además con la consideración de BIC y cada uno muestra su propia realidad técnico-normativa.

■ Viviendas en el territorio

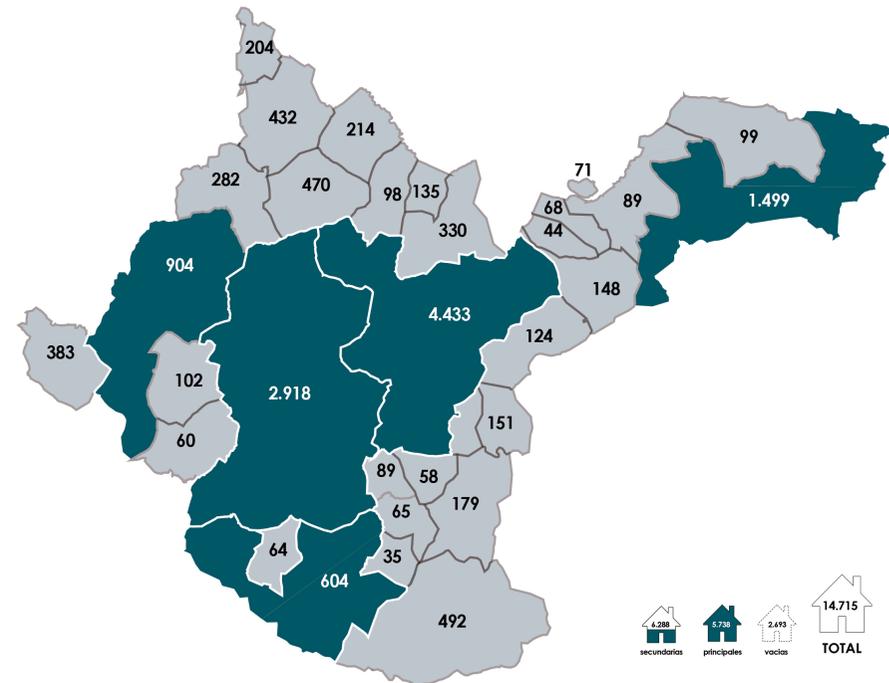


Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

En el ámbito de estudio se contabiliza, según el Censo de Viviendas de 2011 del INE, un total de **14.715 viviendas, de las cuales 5.738 son viviendas principales, 6.288 son secundarias y 2.693 están vacías.**

En el siguiente gráfico se muestran los datos de vivienda total desagregados por municipios. Aparecen resaltados sobre el mapa los cinco municipios con mayor número de inmuebles, que aglutinarían el 64,25% de la vivienda total existente. A continuación, se muestran por término municipal el desglose de vivienda principal, secundaria y vacía. En la mayoría de los municipios, el peso de la vivienda secundaria supera al de la vivienda principal, a excepción de los tres municipios con mayor población (El Burgo de Osma, San Esteban de Gormaz y Golmayo).

■ Distribución de viviendas en el territorio



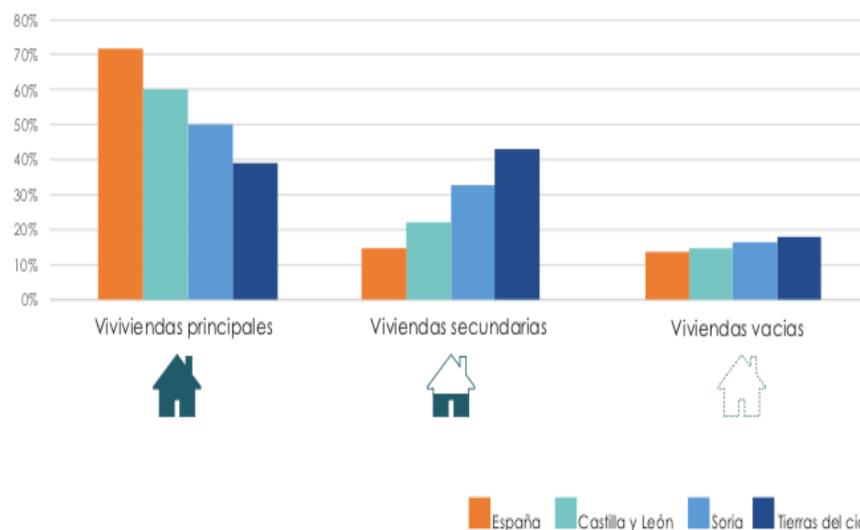
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

Es llamativo constatar que municipios como Villanueva de Gormaz, Montejo de Tiermes, Utero, Retortillo de Soria y Fresno de Caracena son los que proporcionalmente disponen de más segundas residencias.

Valdenebro, Burgo de Osma-Ciudad de Osma, Miño de San Esteban y Carrascosa de Abajo son los que proporcionalmente tienen más vivienda vacía.

Haciendo una comparativa con el marco territorial a toda la provincia de Soria, a la comunidad autónoma completa y a escala nacional, podemos observar que las mayores diferencias se dan cuando hablamos de vivienda principal y vivienda secundaria. En el gráfico siguiente vemos como las viviendas principales en el ámbito de estudio de Tierras Sorianas del Cid suponen un 39%, este porcentaje es casi la mitad que la media nacional. Mientras las viviendas secundarias muestran la tendencia contraria, un 43% del parque edificado frente al 15% en el conjunto de España. Las diferencias no son tan pronunciadas en el porcentaje de vivienda vacía, 18%, cuatro puntos por encima de la media del país.

■ Vivienda según uso

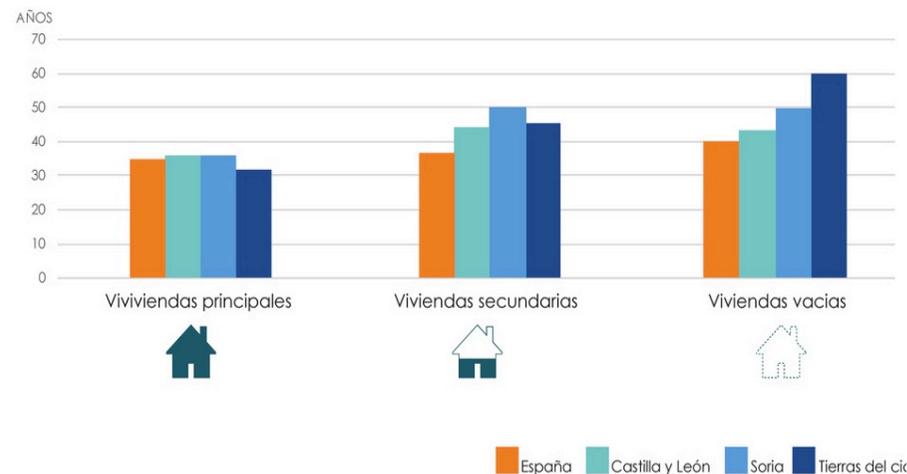


Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

Aunque la diferencia porcentual entre la vivienda vacía no es demasiado significativa entre los distintos ámbitos territoriales es preciso incorporar en este análisis la edad media que alcanza este tipo de vivienda. La media nacional se sitúa en 40 años frente a los 60 años en la zona de estudio.

■ La antigüedad de las viviendas vacías denota un parque de viviendas obsoletas y en mal estado en Tierras Sorianas del Cid.

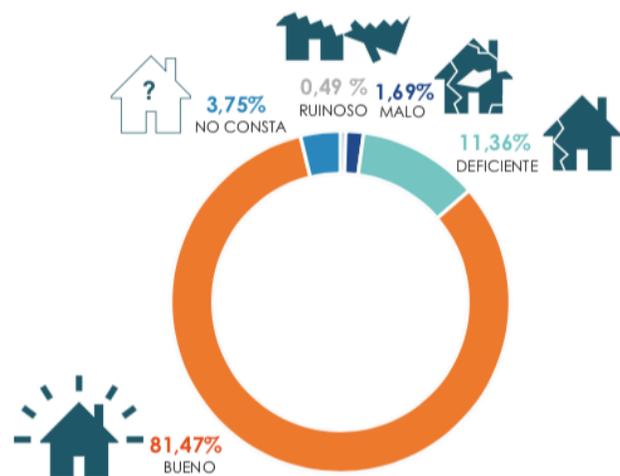
■ Edad media de las viviendas



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

Los datos del INE nos muestran en el siguiente gráfico como, del total de 14.715 viviendas, 12.803, un 81,47% de las mismas son consideradas en buen estado de habitabilidad.

■ Estado de la vivienda



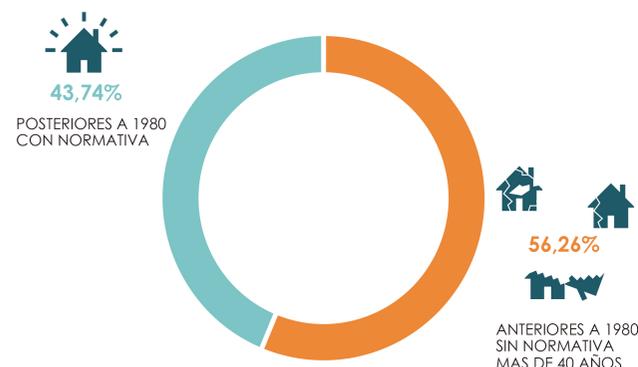
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

Pero si nos aproximamos a los datos incorporado la perspectiva histórica de la normativa edificatoria en España, la valoración ofrece datos bastante distintos como observamos en el siguiente gráfico y nos arroja un total de **6.436 viviendas** en buen estado, estaríamos hablando de la mitad de las viviendas valoradas como tal en los datos del INE.

