

# La vivienda vacía en municipios rurales demográficamente vulnerables. Estudio comparativo de dos casos andaluces

Recibido: 2023-10-23

Aceptado: 2024-09-25

## Cómo citar este artículo:

Fernández Rodríguez, J. F., Donadei, M., López Medina, J. M., y de Manuel Jerez, E. (2024). La vivienda vacía en municipios rurales demográficamente vulnerables. Estudio comparativo de dos casos andaluces. *Revista INVI*, 39(112), 112-145.

<https://doi.org/10.5354/0718-8358.2024.72398>

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (US.20-02).

## Juan Francisco Fernández Rodríguez

Universidad de Sevilla, España, [jfernandez52@us.es](mailto:jfernandez52@us.es)

 <https://orcid.org/0000-0003-3253-1191>

## Marta Donadei

Universidad de Sevilla, España, [donadei.marta@gmail.com](mailto:donadei.marta@gmail.com)

 <https://orcid.org/0000-0003-1620-1459>

## José María López Medina

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España,

[josemalo.es@gmail.com](mailto:josemalo.es@gmail.com)

 <https://orcid.org/0000-0001-8844-8560>

## Esteban de Manuel Jerez

Universidad de Sevilla, España, [estebandemanueljerez@gmail.com](mailto:estebandemanueljerez@gmail.com)

 <https://orcid.org/0000-0002-6548-1699>



# La vivienda vacía en municipios rurales demográficamente vulnerables. Estudio comparativo de dos casos andaluces

**Palabras clave:** reto demográfico; geolocalización; ámbito rural; producción y gestión social del hábitat.

## Resumen

En los municipios en situación de declive demográfico existe un alto porcentaje de vivienda vacía que paradójicamente convive con una insuficiente oferta de vivienda asequible y adecuada para los sectores de población que quieren permanecer en el territorio o establecerse ahí por motivos laborales. Para poner estas viviendas vacías en el mercado a precio asequible y en condiciones de habitabilidad adecuada, un primer paso es identificarlas y caracterizarlas.

En el proyecto de investigación Reto Demográfico y Vivienda (REVIVE) se ha aplicado una metodología mixta para identificar y caracterizar la vivienda vacía de los dos municipios elegidos como caso de estudio, Montefrío y Arroyomolinos de León (Andalucía, España). A su vez, se ha analizado la demanda insatisfecha de vivienda, detectada y potencial, calificándola según parámetros como el régimen de acceso o tenencia. De esta forma, se busca determinar si el stock disponible puede servir, tras las acciones de rehabilitación o reactivación, como recurso potencial con el que facilitar la fijación de población en estos municipios.

Así, se obtienen como resultados mapas de vivienda vacía en los que se caracterizan las situaciones encontradas y se crean las bases para un trabajo de campo ulterior cuya finalidad es la reactivación de estas viviendas vacías.

Las conclusiones del estudio apuntan a que la demanda de vivienda de la población autóctona y de trabajadores y emprendedores puede ser resuelta satisfactoriamente mediante una buena gestión del patrimonio de vivienda vacía, combinando acciones de rehabilitación y de mediación en el alquiler de estas viviendas. A su vez, se apunta a la importancia de realizar diagnósticos que sustenten el desarrollo de estrategias eficaces, lo que en el caso de municipios de pequeño tamaño y población no resulta sencillo por la falta de información consistente con base en la cual realizar estudios de este tipo.



# Empty Housing in Demographically Vulnerable Rural Municipalities. A Comparative Study of Two Andalusian Cases

**Keywords:** demographic challenge; geolocation; rural areas; production and social management of habitat.

## Abstract

In municipalities with a declining population, there is a high percentage of vacant housing that paradoxically coexists with an insufficient offer of affordable and adequate homes for certain residents who either want to remain in town or settle there for work reasons. To put these vacant homes on the market at an affordable price and in adequate living conditions, a first step would be to identify and characterize them.

In the research project Demographic Challenge and Housing (REVIVE), a mixed methodology has been applied to identify and characterize vacant housing in the two municipalities chosen as case studies, Montefrío and Arroyomolinos de León (Andalusia, Spain). In turn, the unsatisfied demand for housing, detected and potential, has been analyzed, qualifying it according to parameters such as the access or tenure regime. In this way, the aim is to determine whether the available stock can serve as a potential resource to facilitate the fixation of population in these municipalities.

As a result, maps of vacant housing have been created in which the situations detected are characterized and the foundations are set for further fieldwork, aimed at reactivating vacant housing.

The conclusions of the study indicate that the demand for housing of the native population and of workers and entrepreneurs can be satisfactorily solved through good management of the vacant housing stock detected, combining rehabilitation and mediation actions in the rental of these homes. At the same time, it points at the importance of carrying out diagnoses to support the development of effective strategies, which, in the case of municipalities of smaller size and population is not easy to do due to the lack of consistent information to carry out this kind of studies.

## Introducción

En los últimos años el problema del despoblamiento rural ha emergido como tema de interés prioritario en la agenda política española. El Plan Estatal de Vivienda –2018-2021– (Real Decreto 106/2018, 2018) incluye una línea de acción dirigida a municipios con dinámicas de despoblación. En paralelo, tras haber aprobado el Gobierno de España la Agenda Urbana Española (2019) la cuestión de la insuficiente oferta de vivienda adecuada y asequible empieza a emerger como un obstáculo a resolver para fijar y atraer nueva población en los municipios rurales con dinámicas de despoblación.