En España las Normas Básicas de la Edificación no se empiezan a desarrollar hasta 1977, y no es hasta la publicación del Real Decreto 2429/79, de 6 de julio, por el que se aprueba la normativa básica de la edificación NBE-CT-79, cuando se empieza a regular sobre condiciones térmicas en los edificios.

Por lo tanto, se considera que las viviendas anteriores a 1980, salvo que hayan sido rehabilitadas de manera integral después de la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, presentan deficiencias, suponiendo un total de **8.279 viviendas**.

■ Estado de la vivienda en relación a normativa vigente en el año de construcción



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

**Con parques de vivienda envejecidos en la zona, sería conveniente plantear una ITE obligatoria independiente-mente del tamaño del municipio y de la tipología edificatoria.**

A pesar de que existen ayudas para la rehabilitación de la Junta de Castilla y León, estas son insuficientes frente a las necesidades de rehabilitación que presenta el parque de viviendas obsoleto de la zona.

Todos los agentes que han participado de los distintos grupos focales consideraron que la ruina es un problema muy importante en todo el territorio. Aun así, no existe ningún censo fiable de ruinas realizado en cada municipio.

Según el Censo de Población y Vivienda de 2011, en Tierras Sorianas del Cid tan sólo se contabilizaron 72 viviendas en estado ruinoso. Dicho censo tiene la particularidad de que solo establece la antigüedad y estado de las edificaciones de uso vivienda, pero no del total del parque edificatorio.

A la hora de representar la antigüedad de las viviendas se han empleado datos de la Dirección General del Catastro, siendo éstos, los datos más fiables acerca de la antigüedad de las edificaciones que se presentan en este informe.

Para contrastar y validar estos datos se ha realizado un estudio de campo en dos de los municipios donde localizan y mapean edificaciones ruinosas, solares limpios de ruinas, así como edificaciones con la necesidad de una rehabilitación integral que pudieran considerarse ruina económica.

Superponiendo la antigüedad de los edificios facilitada por la Dirección General de Catastro y las ruinas detectadas, se observa que estas suceden en edificaciones anteriores a 1950.

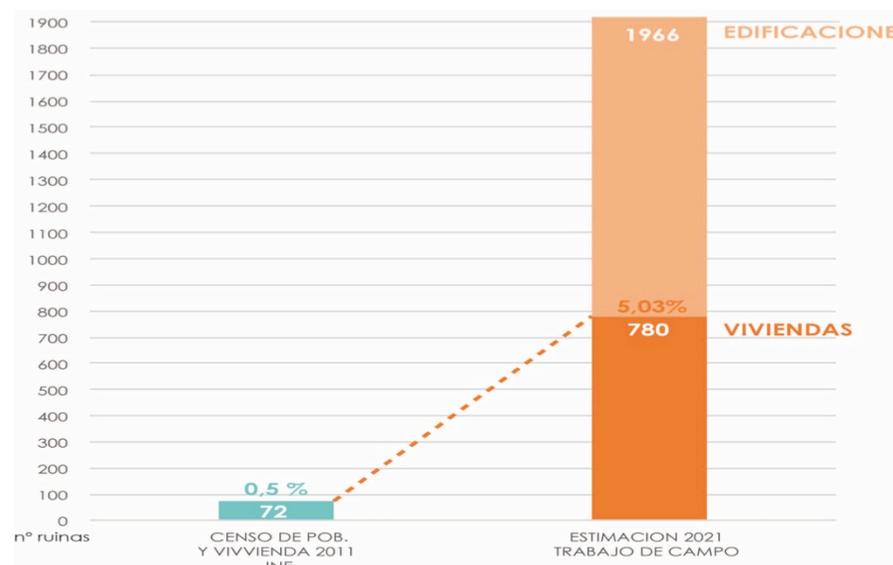
Considerando esta desviación, se obtiene así un **porcentaje de ruina en torno al 16,7% en las edificaciones anteriores a 1950.**

Tomando este valor, como base para una estimación al conjunto de Tierras Sorianas del Cid, un total de 1.966 edificaciones se encuentran en

estado de ruina, lo que supondrían un 5,01% del total del parque edificatorio.

Si de este total de edificaciones sustrajésemos el dato para edificaciones con el uso de vivienda obtenemos un estimado de **780** viviendas en ruinas, un 5,3% del total de las viviendas existentes.

■ Número estimado de edificaciones y viviendas en ruina



Fuente: Elaboración propia. Datos: Estudio de campo Asociación Tierras Sorianas del Cid. Dirección General de Catastro. INE.

**Las edificaciones en ruinas se encuentran generalmente en los cascos históricos de los núcleos de población y deberán tener un tratamiento y estrategia distintos: como la acupuntura urbana.**



En el marco de este estudio se han identificado varias **iniciativas de fomento el alquiler**. La **Junta de Castilla y León** tiene una **línea de ayudas** destinada a favorecer el acceso de los jóvenes a la vivienda desde 2018, subvencionan el pago de hasta el 50% de la renta. También presta un **servicio de intermediación** para ofrecer garantías a los propietarios y un alquiler a precios asequibles a los inquilinos, pero, según indica la web del programa, actualmente no existe ninguna vivienda disponible.

La **Diputación Provincial de Soria** dispone de una **bolsa de viviendas** destinadas al alquiler, tanto de propiedades municipales como privadas. En el BOCyL 3/04/2017 se regulan las condiciones de la misma.

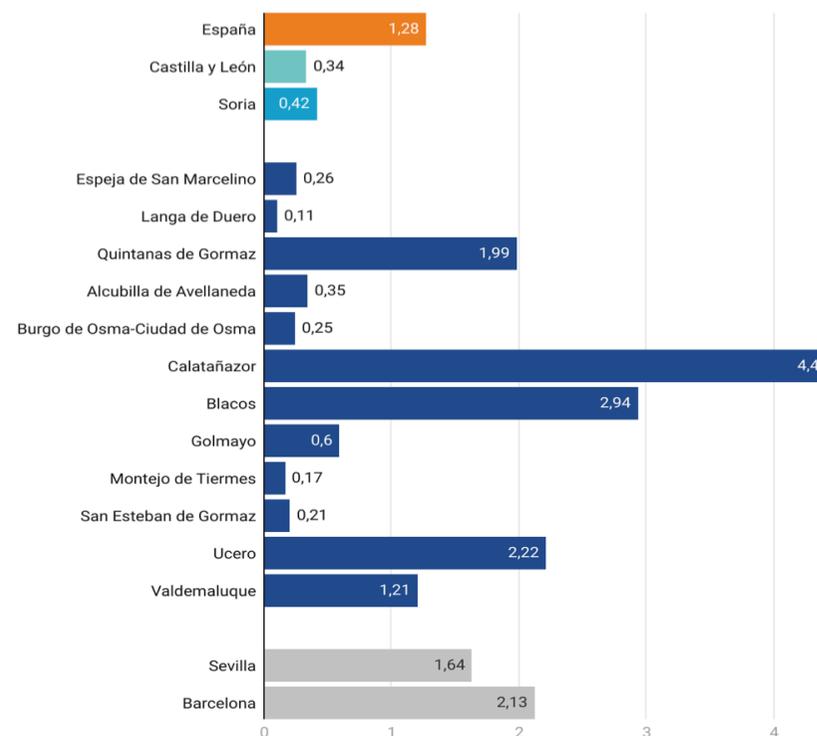
**Los programas específicos de fomento del alquiler –autonómico y provincial– son de reciente implementación y tienen un impacto limitado en la zona.**

El INE proporciona datos actualizados del número de vivienda turística. Aunque la cuantía total es discreta, un total de 46 inmuebles en el territorio, si resulta interesante analizar el impacto relativo que tiene en algunos municipios. En el siguiente gráfico se cotejan los datos con los porcentajes de vivienda turística sobre vivienda censada en los municipios del ámbito de estudio que disponen de esta tipología de alquiler. Cuatro municipios rebasan la media nacional e incluso superan el índice de una ciudad que presenta problemas de turistificación como es Sevilla. El caso más extremo es Catalañazor, que duplica la tasa de Barcelona.

Para los municipios rurales con declive de población residente el alquiler turístico presenta una doble cara. Por un lado, como en las ciudades, resta posibilidades a un alquiler de larga estancia. Pero, al ser pueblos con un mercado de alquiler poco tensionado por la demanda, esta otra

modalidad impulsa a la conservación y rehabilitación de sus viviendas (coincidiendo los municipios con alta tasa de turistificación con porcentajes bajos de vivienda vacía).

■ Índice de turistificación: porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

En todos los grupos focales organizados se identifica la vivienda en alquiler como un elemento básico para una transición del mundo urbano

al mundo rural de esas posibles personas repobladoras. Pero no existe una estrategia que de manera integral aborde este reto.

De las **105 encuestas realizadas a particulares** a través de formulario online se obtienen los siguientes datos: tan sólo un 9,5% (10) de las personas encuestadas han alquilado en alguna ocasión su vivienda, pero un 16,2% (17) estarían dispuestas a hacerlo. De las personas que han alquilado su vivienda en alguna ocasión la mitad no volvería a hacerlo. Este escaso interés por poner en alquiler las viviendas se sustenta sobre los temores o barreras que se plasman en el siguiente gráfico.

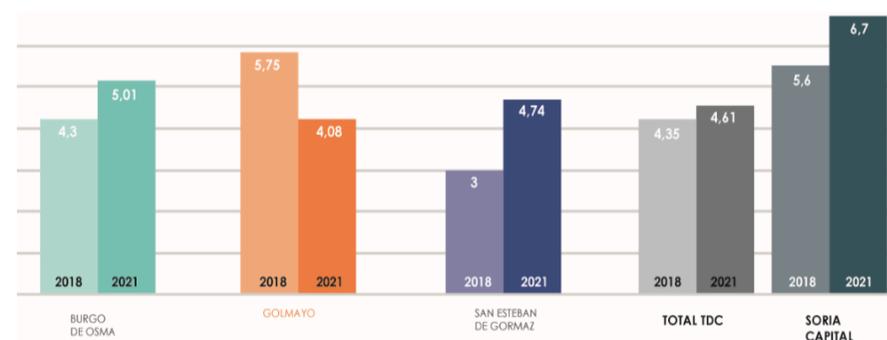
#### ■ Principales barreras para alquilar



Fuente: Elaboración propia. Datos: Formulario online.

En los siguientes gráficos se analizan los precios medios registrados en los tres municipios de cabecera, que tanto en el grupo focal de las inmobiliarias como en el social se valoraban como elevados. En la evolución de precios por metro cuadrado entre 2018 y 2021, se aprecian incrementos significativos en San Esteban de Gormaz y El Burgo de Osma. La tendencia de Golmayo ha sido negativa, lo que contrasta con el la subida experimentada en el vecino municipio de Soria capital. No obstante, en términos de valor total del alquiler de inmuebles el precio de Golmayo encabeza el ranking y se aproxima a la cifra de Soria Capital.

#### ■ evolución precio medio del alquiler (€/m<sup>2</sup>)



Fuente: Elaboración propia. Datos: Sistema Estatal de índices de alquiler de vivienda (explotación estadística fuentes tributarias). 2018. Idealista 2021.

Para tener una visión completa, además de estos precios se deben analizar el precio medio de la vivienda, porque como veíamos en gráficos anteriores el tamaño medio de la vivienda en los municipios de Tierras Sorianas del Cid se situaba en la horquilla de 100 – 120 m<sup>2</sup>.

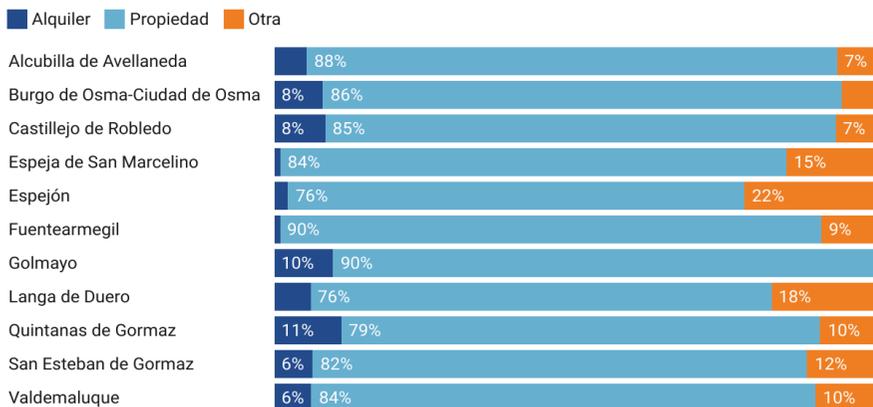
● La vivienda en el medio rural / La palanca del repoblamiento

Se ha detectado un proceso incipiente de gentrificación que, según la información recabada en los grupos focales, está desplazando a la capital a las personas más jóvenes y colectivos más vulnerables de bajos ingresos.

**Propiedad: estructura, precios y compraventa de vivienda**

Los datos de los municipios disponibles en el INE respecto al régimen de tenencia de la vivienda principal destacan el predominio de propiedad en la zona, un 85%, frente al 7% en alquiler y el 8% en cesión y otros tipos.

■ Régimen de tenencia de la vivienda principal



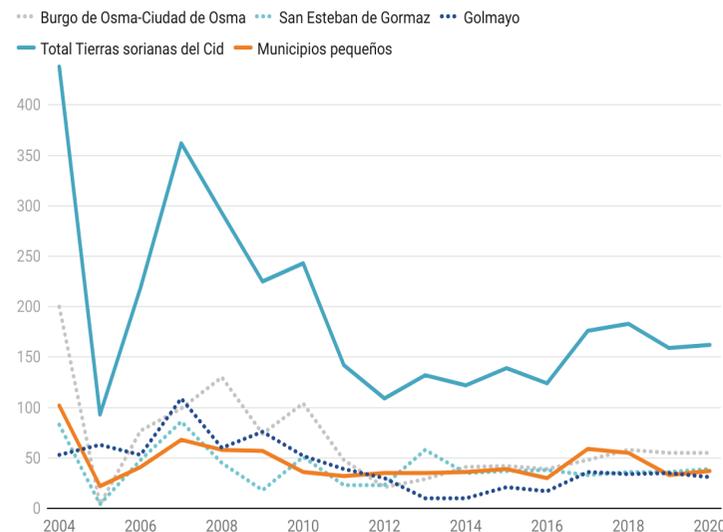
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

Es interesante, para el planteamiento de futuras estrategias en el territorio, un abordaje más complejo de los denominados otros modos de acceso a la vivienda, que en determinados municipios

alcanzan un 22%. Su implementación podría favorecer el éxito de proyectos piloto de vivienda en cesión de uso u otros modelos de innovación social.

El siguiente gráfico se recogen las transacciones inmobiliarias entre 2004 y 2021. En la evolución mostrada destaca el valle de 2005, que anticipó la crisis inmobiliaria de 2008 y, como se verá más adelante, también se produjo a nivel provincial.

■ Transacciones inmobiliarias ámbito tierras sorianas del cid



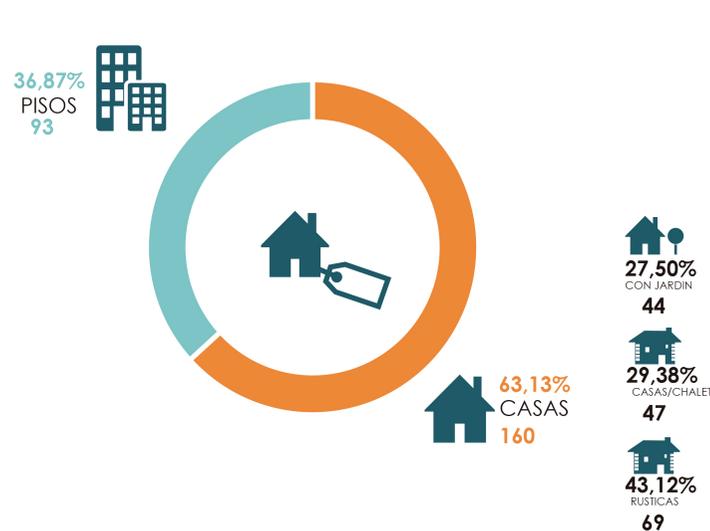
Fuente: Elaboración propia. Datos: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

En todos los municipios se observa ese valle en 2005, que en Golmayo se desplaza a 2006. También se percibe entre los años 2008 y 2013 que las

curvas de los distintos municipios presentan pequeñas crestas, producto de las dinámicas específicas de cada uno de ellos. La suma de las transacciones inmobiliarias en los municipios pequeños dibuja una línea menos afectada por las coyunturas de mercado.

**El número de transacciones inmobiliarias que se dan actualmente en el territorio son el 40% de las que tenían lugar en 2004.**

■ Tipologías de vivienda en venta



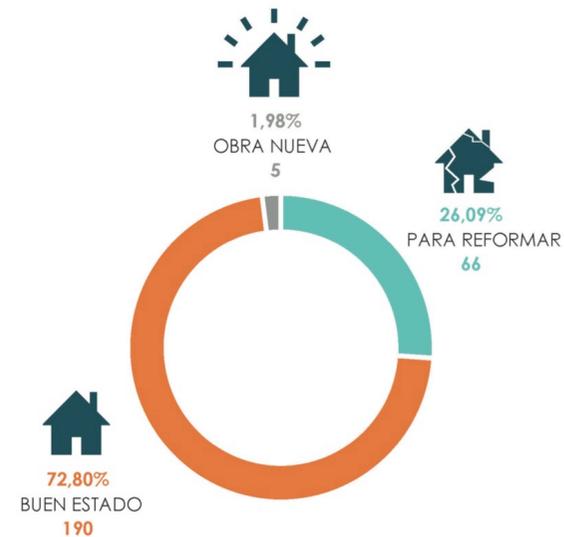
Fuente: Elaboración propia. Datos: Idealista (mayo 2021).

La oferta inmobiliaria accesible, **253** viviendas, resulta insignificante si la comparamos con el número de viviendas no principales existentes en el ámbito de estudio, 8.981.