Así, entre los años 2018 y 2020, en el contexto de la redacción de diferentes planes de desarrollo local de la Agenda Urbana Española (2019) en municipios granadinos de población inferior a 5.000 habitantes, desde la Sociedad Cooperativa Andaluza Hábitat 4 se detecta la escasa atención que solía recibir la temática de la vivienda en estos municipios mientras aparecen problemas relacionados con este ámbito: la existencia de fenómenos de abandono y deterioro del parque de viviendas, así como la dificultad de acceso a la vivienda de la población joven o de los nuevos pobladores de estos municipios.

En este contexto, surge la apremiante necesidad de abordar esa demanda insatisfecha teniendo en cuenta aspectos fundamentales como el precio, la ubicación, las condiciones habitacionales y el régimen de tenencia, fomentando la fijación de población en los municipios afectados y contribuyendo a su reactivación atrayendo a nueva población. Para lograr este objetivo es esencial desarrollar estrategias de carácter transversal, integrando la perspectiva de género, la calidad de vida, el acceso a servicios, la acción climática y las políticas de empleo.

Ante esta problemática, nace el proyecto de I+D+i “REVIVE: El papel de la vivienda en las estrategias de revitalización demográfica en el medio rural andaluz”, financiado por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y desarrollado entre 2020 y 2022. REVIVE tiene como objetivo profundizar en el conocimiento del papel que juega el acceso a la vivienda en los procesos de declive demográfico de los ámbitos rurales, así como el que podría desempeñar en el marco de estrategias integradas de revitalización.

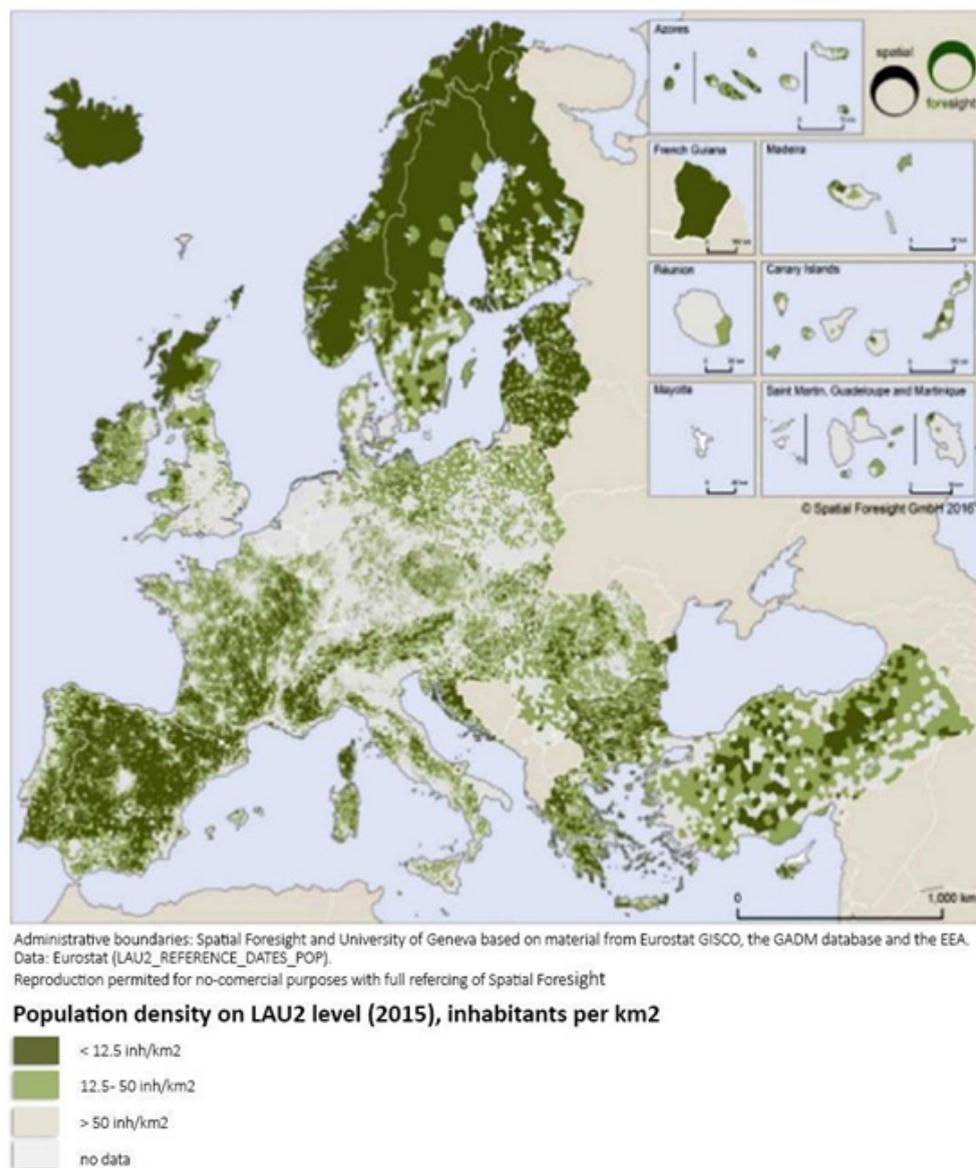
El presente artículo se enmarca en este proyecto de investigación, con el objetivo de analizar la situación andaluza a través del acercamiento a dos municipios afectados por problemas de reto demográfico y dificultad de acceso a la vivienda. Para ello se ha analizado la demanda de vivienda existente en estos dos municipios, así como la oferta detectada en su parque de vivienda, prestando atención a la localización y caracterización de vivienda para atender las demandas insatisfechas de población que busca asentarse o permanecer en estas localidades. Este análisis busca determinar si el stock existente, tras las adecuadas acciones de rehabilitación o reactivación, puede servir como un recurso potencial con que atender a las demandas de vivienda asequible y facilitar la fijación y atracción de población a estos municipios.