**Es necesaria una mayor visibilidad de los activos inmobiliarios para la dinamización del mercado.**

En el mercado de compraventa, al contrario de lo que pasa cuando se analiza el alquiler, la oferta se adecúa más a las actuales demandas de vivienda con espacio al aire libre, y su estado permitiría en un 73.91% entrar a vivir en ellas.

■ Estado de las viviendas en venta



Fuente: Elaboración propia. Datos: Idealista (mayo 2021).

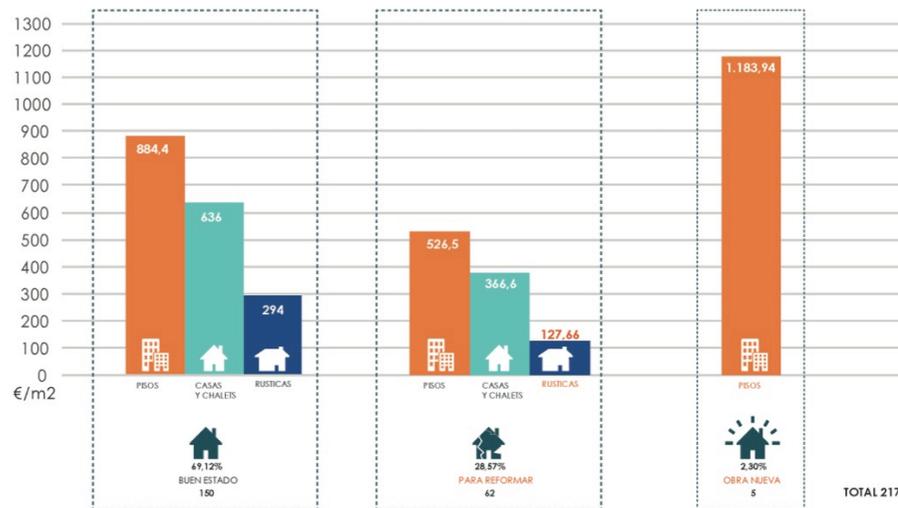
En cuanto a la distribución territorial de estas categorías, se distinguen dos ámbitos o áreas de influencia: El Burgo de Osma y Golmayo.

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

De las 253 viviendas en venta localizadas 217 se encuentran en la órbita territorial de El Burgo de Osma. Tanto la vivienda nueva como la vivienda a reformar, teniendo en cuenta el nivel de rehabilitación necesaria para conseguir condiciones óptimas de habitabilidad, presentan **precios de salida elevados**.

Las inmobiliarias, en su grupo focal, también identificaban la vivienda en compraventa como un elemento que está expulsando fuera del territorio a las personas jóvenes en edad de emanciparse (que se dirigen mayoritariamente a la capital soriana, con una oferta de tipologías de vivienda más asequible y coherente con sus necesidades).

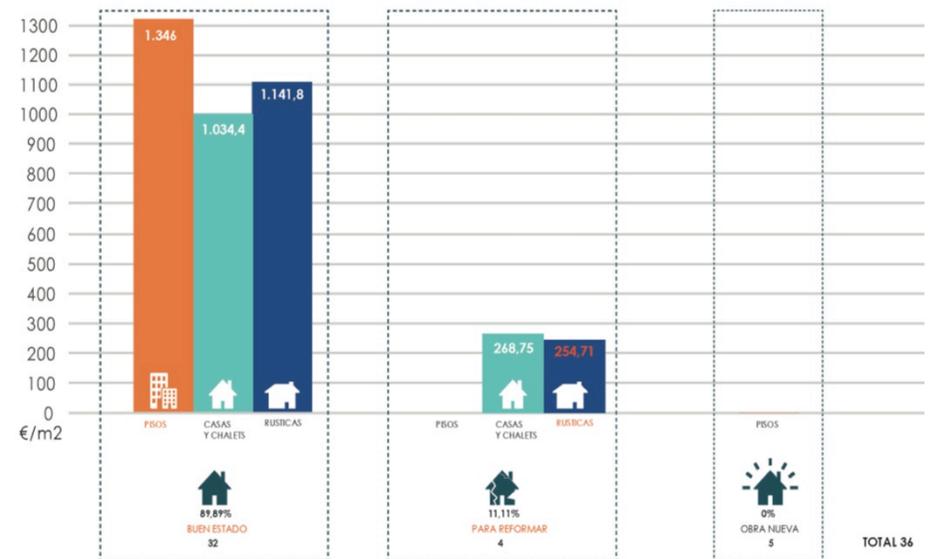
### ■ Viviendas a la venta zona El Burgo de Osma: precio, tipología y estado



Fuente: Elaboración propia. Datos: Idealista (mayo 2021).

En la zona de Golmayo hay disponibles 36 viviendas. El estado de la vivienda también varía en función de la localización del municipio. La vivienda en buen estado predomina en las áreas de nuevo desarrollo, mientras que en el casco del municipio y sus pedanías abunda la vivienda para reformar. Las áreas de reciente urbanización del municipio, a precios de capital de provincia, no facilitan el acceso a la vivienda a los principales demandantes del territorio (personas jóvenes que permanecen en el territorio en edad de emanciparse con un nivel de socioeconómico medio-bajo y trabajadores migrantes).

### ■ Viviendas a la venta zona Golmayo: precio, tipología y estado



Fuente: Elaboración propia. Datos: Idealista (mayo 2021).

Según datos de Idealista, la diferencia entre el precio al que están puestas a la venta las viviendas en el portal y las ofertas de compra enviadas por los usuarios al vendedor suponen bajadas del 23,1% de media.

En cuanto a los datos de inmatriculaciones, facilitados por el Registro de la Propiedad de Burgo de Osma, en los últimos seis años ascienden a 1.094, con un valor total de 4.431.882 €.

**Estas cifras son significativas, puesto que evidencian la existencia de un gran número de propiedades urbanas sin registrar. Este hecho, tal y como se apuntaba en el grupo focal de registro y notaría, dificulta mucho los procesos de compraventa y las tramitaciones hipotecarias, dilatando plazos y aumentando gastos.**

### Vivienda pública: disponibilidad de viviendas municipales y políticas públicas

Para conocer la dotación y el estado de la vivienda pública se ha elaborado una encuesta distribuida entre los 32 ayuntamientos que componen Tierras Sorianas del Cid. De manera complementaria, se han analizado los datos disponibles en la web de la Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales de la Diputación de Soria.

El número total de vivienda pública identificada es de **103**. Asimismo, existen otras 17 edificaciones municipales con potenciales para su uso como vivienda.

La oferta de vivienda pública en los municipios del área de estudio es exclusivamente en régimen de alquiler. En el grupo focal organizado con representantes municipales, desde la alcaldía de El Burgo de Osma se mencionaron promociones de viviendas de protección públicas para venta llevadas a cabo con anterioridad en el municipio. Su impacto se valoró de manera negativa porque acababan teniendo periodos sin uso al dejarlas vacías las personas adjudicatarias cuando tenían capacidad de acceso a otro tipo de viviendas.

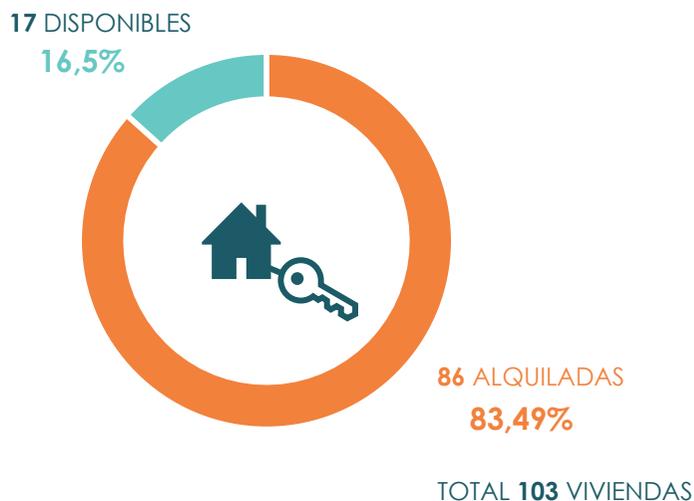
**Teniendo en cuenta el escaso recorrido de las iniciativas de venta de vivienda pública, resultan más eficaces por su potencial de transformación e impacto demográfico los modelos de alquiler.**

En la política de vivienda pública de la Junta de Castilla y León destaca el programa Rehabitare, implementado desde 2016. Tiene como objetivo incrementar el parque público de alquiler social de la Comunidad y fijar población en el medio rural, a través de la recuperación de inmuebles en desuso que sean de titularidad municipal. Su finalidad prioritaria es atender las necesidades habitacionales, particularmente de los jóvenes.

Hasta finales de 2020 la Junta ha rehabilitado con este programa 264 viviendas distribuidas por toda la comunidad, **13** en la zona de estudio y la previsión en los próximos tres años es la de rehabilitar 238 viviendas más. Una cifra escasa teniendo en cuenta las amplias necesidades sociales de vivienda y a las necesidades de rehabilitación de las viviendas municipales disponibles.

Son siempre municipios pequeños o pedanías quienes recurren a estas ayudas para la rehabilitación de su parque público de viviendas. Además, se ha detectado un esfuerzo en mantenerlas alquiladas de manera permanente (de las 103 viviendas identificadas 86 están ocupadas).