De esta forma se contribuye a generar conocimiento útil para desarrollar estrategias de intervención destinadas a revitalizar las áreas rurales andaluzas en situación de vulnerabilidad demográfica, bajo la innovación de políticas e iniciativas, públicas y privadas, que faciliten el acceso a la vivienda e impulsen oportunidades para reactivar las economías rurales en el marco de estrategias integradas de resiliencia y transición hacia la sostenibilidad. No obstante, ha de señalarse que, junto con estrategias relacionadas con la mejora del acceso a la vivienda, será necesario trabajar en un marco de regeneración rural (Bindi *et al.*, 2022) que reactive la economía local basada en recursos del territorio y mejorando la conectividad y el acceso a los servicios, pese a que no es el objeto específico de esta investigación.

## Problemática y estado del arte

En el contexto europeo España es un país poco poblado: sus áreas interiores presentan una densidad de población inferior a los 12,5 habitantes/km<sup>2</sup>, valor comparable solo con países con clima y geografía asociadas a condiciones de subsistencia de extrema dificultad (Bandrés y Azón, 2021; Margaras, 2016) (Figura 1). Esta anomalía en la distribución de su población no se justifica por factores geoclimáticos, sino por la inseguridad asociada al periodo de la Reconquista, que condicionó fuertemente la naturaleza del proceso de colonización, caracterizado por el protagonismo de las órdenes militares como agentes colonizadores que, junto a la escasez de población y una economía orientada a la ganadería, acabaron determinando una distribución espacial de la población caracterizada por una baja densidad de asentamientos (Bishko, 1975; Donadei *et al.*, 2023; González Jiménez, 1992). Aunque durante el siglo pasado se haya experimentado un crecimiento económico y demográfico generalizados, la distribución de esta población, concentrada mayoritariamente en las regiones industriales y del litoral, ha generado una fuerte polarización y consecuentes desequilibrios territoriales (Alarios-Trigueros *et al.*, 2014; Molinero-Hernando, 2021).

Figura 1.  
Zonas escasamente pobladas en 2015.



Fuente: Margaras, 2016 (Spatial Foresight y University of Geneva, basado en bases de datos de Eurostat GISCO, GADM y EEA).

Ciertos territorios rurales han conseguido revertir este desequilibrio por estar en el área de influencia de grandes ciudades, costas o ejes de desarrollo (territorios rurales dinámicos, tal y como los define Molinero-Hernando, 2019). Sin embargo, casi toda la España interior (incluidas áreas de Andalucía) ha sufrido un vaciamiento profundo y continuado que ha desarticulado estos territorios convirtiéndolos en espacios rurales estancados o rurales profundos (Molinero-Hernando, 2019). En los últimos años, la preocupación por este problema ha confluído en un creciente despliegue normativo para luchar contra la despoblación en áreas rurales, en el marco de las políticas de cohesión social y territorial (Donadei *et al.*, 2023; Esparcia-Pérez, 2021; Molinero-Hernando, 2021). Analizando este contexto normativo se puede afirmar que la disponibilidad de una oferta suficiente de vivienda adecuada y asequible es un requisito necesario para fijar y atraer nueva población a municipios en situación de declive demográfico. Al mismo tiempo, sin un proyecto de desarrollo rural capaz de fijar y atraer población esta demanda de vivienda no se activa. “Por todo ello, se requiere un abordaje integrado de vivienda y desarrollo alineado con las actuales políticas de transición ecológica justa y generación de resiliencia frente a la crisis global” (Donadei *et al.*, 2023, p. 197).

En Andalucía los municipios con menos de mil habitantes presentan un alto porcentaje de viviendas secundarias (33%) y vacías (17%), superando notablemente los promedios regionales. Estos municipios, en situación de vulnerabilidad demográfica, suelen concentrarse en áreas serranas, abarcando una extensa porción del territorio. A su vez, la vivienda antigua en estado de deterioro se concentra en las provincias interiores, que son las más afectadas por el estancamiento o la disminución de la población.

Pese a que Andalucía cuenta con una amplia tradición en el desarrollo de políticas de vivienda, el diseño de iniciativas que relacionen reto demográfico y vivienda es aun escaso e incipiente. El Plan VIVE (2020-2023) (Decreto 911/2020, 2020) lo aborda centrándose sobre todo en la población joven, incluyendo además programas de vivienda protegida de autopromoción y ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas, especialmente dirigidos a municipios del ámbito rural.

A nivel nacional se han implementado diversas iniciativas para abordar el reto demográfico y promover el acceso a la vivienda en áreas rurales afectadas por la despoblación. Una de estas es el Plan Estatal de Vivienda (Real Decreto 106/2018, 2018), que busca evitar la despoblación facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda.

En marzo de 2021 el Comisionado del Gobierno para el Reto Demográfico lanzó el plan de medidas ante el reto demográfico, el cual contempla inversiones significativas en la lucha contra la despoblación y la lucha para la garantía de cohesión social y territorial. Este plan incluye medidas específicas para la vivienda, como ayudas a la rehabilitación y mejoras tecnológicas para aumentar la autonomía de las personas mayores. Este marco estratégico, de creciente aplicación a escala municipal en España, está llamado a integrar las iniciativas de vivienda para abordar el tema del reto demográfico en ámbito rural de manera integral.

Otras iniciativas públicas a nivel nacional son las Ferias PRESURA mientras que, desde la iniciativa privada, social o mixta, destacan experiencias recientes con resultados incipientes, aunque prometedores:

- G100 (<https://www.nuevaruralidad.es/>): busca mejorar la vida en el campo desde distintos ámbitos: educación y formación, vivienda, trabajo, emprendimiento o transporte.
- holapueblo (<https://holapueblo.com/>): plataforma que ofrece un servicio de acompañamiento para generar conexiones entre pueblos con baja densidad y personas emprendedoras, facilitando la viabilidad de los proyectos emprendedores y la fijación de población rural.
- Volver al pueblo (<https://volveralpueblo.coceder.org/>): plataforma que fomenta el asentamiento de población en el medio rural creando un banco de casas, tierras y negocios.
- Plan Repuebla (<https://datos.gob.es/es/aplicaciones/plan-repuebla>): propuesta para reactivar zonas rurales generando un banco de viviendas y ofreciéndolas a precio asequible.
- Banco de viviendas de Sayago: iniciativa de carácter ciudadano que intenta ofrecer un servicio de asesoramiento a posibles interesados en instalarse en la comarca de Sayago.

Estas y otras iniciativas que vinculan vivienda con reactivación económica, resiliencia y revitalización demográfica, han sido identificadas y estudiadas como Buenas Prácticas (Donadei *et al.*, 2023) con el objetivo de extraer claves transferibles en los procesos llevados a cabo en los dos casos piloto en talleres participativos dedicados al diseño de propuestas para la reactivación de los municipios.

El papel de la vivienda frente al reto demográfico es, en definitiva, un campo de conocimiento en proceso de construcción al que el proyecto REVIVE busca contribuir, centrándose en la hipótesis de que la reactivación de la oferta de vivienda asequible, con prioridad a la rehabilitación de vivienda vacía en mal estado, es una pre-condición para frenar la despoblación, para atraer y fijar población joven y para hacer frente al reto demográfico en el medio rural en el marco de la transición ecológica, tanto en el sector de la construcción como en el de la energía.

En este contexto, la investigación presentada en este artículo se centra en mapear la vivienda vacía en dos municipios andaluces en situación de reto demográfico. El mapeo de vivienda vacía juega un papel clave en el proceso de elaboración participada de planes municipales de vivienda. Su aportación, aunque acotada, es importante en estos procesos en cuanto induce a la reflexión entre los actores implicados: propietarios, demandantes de vivienda asequible, técnicos y políticos municipales.

## Metodología

Para alcanzar el objetivo de este estudio se define el proceso de trabajo llevado a cabo, vinculado al análisis comparado de casos de estudio, en los que aplicamos la metodología de diagnóstico de la vivienda vacía mediante cruce de datos catastrales, censales y de consumo de agua (Fernández Rodríguez y de Manuel Jerez, 2018) y que se utiliza como parte sustancial de la información aportada en la elaboración participativa de planes municipales de vivienda (Fernández Rodríguez *et al.*, 2019a, 2019b).

### ELECCIÓN DE CASOS OBJETO DE ESTUDIO VINCULADOS AL PROYECTO REVIVE

A partir de una investigación a escala autonómica para evaluar el riesgo de la despoblación en los municipios en situación de vulnerabilidad demográfica de Andalucía se identifican dos ámbitos territoriales concretos sobre los que aplicar herramientas metodológicas de carácter participativo. De esta forma, se seleccionaron dos municipios como casos de estudio, atendiendo cuatro criterios: 1) presentar una situación de vulnerabilidad demográfica; 2) presentar potencialidad para la revitalización en base a estrategias integrales de recuperación; 3) contar con una posición geográfica netamente rural, alejada de áreas de influencia de centralidad económica (aunque vinculada a la red de ciudades intermedias de su comarca y a sus servicios supramunicipales); y 4) contar con voluntad de ensayar políticas piloto en la temática del proyecto. Los casos de estudio seleccionados son:

#### *Arroyomolinos de León (Huelva)*

Localizado al nordeste de la provincia de Huelva, limitando con Badajoz, y ubicado dentro del Parque Natural de la Sierra de Aracena y los Picos de Aroche, es uno de los espacios protegidos más importantes de la región. Según el plan de ordenación del territorio de Andalucía (POTA) (2006), Arroyomolinos de León forma parte del tercer nivel del sistema de ciudades, referido a las redes de asentamientos rurales (Figura 2). Su estructura comarcal está desarticulada por la baja densidad de población, la falta de ciudades intermedias y centros rurales que puedan coordinar los asentamientos rurales de la zona y por un sistema de carreteras que prioriza la conexión con el exterior sobre la interna.

La selección de este municipio, además, se justifica por la actitud proactiva de la administración local y de la población, que están impulsando procesos de transición ecológica como la creación de la comunidad energética local Arroyo Alumbra. Así, se han generado los primeros acuerdos institucionales para iniciar el proyecto y constituir una primera red de contactos con los actores sociales más activos del municipio. A su vez, en el municipio tiene su sede social AlmaNaturra, una empresa social dedicada a la reactivación rural para combatir la despoblación en zonas rurales de España, apoyando a las comunidades rurales a través de

diferentes proyectos relacionados con cuatro ejes: empleo, educación, salud y uso de la tecnología. Aunque su estructura es la de una empresa, sus actividades se alinean con las características de una ONG, al reinvertir los excedentes en su propósito social. A nivel local tienen impacto mediante el desarrollo del proyecto HolaPueblo y por haber recuperado un antiguo molino de aceite para convertirlo en su sede y en un laboratorio de innovación desde y para lo rural. Sin embargo, este programa está encontrando dificultades para ofrecer vivienda habitable y asequible a las personas interesadas, por lo que AlmaNatura puede convertirse en un actor clave en apoyo al proyecto.