■ Tasa de ocupación de la vivienda de alquiler público

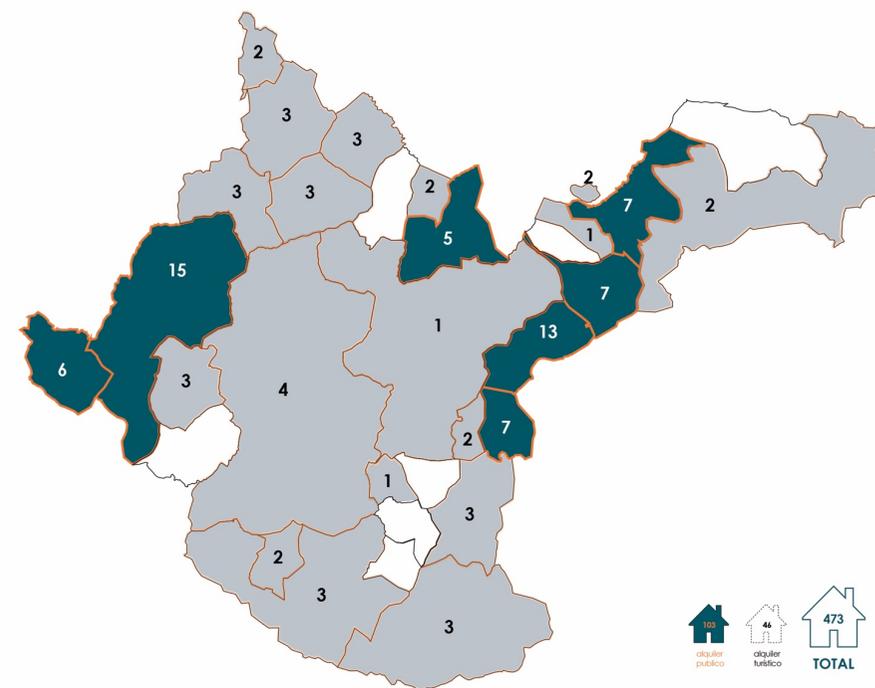


Fuente: Elaboración propia. Datos: Fichas propias y Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales Diputación Provincial de Soria.

Tal y como muestran el siguiente mapa, la oferta de vivienda pública en alquiler se concentra en los municipios pequeños, siendo además casi la única oferta de alquiler disponible en los mismos.

Los ayuntamientos pequeños son conscientes del potencial de la vivienda en alquiler municipal y están interesados en seguir ampliándolo (véase siguiente gráfico). Al respecto, se ha contabilizado 19 nuevas viviendas en ejecución, a las que habría que sumar 17 edificaciones de titularidad pública con potencialidad para ser rehabilitadas y adaptarse a uso residencial.

■ Distribución de viviendas públicas en alquiler

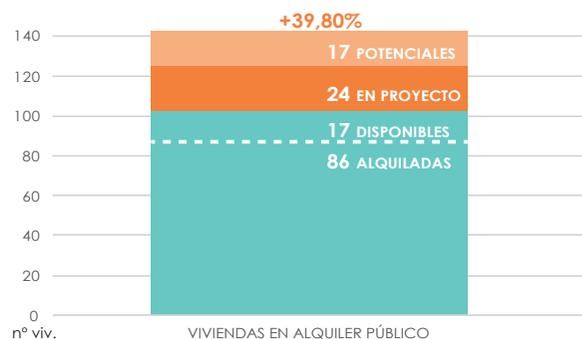


Fuente: Elaboración propia. Datos: Fichas propias y Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales Diputación Provincial de Soria.

Langa de Duero, Valdenebro, Rioseco de Soria, Quintanas de Gormaz y Calatañazor son los municipios que cuentan con más viviendas públicas en alquiler.

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

### ■ Planes de desarrollo para vivienda en alquiler público



Fuente: Elaboración propia. Datos: Fichas propias y Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales Diputación Provincial de Soria.

**Se recomienda el desarrollo de proyectos piloto de vivienda pública mediante cesión de uso, vivienda en rehabilitación o masovería urbana u otras iniciativas que impliquen colaboraciones público-privadas.**

### ■ Análisis de la demanda de vivienda

Según los datos de población actual residente en Tierras Sorianas del Cid, obtenidos del Censo de Población del INE 2020, se detectan dos grupos etarios con importantes necesidades de provisión de vivienda o de alojamiento: los jóvenes en edad de emanciparse (de 20-35 años) y las personas mayores (+65 años).

De estas proyecciones obtenidas del INE se observan datos muy reveladores, que ponen de manifiesto que la población mayor es la única que seguirá creciendo de manera constante y en cifras acusadas hasta

2050. Esta franja de la población presenta unas demandas muy específicas, en gran medida derivadas los déficits detectados en el parque de viviendas (problemas de accesibilidad, confort y servicios asociados), así como la creciente necesidad de centros de alojamiento para personas de avanzada edad con altos grados de dependencia.

La Diputación Provincial de Soria dispone de líneas de ayuda para inmuebles particulares destinadas a implementar medidas que mejoren la accesibilidad de las viviendas, que son de interés, pero insuficientes si las comparamos con el gran número de edificios que requieren una rehabilitación o acondicionamiento.

### ■ Estimación de mayores demandantes de vivienda



Fuente: Elaboración propia. Datos: Censo de Población INE. Serie 2020-2070. Análisis de sensibilidad: Población residente en España a 1 de enero según escenario por sexo, edad y año. ENVEJEZANDO.

Cabe señalar que las generaciones que se van incorporando a la edad senior difieren de épocas pasadas (son más activas, preparadas y con mayores niveles de renta) y, en consecuencia, sus demandas son cada vez más sofisticadas y van más allá que la clásica adaptación de la vivienda a la movilidad reducida.



Con respecto a las principales demandas externas actualmente en la zona, destacan dos colectivos: los trabajadores temporales de las empresas hortofrutícolas y hosteleras y los nuevos pobladores.

Para trabajar en Olmillos llegan 550 trabajadores con necesidades de vivienda entre los meses de abril y noviembre, y a La Rasa 800 trabajadores que necesitan alojamiento de temporada entre agosto y octubre.

Estos flujos migratorios favorecen un entorno rural cada vez más diverso y cosmopolita, en el que las madres de origen extranjero y la reagrupación de familias con hijos podrían contribuir de manera significativa a la repoblación del territorio y a la renovación generacional.

El 35,61% de las necesidades de vivienda de este grupo de demanda están cubiertas directamente por las empresas que los contratan. Pero tal y como se veía en los grupos focales de las inmobiliarias y las entidades sociales, unos 940 trabajadores tienen serias dificultades para acceder a una vivienda digna.

En la mayor parte de los casos la demanda es de vivienda en alquiler, pero también existe demanda de vivienda en compraventa a precios asequibles. La intención de arraigo al territorio es significativa. Para ello, es clave la reagrupación familiar y las oportunidades de promoción socio laboral que tengan. Al respecto, la incorporación de otros miembros de la familia puede favorecerse a través del impulso de la economía social de cuidados (en un marco de fuerte envejecimiento) y de los pequeños comercios y la industria, junto con un contexto de dificultades de relevo endógeno de la población activa.

#### ■ Estimación de trabajadores temporales demandantes de vivienda



Fuente: Elaboración propia. Datos: Asociación Tierras Sorianas del Cid y Heraldo de Soria.

Las búsquedas en portales inmobiliarios a nivel nacional como Idealista o Fotocasa inciden en el aumento de la demanda de neorrurales, personas no vinculadas o con vínculos muy débiles a las zonas rurales y que se plantean un cambio de vida, temporal o permanente. Estos nuevos proyectos de vida se han acentuado tras la crisis Covid.

A escala local, en el grupo focal de las inmobiliarias se apuntó un pico de clientes durante el verano de 2020 desde las grandes ciudades, pero todavía no existen datos suficientes para corroborar que esta tendencia se consolide a largo plazo.

**Tierras Sorianas del Cid es un ámbito territorial de interés. Pero el desarrollo del mercado de la vivienda con un foco externo exige avanzar en la conexión de la oferta y la demanda de estos nuevos pobladores.**

## Análisis del efecto Madrid

La expresión “efecto Madrid” hace alusión al potencial de atracción de Tierras Sorianas del Cid respecto a las grandes áreas urbanas, más o menos próximas. Este efecto es bidireccional, ya que puede generar tanto flujos de salida o éxodo rural, como de atracción y repoblación.

Actualmente en Madrid y otras grandes ciudades se perciben dos movimientos de población simultáneos: uno de expulsión provocado por la gentrificación y otro de atracción de personas jóvenes cualificadas de las regiones emisoras. Estas personas entran en Madrid con una renta superior a la media, o la consiguen rápidamente, por lo que desplazan a las clases populares autóctonas.