### **Montefrío (Granada)**

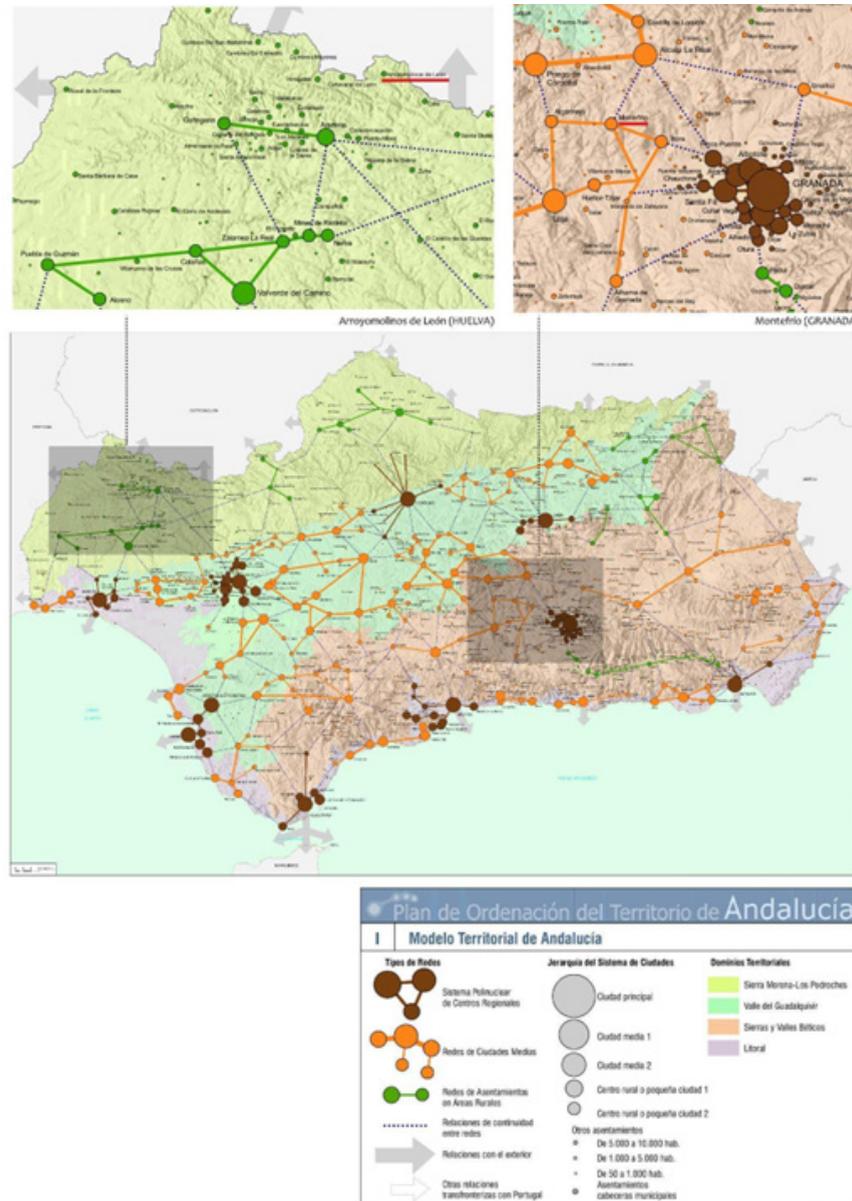
Localizado al noroeste de la provincia de Granada, en la comarca de los Montes Occidentales, uno de los territorios más deprimidos de la provincia. El 74,8% de la población reside en el núcleo principal, menos del 1% en el núcleo secundario de Lojilla y destaca el 24,4% de población en diseminados y cortijadas en torno al núcleo de Montefrío. Según el POTA de 2006, Montefrío es considerado un centro rural o pequeña ciudad (nivel 2) dentro de una red de ciudades medias interiores. Aunque Montefrío está cerca de áreas urbanas dinámicas como el área metropolitana de Granada, la accesibilidad limitada de la comarca ha contribuido a su pérdida de población.

El municipio había iniciado una línea de acción política en materia de vivienda y regeneración urbana, realizando un primer mapeo de la vivienda vacía y situando la temática en su agenda urbana local. Además, integra al área funcional los montes occidentales de Granada, un ámbito territorial que se está conformando como agrupación de municipios para generar un espacio conjunto de gobernanza y gestión que ha sido objeto de un Plan de acción local de la Agenda Urbana Española (2019) apoyado por la Diputación de Granada, en el que la vivienda ocupa un lugar destacado.

En ambos casos se estableció contacto, previamente al inicio del proyecto, con los responsables municipales a nivel político y en materia de vivienda, teniendo en cuenta el papel de la institución en su doble vertiente, política y administrativa. Para ello se realizó una primera reunión con la alcaldesa (y también presidenta de la Mancomunidad Sierra Minera) y la arquitecta municipal en el caso de Arroyomolinos de León, y con la alcaldesa, el concejal de cultura y el arquitecto municipal, en el caso de Montefrío. Se presentó el proyecto REVIVE para concertar una hoja de ruta para la colaboración con el equipo de investigación y para analizar la posibilidad de activar un proyecto piloto en estos municipios. La participación del personal técnico-administrativo se considera esencial para el proyecto dado que su implicación en este tipo de procesos suele manifestar una voluntad política clara que garantiza la existencia de cauces que involucren a la ciudadanía, los cuales pueden ofrecer una visión completa de la trayectoria del municipio a través de proyectos anteriores, permitiendo verificar la viabilidad técnica de propuestas que surjan durante el proceso (De Manuel Jerez *et al.*, 2022).

Definidos los municipios seleccionados como casos de estudio, se presenta la metodología de trabajo a llevar a cabo para establecer un estudio comparado en torno a dos ejes:

Figura 2.  
Contextualización de los municipios según el modelo territorial de Andalucía.



Fuente: “Plan de ordenación del territorio de Andalucía (POTA)”, 2006.

**Análisis de la demanda de vivienda de los municipios objeto de estudio:** En los municipios objeto de estudio no existen registros válidos de demandantes de vivienda hasta la fecha, lo que hace que no se puedan aportar datos cuantitativos sobre este fenómeno. Por ello, resulta más relevante abordar este estudio desde la cualificación de la demanda detectada y potencial. Para ello se analizan tres aspectos fundamentales: 1) definición de datos generales de la población, dándole especial atención a los datos demográficos que corroboren la situación de retroceso demográfico (descenso de natalidad y envejecimiento de la población); 2) caracterización de la demanda en base a la estructura de la población, centrada en parámetros que determinen la presencia de grupos de población demandante de vivienda en el municipio; 3) situación de la población en relación a la vivienda, fundamentalmente en cuanto a regímenes de acceso y tenencia mayoritarios en el municipio.

**Análisis de la oferta de vivienda existente en los municipios objeto de estudio:** El análisis y caracterización del stock de vivienda existente en estos dos municipios se centra en tres aspectos fundamentales: caracterización general del parque de vivienda municipal, con especial atención a su edad y estado de conservación; análisis de la vivienda vacía del municipio -centrada en su identificación y caracterización a través de una investigación de tipo mixto (Hernández Sampieri y Mendoza Torres, 2018)-; detección de espacios de oportunidad en el municipio que también sirvan como recurso con el que atender a la demanda de acceso asequible a la vivienda en los municipios objeto de estudio.

La metodología utilizada para la identificación de la vivienda vacía fue diseñada en el desarrollo de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de Bormujos y Bollullos de la Mitación, ambos pertenecientes al área metropolitana de Sevilla (Andalucía). Para realizar el trabajo de detección de vivienda vacía se utilizó una metodología de tipo mixta, cuantitativa y cualitativa, con el objetivo de definir el número de viviendas vacías dentro del municipio, geolocalizarlas y caracterizarlas para detectar potencialidades que facilitaran su puesta en uso (Fernández Rodríguez y de Manuel Jerez, 2018).

Esta metodología se vincula con el uso de herramientas SIG (Sistemas de Información Geográficos) como instrumento digital para la elaboración de una base de datos mediante la que realizar cruces de información que puedan visibilizarse a través de mapas digitales que localicen los inmuebles potencialmente vacantes del municipio.

La gestión de esta información ha presentado ciertas dificultades en los casos de Arroyomolinos de León y Montefrío dado que son municipios de menor tamaño y población que los señalados como referencia (Bormujos y Bollullos de la Mitación), por lo que la información existente ha resultado ser menos completa, precisa o actualizada. Las fuentes consultadas para llevar a cabo el estudio han sido:

**Catastro.** Pese a que en el caso de otros municipios la información geográfica aportada por la documentación catastral permite distinguir entre inmuebles de distintos usos, tipologías o edad de la edificación, en el caso de los municipios analizados estos datos no eran completos, lo que no ha permitido que se puedan realizar clasificaciones en base a dichas categorías de los inmuebles analizados y detectados.

**Padrón.** Información sobre las viviendas en las que había alguna persona empadronada y por tanto se encuentran potencialmente en uso. La referencia aportada por el servicio municipal para realizar el cruce entre esta información y la de catastro, a través de la herramienta SIG, es la dirección postal. Sin embargo, la base de catastro identifica a los distintos inmuebles por su referencia catastral. Por ello, ha sido necesario analizar cada inmueble para relacionar su dirección postal con la dirección geolocalizada asociada a catastro, encontrando casos en los que la ambigüedad de datos no ha hecho posible que ambas bases coincidan.

**Consumo de agua.** La información aportada por la compañía suministradora añade información acerca de qué inmuebles tienen contrato de suministro de agua en la actualidad y cuáles lo habían dado de baja, lo que supone que es un inmueble potencialmente sin uso. De entre los inmuebles con contrato se señala en el listado cuáles tienen consumo normal, consumo nulo o casi nulo (inferior a dos metros cúbicos).

Del cruce con los datos anteriores se extraen los inmuebles potencialmente vacíos, por no tener consumo de aguas, o un consumo casi nulo, ni personas empadronadas. Los inmuebles con personas empadronadas, pero con consumo nulo o casi nulo también se consideran inmuebles potencialmente vacantes, ya que el dato de consumo de aguas resulta más relevante para saber si una vivienda está o no en uso. De hecho, para el caso de Montefrío solo se contó con datos de consumo de aguas y no de padrón, siendo los primeros datos con los cuales se elaboró el mapa de los inmuebles potencialmente vacíos. Dichos datos de consumo de agua sí permiten distinguir, en el caso de Montefrío, entre inmuebles con consumo doméstico respecto a otros usos, lo que ayuda a discretizar los inmuebles de uso residencial.