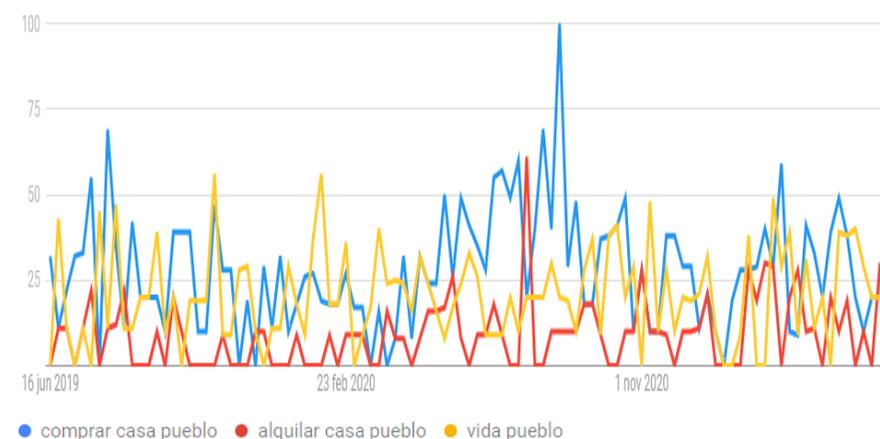
Las zonas receptoras de esa población afectada por los procesos de gentrificación de Madrid se concentran en las zonas de Toledo y Guadalajara más próximas a la capital. Nuestra zona de estudio se encuentra en un radio de distancia y tiempo excesivamente alejado para verse favorecido por este flujo demográfico, puesto que las personas que se desplazan a estas localidades siguen teniendo vinculación laboral con Madrid.

**Aunque de manera orgánica no se den, la necesidad de mano de obra vinculada a la agricultura intensiva, construcción, hostelería y servicios sociales, haría factible canalizar ese flujo a través de procesos planificados con contrataciones en origen en Madrid o en otras grandes ciudades afectadas por la gentrificación.**

El interés suscitado por el medio rural durante la pandemia, no es evaluable por la falta de datos contrastados y de perspectiva temporal.

Como observamos en la siguiente línea temporal el interés por comprar o alquilar una vivienda en un pueblo presenta un pico en las interacciones online en verano de 2020, pero actualmente las tasas son similares a las que existían antes de la pandemia, por lo tanto estos datos pueden tener un sesgo coyuntural.

### ■ Evolución interés Junio 2019 – Junio 2021

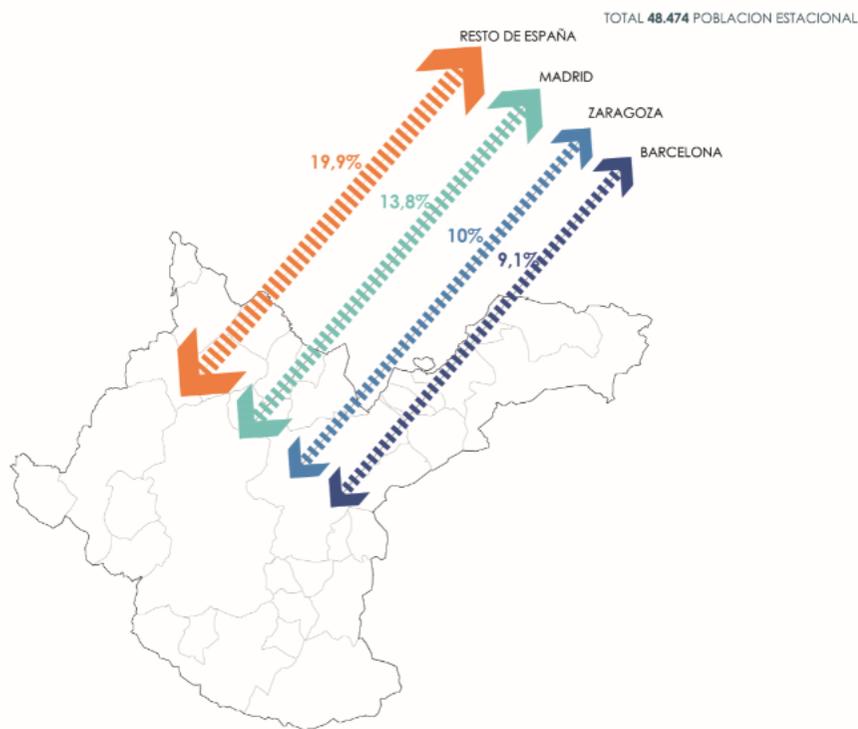


Fuente: Google Trends.

Resulta interesante observar cómo, el interés por comprar una casa de pueblo se manifiesta también en las regiones afectadas por la despoblación. La mayor parte de las búsquedas en Google de vivienda en la zona de estudio se circunscriben a Castilla y León. Lo cual denota la preponderancia de los flujos ciudad-rural en entornos de proximidad, particularmente a escala provincial, y con un impacto alto en la segunda residencia. Sin embargo, el interés por el alquiler en zonas rurales sí se concentraría en Madrid.

Otro flujo poblacional es el posible retorno de personas nacidas en la zona y que han mantenido los vínculos con el territorio. Un total de 48.474 personas.

■ Procedencia de la población estacional vinculada al territorio



Fuente: Google Trends.

Si los procesos de gentrificación y turistificación de las grandes ciudades continúan y las zonas rurales logran garantizar una calidad de vida digna y acceso a los servicios básicos muchas de esas personas, una vez completada su vida laboral, estarían interesadas en fijar definitivamente su residencia en los pueblos de origen.

El interés de las áreas rurales en el mercado de la vivienda se ha acentuado tras la crisis Covid.

■ Tendencias en el mercado de vivienda tras la crisis del covid

Desde el estallido de la crisis sanitaria se han observado un aumento del porcentaje de las compras de viviendas unifamiliares y un incremento de la superficie media de la vivienda, que han alcanzado máximos históricos en casi todas las modalidades de vivienda y de manera generalizada por regiones.

El deterioro de las perspectivas laborales a raíz de la pandemia también habría inducido cambios en la composición de los compradores hacia demandantes de edad y posición socioeconómica algo más elevadas.

La pandemia también ha podido acelerar alguna tendencia previa en la demanda de vivienda, como su reorientación desde los municipios más poblados hacia otros con menor densidad poblacional. Este desarrollo ya estaba condicionado por una mayor escasez en la oferta de vivienda nueva y un precio medio más elevado en las grandes ciudades, pero se ha exacerbado debido a las nuevas preferencias de la demanda hacia espacios abiertos y más amplios por la mayor presencia en el hogar a raíz de los confinamientos y el aumento del teletrabajo.

De acuerdo con la información registral, esta evolución es generalizada por regiones: más del 80% de las capitales de provincia redujeron su peso a lo largo de 2020 en las compraventas totales de la provincia.

Fuente: Banco de España

**La zona de estudio, tanto por sus condiciones geográficas y físicas así como por las oportunidades que presenta, es un lugar altamente atractivo para nuevos pobladores.**

### 3. EL INMOBILIARIO COMO VECTOR DE LA REPOBLACIÓN.

#### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

En las fases previas del presente estudio se han identificado cinco claves que dificultan que la vivienda sea un elemento que contribuya a fijar y a atraer población:

- Elevados porcentajes de vivienda secundaria (43%) y vacía (18%).
- Gran número de vivienda en ruina (5,3%, un total de 760).
- Mal estado de la edificación con altos índices de vivienda deteriorada o en precarias condiciones de habitabilidad (7.519 viviendas).
- Desequilibrio entre la demanda y la oferta de vivienda en alquiler.
- Precios de mercado elevados tanto en compraventa como alquiler.

A estas claves se suman una serie de estrangulamientos o inercias negativas que obstaculizan un cambio de tendencia:

- Falta de mano de obra especializada y de relevo generacional en el sector de la construcción.
- Municipios sin planeamiento y con personal técnico insuficiente.

- Dificultad de acceso a la información sobre proyectos pioneros o en marcha o sobre oportunidades específicas en el territorio (banco de viviendas, suelos, etc.)
- Dificultad de acceso a subvenciones específicas para la rehabilitación (tanto de ayuntamientos como particulares).

No obstante, también se han detectado algunas potencialidades que conviene resaltar:

- Distintos sectores empresariales con actividad en el territorio demandan empleos (personal fijo, discontinuo y eventual) que a su vez necesitan vivienda.
- Alta presencia en la zona de segunda residencia, que potencialmente podría ser utilizada de manera estacional por nuevos pobladores.
- Existencia de un gran parque de activos inmobiliarios sin uso o inmovilizados que a través de políticas de rehabilitación y activación podrían actuar de palanca de proyectos pioneros de innovación sostenible (tanto energética como social), así como pilotajes de nuevas formas de convivencia y de tenencia (formulas de acceso a suelos, vivienda, etc.).