Por otro lado, además del consumo de aguas podrían solicitarse datos de consumo eléctrico que completen este estudio. Sin embargo, estos datos son difíciles de conseguir, ya que las compañías eléctricas no suelen aportar ese tipo de información. Además, tales datos suelen ser menos determinantes para saber si un inmueble está o no potencialmente vacante, ya que se considera más habitual que existan viviendas habitadas sin consumo eléctrico que sin consumo de aguas (Fernández Rodríguez y de Manuel Jerez, 2018).

Tras revisar todos los datos aportados, aparecen inmuebles sobre los que no hay información en las bases consultadas y para los que sería necesario realizar un análisis más exhaustivo. Por lo general, estos casos suelen corresponder a inmuebles muy antiguos y en mal estado de conservación -sobre los que no hay datos- o inmuebles muy recientes, sobre los que tampoco existe información porque no han llegado a ponerse en carga.

Con base a las limitaciones señaladas, una vez realizado el análisis cuantitativo de datos se pone en marcha el trabajo de contraste de la información manejada, que completa el cruce de información y aporta rigor a los resultados alcanzados. Para ello, se ha utilizado la técnica del paseo con agentes del territorio por el parque de vivienda municipal analizado, para añadir información cualitativa al estudio y mejorar el conocimiento del parque de vivienda existente.

## Resultados

Siguiendo la metodología definida, los resultados obtenidos se estructuran según:

### **DEFINICIÓN DE LOS PERFILES DE DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA (NECESIDADES > SITUACIÓN DE LA DEMANDA)**

#### ***Datos generales de la población***

Arroyomolinos de León cuenta con una población de 951 habitantes (“Arroyomolinos de León”, 2024) y una superficie de 87,08 km<sup>2</sup>. Presenta una distribución equilibrada entre ambos sexos (50,7% hombres y 49,3% mujeres). Los datos demográficos del municipio apuntan a un descenso en la natalidad y el envejecimiento constante de su población, mientras que la masculinización de las edades centrales no es muy elevada, sobre todo si la comparamos con la mayoría de los municipios rurales españoles (“Sistema integrado de datos municipales”, 2021). La tasa de fecundidad resulta baja (9,5 nacimientos por cada 1.000 habitantes) reflejando la tendencia media en el ámbito rural de estancamiento estructural de la natalidad. La población extranjera tiene una representación anecdótica del 0,7% (“Arroyomolinos de León”, 2024) (Figura 3).

Montefrío cuenta con una población de 5.406 habitantes (“Montefrío”, 2024) y una superficie de 253,77 km<sup>2</sup>, presentando una distribución relativamente equilibrada entre ambos sexos (51,80% hombres y 48,20% mujeres). Se trata de un municipio rural, aunque de mayor entidad que el anterior. No obstante, también acusa situaciones de regresión demográfica, habiendo perdido en los últimos 10 años casi 800 habitantes, debido, en primer lugar, al descenso de la natalidad por factores sociales y económicos globales; y, en segundo lugar, al envejecimiento de la población por una mayor calidad de vida (54,3% de la población de Montefrío tiene más de 45 años). El factor de pérdida de población y envejecimiento progresivo se ve agravado por la emigración de los jóvenes en edad de estudio, quienes, al finalizar su formación, suelen quedarse fuera del municipio dada las escasas oportunidades laborales en el ámbito local (Figura 4).

**Figura 3.**  
*Datos demográficos en Arroyomolinos de León.*



Fuente: “Sistema integrado de datos municipales” (2021).

**Figura 4.**  
*Datos demográficos en Montefrío.*



Fuente: “Sistema integrado de datos municipales” (2021).

La actividad agraria del municipio, sin embargo, incentiva nichos de economía ligados a las explotaciones del olivar, el espárrago o las ganaderas intensivas, que demandan mano de obra en temporada y con ello se incentiva la entrada de trabajadores inmigrantes que pasan a radicarse en Montefrío.

### ***Caracterización de la demanda en base a la estructura de la población***

Para poder abordar el problema habitacional de los municipios objeto de estudio resulta necesario caracterizar a la población demandante de vivienda en base a una estructura clara, que posteriormente permita orientar las posibles estrategias y actuaciones a poner en marcha. Por ello, y con base en el trabajo de campo llevado a cabo en el transcurso del proyecto REVIVE, se han podido detectar los siguientes perfiles de demandantes de vivienda (Tabla 1).

### ***Situación de la población en relación a la vivienda***

A partir de la estructura de la población identificada, señalaremos cuál es la situación de la población de ambos municipios respecto a la vivienda. Es importante notar que se detectaron problemas de concordancia entre datos de catastro y del registro de la propiedad o desactualización de la información que han dificultado el desarrollo del estudio. En la Tabla 2 se recogen los principales datos vinculados al régimen de tenencia de la vivienda en ambos municipios.

El régimen de tenencia mayoritario en ambos casos es la propiedad en sus distintas modalidades (un 83,95% en el caso de Arroyomolinos de León y un 74,95% en el caso de Montefrío). En ambos municipios, la población que accede a la vivienda en propiedad por compra y que aún tiene pagos pendientes (hipotecas) supone algo más del 13%, mientras que en el caso de Arroyomolinos de León, destaca que un 38,27% de la población haya accedido a la propiedad por herencia o donación.

El alquiler supone una opción poco representativa en ambos municipios (apenas un 6% en Arroyomolinos de León y casi un 3,5% en Montefrío), debido en parte a la escasez de stock disponible en este régimen de tenencia y a lo complejo que resulta el acceso a una vivienda mediante un contrato legalmente registrado. Sin embargo, existe una demanda de vivienda en alquiler por parte de distintos perfiles señalados en el apartado anterior, la que no encuentra una respuesta satisfactoria.