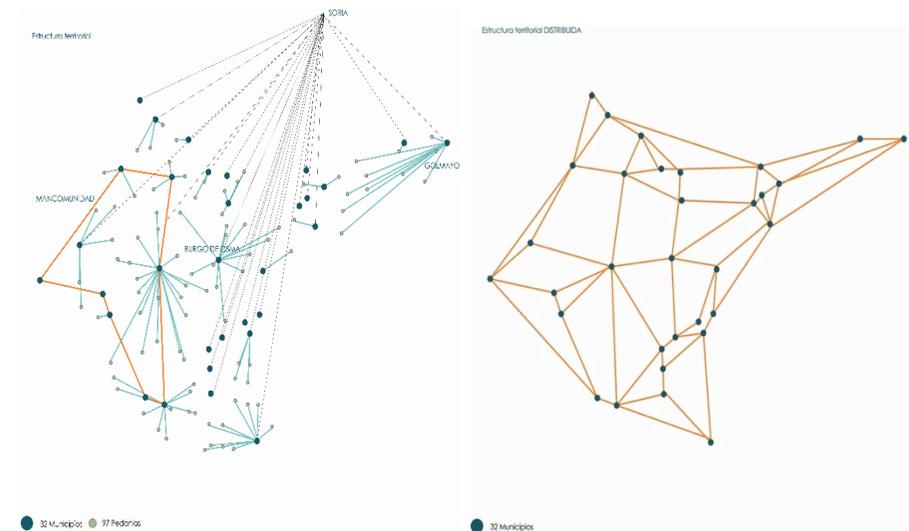
Por otra parte, el estudio ha identificado oportunidades que pueden funcionar como posibles motores de activación del mercado de la vivienda en la zona:

- Creciente demanda de vivienda de personas que quieren abandonar las áreas urbanas y establecerse en el medio rural para emprender un proyecto de vida.
- Puesta en marcha el 'Plan de recuperación, transformación y resiliencia', en el que se van a invertir 6.820 millones para mejorar la eficiencia energética de los edificios y las viviendas. Esta partida de los fondos europeos se va a dividir entre la vivienda social, la restauración de entornos residenciales, edificios públicos y proyectos en localidades de menos de 5.000 habitantes.

<p><b>AMENAZAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda secundaria</li> <li>• Vivienda vacía</li> <li>• Ruina</li> <li>• Malas condiciones de <b>habitabilidad</b></li> <li>• <b>Falta de oferta</b> de vivienda en alquiler</li> <li>• <b>Precios</b> elevados</li> </ul>	<p><b>DEBILIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta <b>mano de obra</b> y relevo generacional en el sector de la construcción</li> <li>• Municipios sin <b>planeamiento adecuado</b> y con <b>personal técnico</b> insuficiente</li> <li>• Falta de acceso a la <b>información</b></li> <li>• Poca capacidad de acceso a las <b>subvenciones</b></li> </ul>
<p><b>OPORTUNIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendencia rural</li> <li>• Plan de recuperación, transformación y resiliencia</li> </ul>	<p><b>FORTALEZAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Empresas demandan viviendas para su personal</b></li> <li>• <b>Potencialidades</b> del parque inmobiliario infrutilizado e inmovilizado</li> </ul>

## Propuestas de actuación basada en buenas prácticas

Con objeto de provocar el impacto necesario para generar cambios proponemos visualizar el territorio que nos ocupa como un todo, en vez de descomponerlo en unidades municipales, y plantear soluciones desde un paradigma de **Supermunicipio** / "**comarca inteligente**", entendiendo el área de actuación como un ecosistema en toda su complejidad.



Planteamos un proyecto piloto para la zona, consistente en el desarrollo de una **Empresa Supermunicipal de Vivienda**, con el fin de canalizar todas las actuaciones, urgentes y necesarias en el ámbito de actuación de Tierras Sorianas del Cid, en materia de vivienda y regeneración urbana.

Se piensa en un **modelo de gestión situado**, un servicio adaptado a la realidad en la que se presta, un territorio con muchas personas mayores con limitaciones de desplazamiento, lleno de pequeños ayuntamientos y pedanías sin personal propio capaz de hacer un uso óptimo de los recursos que, en materia de vivienda, ya tienen disponibles la administración provincial, autonómica o del estado.

La **Empresa Supermunicipal de Vivienda** prestará un servicio gestionado desde y para el ámbito territorial de Tierras Sorianas del Cid: **deslocalizado, itinerante, flexible, con una estructura abierta, modular y escalable** capaz de trabajar por proyectos según las necesidades de cada municipio.

La empresa realizaría labores en materia **técnica, jurídico administrativa y social**, para lo que debería contar con una **persona coordinadora**, una persona **especializada en una de las áreas** anteriormente citadas y una persona encargada de **labores administrativas**, debidamente remuneradas según convenio laboral vigente.

La **financiación** debería provenir de **fondos propios, canalización de fondos de otras administraciones supramunicipales** (de manera directa o mediante ayudas), distintas **líneas de ayuda disponibles** según el momento y de **acuerdos de colaboración público-privados** con empresas con intereses compartidos.

Los porcentajes de cada tipo de financiación deberán ser estudiados y valorados por las entidades que participen en el proyecto de acuerdo a sus **presupuestos y al modelo de gobernanza** que se decida establecer.

Se distinguen **dos enfoques** diferenciados respecto a cómo debe acometerse el abordaje del reto al que nos enfrentamos, uno en clave de urgencia y otro más en clave de proyecto.

- El enfoque en **clave de urgencia**, está orientado a resolver de forma inmediata los problemas más acuciantes, estamos hablando del corto plazo y, por tanto, se tratan de cuestiones necesarias, pero no suficientes.
- El enfoque en **clave de proyecto**, en cambio, está orientado a la resolución de problemas con objetivos a medio y largo plazo, por lo que constituye un planteamiento sistémico para dar solución a la problemática detectada.

Del mismo modo resulta interesante plantear soluciones desde modelos de **innovación de quintuple hélice**. Añadir a la triple hélice que conforma la administración, la empresa y el conocimiento una cuarta hélice que es la ciudadanía (inteligencia colectiva) y una quinta que es el territorio (sensibilidad ecosocial y situada).



A continuación, se abordan las **diez propuestas de actuación para el desarrollo del sector inmobiliario en Tierras Sorianas del Cid**.

## 1 / RUINASTRO

Se propone realizar una **catalogación e inventario pormenorizado de las edificaciones en ruina en todos los municipios de Tierras Sorianas del Cid** para confirmar la magnitud de esta realidad de manera fidedigna.

Dichas ruinas se ubican generalmente en los cascos históricos de las poblaciones, cascos abigarrados donde las tipologías de la vivienda tradicional se adaptan poco a las demandas de las personas que quieren establecerse en el mundo rural (casa con jardín o huerto).

Una vez realizada la catalogación se deberá proceder a evaluar la ubicación características, estado, etc. y realizar un plan urgente de declaración de las mismas, tal y como establece la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 107.

**La arquitectura y el urbanismo son actores centrales y pilares de la revalorización.** El patrimonio construido en estado de ruina se podría incorporar a un parque público de suelos, que con un planeamiento concreto (planes especiales) podría seguir los principios de regeneración y acupuntura urbana, formulados en los siguientes ejemplos.

En ellos el núcleo compacto y tradicional se esponja, se peatonalizan calles, dotando a los cascos históricos de una segunda red de espacios que pueden ser utilizados tanto por los pobladores existentes como por los nuevos. Programas como huertos urbanos, plazas y estancias de

recreo, parques y jardines, espacios comunitarios de reunión y encuentro, huertos solares, comunidades energéticas, etc. Dentro de los residentes, se tiene en cuenta especialmente el colectivo de personas mayores, por su representatividad en el marco de una población envejecida y por la magnitud de sus necesidades en materia de vivienda y habitabilidad.

De manera complementaria, para **implementar la recuperación y puesta en valor del patrimonio construido**, se tienen en cuenta varias iniciativas de actuación y “acupuntura urbana-rural”, altamente replicables en el ámbito de actuación de Tierras Sorianas del Cid.

En el informe se abordan de manera detallada distintos casos:

### Financiación pública:

1. Pescueza – Pueblo residencia
2. Mansilla Mayor: Espacio público / plaza / otras estructuras
3. Calle-plaza. Rehabilitación urbana en el Turó de la Rovira.

### Alianzas público-privadas:

4. (Re)pensar la ruina. Estudio de caso en la recuperación de Isín
5. Experiencias de revitalización rural en China
6. Proyecto Ruritage: construir un nuevo enfoque para la regeneración rural basada en el patrimonio.

## 2 / RURALITE- E

Se propone realizar una **evaluación** de todas las edificaciones destinadas a vivienda, que tengan **más de 40 años**, en todos los municipios de Tierras Sorianas del Cid. Dicha evaluación permitiría **acreditar el estado de conservación, de accesibilidad y de eficiencia energética**, con el fin de garantizar la seguridad de los mismos y de las personas que los habitan, incrementando la vida útil del edificio y su puesta en valor en el sector inmobiliario.

Aplicando el modelo navarro o vasco en este territorio, supondría en un primer acercamiento aproximado, que **se deberían tramitar un total de 8.278 ITE-E** en la zona para los próximos años.

Los gastos de tramitación de dichos expedientes varían según la comunidad autónoma, pero se baraja una tasa de presentación de dichos expedientes en la Empresa Supermunicipal de vivienda en torno a 150 euros por inmueble, lo que supondría un total de 1.141.700 euros.

Por otra parte, la elaboración de estos 8.278 informes debería ser realizada por técnicos especializados, tal y como exige la normativa en vigor, lo que generaría una actividad económica muy importante para dichos técnicos y por ende empleo. El volumen de negocio podría alcanzar los tres millones de euros.

De dichos expedientes tramitados, habrá un porcentaje que cumpla con la normativa en vigor y que serán favorables, pero también habrá un porcentaje alto de necesidad de subsanación por tratarse de informes desfavorables.

En consecuencia, el volumen de obra en todo el territorio se incrementaría de manera notable. Se estima que dicho volumen de negocio podría suponer más de 112.785.000 millones de euros.

A dichos propietarios se les facilitaría al acceso a estos fondos, así como ventajas tipo descuentos en ICIO, tasas de tramitación, etc.

Cuando los propietarios no quisiesen hacerse cargo de dichas obras de mejora, o bien esos inmuebles podrían pasar a la venta libre, o bien podrían ser cedidos en uso, o compradas por los municipios para crear un parque de VRO.

## 3 / VRO

La **Ley 9/2010**, de 30 de agosto, **del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León**, última modificación 250221, en su artículo 15 establece que se pueden realizar **planes de vivienda en áreas rurales**.

En su artículo 43.1 establece que estas viviendas no deben necesariamente ser de nueva construcción, sino que también pueden ser viviendas rehabilitadas, independientemente del origen de su financiación.

Proponemos para ello, que el Supermunicipio, a través de la nueva **Empresa Supermunicipal de la vivienda, promueva un parque de VRO**.

En una primera estimación, considerando que en el territorio actualmente existen **2.693 viviendas vacías, y que las posibles RURALITES negativas (70%), que sus propietarios no quisiesen o pudiesen rehabilitar (10%),** podríamos estimar que dicho parque podría contar con una dotación de **500-1500 viviendas**.

#### 4 / RURABILITACION CAMPUS

Para poder llevar a cabo un plan de rehabilitación de las magnitudes consideradas en Tierras Sorianas del Cid será necesario acceder a mano de obra especializada y profesionales superiores con conocimientos específicos acerca de la rehabilitación y regeneración en entornos, así como de constructoras y empresas expertas en la rehabilitación sostenible y en técnicas tradicionales para la conservación del patrimonio.



En otros países existen titulaciones como Arquitectura que los alumnos inician en los institutos de FP y finalizan en una facultad.

El territorio de Tierras Sorianas del Cid cuenta con edificaciones de uso educacional vacías o infrautilizadas, debido al éxodo rural y al envejecimiento poblacional. Proponemos la reutilización de esos espacios para la creación en Tierras Sorianas del Cid de un **Campus de**

**formación interescolar** (básica, media y superior) **en técnicas constructivas de rehabilitación avanzada sostenible.**

En este Campus se impartirían conocimientos tanto teóricos como prácticos y donde la innovación, los avances del sector y la investigación, sean difundidos, estudiados, y probados (cursos reglados, programas Master, cursos específicos, congresos, etc.)

Entre sus **objetivos** estarían: **favorecer el relevo generacional, la incorporación de la mujer y la innovación al sector de la construcción.**

En dicho centro se formaría a trabajadores, profesionales medios y superiores en las técnicas de construcción antiguas y más contemporáneas para la rehabilitación de edificaciones con valores específicos patrimoniales y en técnicas de eficiencia energética, así como en gestión urbanística, diseño arquitectónico y urbanístico, gestión de residuos circular, nuevos sistemas y tecnologías de ahorro energético, etc.

Este centro también realizaría cursos específicos para particulares, para enseñar procesos de autoconstrucción y rehabilitación. Así como, para empresas locales y nacionales que quieran formarse en nuevas energías, sostenibilidad, nuevas técnicas de construcción, etc.

En su departamento de investigación y desarrollo se testarían materiales, prototipos y técnicas constructivas tradicionales readaptadas a los nuevos requerimientos.

Por todo ello, sería el primer campus en España en facilitar formación práctica en el territorio de actuación.

Dichos estudios podrían ser o bien en régimen de beca o bien en régimen privado, con prácticas remuneradas y dotación de residencia en el territorio incluida, con la obligatoriedad de trabajar en el territorio por un periodo de cuatro años al finalizar los estudios, para devolver el importe de los mismos. Haciendo uso de instrumentos que vinculen formalmente a la persona que recibe la formación al territorio durante un periodo de tiempo tal y como se plantea en la Ley de Medidas contra la Despoblación de Castilla-La Mancha.

También se podría utilizar una estrategia de programa de investigación de tres años, tal y como se realiza en STRELKA Institute en Moscú, donde se seleccionan a 30 profesionales de todo el mundo, y se les proporciona manutención, alojamiento, viajes, educación gratuita, y remuneración patrocinada por el proyecto de investigación que está en curso esos años (patrocinado por empresas privadas).

## 6 / Concurso internacional de arquitectura para la creación de viviendas temporales colectivas para nuevos pobladores, trabajadores y estudiantes.

La demanda estacional de vivienda en el territorio es un hecho constatado. Al respecto, las necesidades de alojamiento de los trabajadores del sector hortofrutícola son un ejemplo ilustrativo (más de 1.500 personas). Las respuestas a dicha demanda no están siendo tratadas de manera igual en el territorio.

Si añadimos la posible demanda futura de estudiantes que quisiesen acercarse al nuevo Campus, así como nuevos pobladores que quisiesen establecerse para testar proyectos de vida en el territorio, está claro que

se debería repensar una estrategia de creación de viviendas de manera innovadora.

Visto el éxito y la calidad de los proyectos que se muestran como ejemplo en el informe, y con la perspectiva de que **la Arquitectura como disciplina todavía es capaz de proponer soluciones sostenibles y dignas aun siendo temporales**, se propone convocar un **concurso de arquitectura internacional dirigido a Arquitectos y diseñadores** donde se aporten soluciones concretas para la zona de Tierras Sorianas del Cid.

## 7 / Dinamización y garantías para el alquiler.

La **Empresa Supermunicipal de la Vivienda** también puede asumir tareas de **intermediación en materia de alquiler, aportando seguridad a la propiedad y la arrendataria, garantizando un equilibrio entre la oferta y la demanda.**

El alquiler va a ser fundamental para garantizar el futuro de nuestros pueblos, ya sea facilitando la emancipación de las personas jóvenes del territorio, como el asentamiento de nuevos pobladores en la zona o el alojamiento temporal por ejemplo de nómadas digitales.

Actualmente existen numerosas experiencias en este ámbito que marcan el camino a seguir. En el informe hemos tomado como referencia el modelo vasco.

**Alokabide es la sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco** para impulsar la movilización de viviendas vacías, privadas y públicas, como apuesta para el incremento del parque de alquiler y dar

respuesta a la función social de la vivienda. A tal fin desarrolla dos programas: Bizigune y ASAP.

## 8 / innovación en el acceso a la vivienda.

Se plantea como actividad esencial para la **Empresa Supermunicipal de la Vivienda** el prototipado en el territorio de nuevas soluciones de acceso a la vivienda.

En el informe se detalla la investigación de la **Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili** que permitió la conceptualización de la propiedad compartida y la propiedad temporal en el año 2010. Los investigadores de la Cátedra han acompañado la introducción de las **tenencias intermedias (la propiedad compartida y la propiedad temporal)** en el ordenamiento jurídico catalán durante un proceso de cinco años de elaboración de estas figuras.

Y la experiencia de self-help-housing.org, una organización del Reino Unido que se creó con fondos privados para ayudar a personas a hacer uso de propiedades vacías.

La iniciativa destaca por generar los siguientes impactos:

- Supone una **fuentes de vivienda económica y asequible** para las personas que tienen dificultades para encontrar un lugar donde vivir.
- Hace **uso de edificios vacíos o en ruinas** cuya propiedad está dispuesta a ponerlos a disposición por un período limitado y a un costo básico pactado.

- Contribuye a **mejorar la calidad general de un vecindario** al reducir la cantidad de edificios sin uso y deteriorados.
- Puede brindar la **oportunidad de aprender habilidades prácticas de construcción** y también cómo administrar una organización.
- Pueden crear **espacios de trabajo para empresas emergentes y empresas sociales** y también proporcionar instalaciones comunitarias.

En el apartado dedicado a buenas prácticas de interés, también aparecen referenciadas iniciativas de cooperativas en cesión de uso y ejemplo de masovería o masovería mixta.

## 9 / Nøresiduos: gestión de los residuos de construcción y demolición desde el paradigma de la economía circular.

Otra de las problemáticas frecuentemente mencionada en los grupos focales del estudio en Tierras Sorianas del Cid ha sido el coste de la gestión de residuos en los procesos de demolición y rehabilitación.

Siendo los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) uno de los flujos de residuos más grandes y prioritarios del plan de acción de la economía circular de la UE, es momento para desarrollar proyectos que dejen atrás el concepto de residuo y muestren las opciones que hay detrás de muchos de los materiales de una demolición.

Una oportunidad de diferenciación para el sector de la construcción en el territorio pasa por idear programas de colaboración con la nueva planta de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) ubicada en Aldea de San Esteban y gestionada por Reciclados del Nordeste

Segoviano S.L. y con la institución dedicada a la investigación y la formación. Con el doble objetivo de potenciar la circularidad de km0 y el desarrollo de materiales y procesos innovadores.

En los casos de buenas prácticas también se pueden ver plataformas tipo marketplace que conectan compradores y vendedores de dos grandes fuentes de residuos: sobrante de construcción/fábrica y residuos de demolición y construcción.

### 10 / RURALISTA: plataforma de visibilización.

Para dinamizar procesos de repoblación y de fijación de la población es imprescindible que todo aquello que se haga tenga una proyección comarcal, nacional e internacional.

Va a ser necesario un **plan de comunicación y una herramienta que muestre las potencialidades y los recursos del territorio.**

Será importante que cuente con un diseño, tanto en su aspecto como en su usabilidad, que se adapte a los objetivos que queremos conseguir y que hemos venido desgranando durante el informe.

**La vivienda en el medio rural** / La palanca del repoblamiento  
Tierras Sorianas del Cid