**Tabla 1.**
*Caracterización de la demanda en base a la estructura de la población.*

Arroyomolinos de León	Montefrío
<b>Jóvenes en edad de emanciparse</b>	
Primera vivienda. Acceso habitual en propiedad (mediante compra o herencia + compra).	Primera vivienda. Acceso habitual en propiedad (viviendas unifamiliares en zonas de nuevo crecimiento y algún caso en cortijos en el territorio próximo al núcleo principal).
<b>Trabajadores del campo inmigrantes</b>	
	Mayoritariamente hombres del norte de África (Marruecos) en las campañas de la aceituna y el espárrago. Situación 1: Solos. Se alojan en pisos en condiciones de hacinamiento. Situación 2: Con su familia. Terminan fijando su residencia en el municipio. Alquilan o compran en los barrios más antiguos (necesaria rehabilitación).
<b>Profesionales vinculados a administración (funcionario y no)</b>	
Vinculados a los centros educativos, sanitarios o administrativos (vivienda de alquiler temporal). La mayoría suele residir fuera del municipio y acudir a él para trabajar	
<b>Alumnado en práctica</b>	
Relacionado con programas formativos como el Campus Rural (vivienda de alquiler temporal).	Residentes en estancias cortas procedentes de programas de colaboración con la Universidad de Granada.
<b>Nómadas digitales y/o personas emprendedoras</b>	
Relacionados con los proyectos de AlmaNaturA. Estancias cortas (15 días-3 meses). Potenciales nuevos pobladores. Artistas relacionados con la residencia del TarimaLab (estancias cortas).	Profesionales que residen en el municipio y teletrabajan (minoría en la actualidad).
<b>Segunda residencia/visitantes</b>	
Personas de ciudad, habitualmente de Sevilla. Hasta hace unos años buscaban vivienda para uso vacacional, pero desde el inicio de la pandemia también para usos pendulares con un reparto del tiempo de disfrute de la vivienda más equilibrado entre la primera y la segunda residencia.	Familias nacidas en el municipio que residen fuera pero que regresan periódicamente. La mayoría mantienen las antiguas casas familiares en cortijadas o localizadas en el centro histórico del núcleo principal. Históricamente ha residido parte del año población extranjera procedente del norte de Europa, en cortijos en suelo rústico o casas antiguas en el conjunto histórico que han adquirido y rehabilitado. Las trabas administrativas para la rehabilitación y construcción en suelo rústico y en el Conjunto Histórico, junto con la pandemia, han mermado el interés de este grupo por el municipio.

Fuente: elaboración propia.

**Tabla 2.**
*Regímenes de tenencia de la vivienda en los casos de estudio.*

Régimen de tenencia	Arroyomolinos de León		Montefrío	
	Nro. viviendas	%	Nro. viviendas	%
En propiedad por compra totalmente pagada	130	32.10	1100	42.39
En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	55	13.58	340	13.10
En propiedad por herencia o donación	155	38.27	505	19.46
En alquiler	25	6.17	90	3.47
Cedidas gratis o bajo precio, por otro hogar, la empresa	20	4.94	155	5.97
Otro régimen de tenencia	20	4.94	395	15.22
<b>Total</b>	<b>405</b>	<b>100.00</b>	<b>2.595</b>	<b>100.00</b>

Fuente: elaboración propia.

## CARACTERIZACIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA, POTENCIALIDADES Y CARENCIAS (SATISFACTORES > OFERTA)

### *Caracterización general del parque de vivienda municipal*

El núcleo urbano de Arroyomolinos de León es relativamente reciente, presentando una morfología lineal (municipio de travesía) que se desarrolla a lo largo de la A-434 (Carretera secundaria de Santa Olalla de Cala a Arroyomolinos de León). Ese carácter lineal se repite en muchas de sus calles interiores. Se detectan dos zonas separadas por el Arroyo del Abismo (Figura 5), que física y socialmente se perciben como diferentes: el pueblo y la zona de El Pozo. Los arroyos que atraviesan el municipio lo dotan de una potente red de espacios de huertas con gran potencial como elemento articulador y simbólico.

### Figura 5.

*Arroyomolinos de León con las huertas del Arroyo del Abismo en primer plano.*



Fuente: autores, abril de 2023.

Montefrío, por su parte, presenta dos modelos urbanos diferentes: por un lado, los asentamientos más antiguos que están incluidos dentro de la delimitación del conjunto histórico, cuyas edificaciones se organizan de forma descendente y escalonada según las curvas de nivel de los cerros de la Villa y El Calvario. Estos barrios, debido a su orografía, se configuran según manzanas estrechas y alargadas de pequeñas parcelas en calles paralelas a las curvas de nivel y con calles transversales de gran pendiente que dificultan la movilidad activa. Por otro lado, los crecimientos a partir de 1970, localizados en la zona este y noreste del núcleo, de orografía más llana, constan de promociones de viviendas unifamiliares adosadas y aisladas y algún edificio plurifamiliar como en la Barriada de la Paz.

Basándonos en la antigüedad del parque residencial de ambos municipios debemos advertir que en el caso de Arroyomolinos de León no hay registros de antigüedad de las viviendas construidas con anterioridad a 1941, cuando se generó el registro en catastro. A partir de ese año el 19,8% de las viviendas han sido construidas entre 1941 y 1960 y el 51,9% entre 1961 y 1980 (“Atlas de la edificación residencial”, 2011), contando con solo un 21% construido a partir de 1981, lo que indica que se trata de un parque obsoleto con deficiencias. Tan solo aquellas viviendas que hayan sido objeto de rehabilitación integral, tras la entrada en vigor del “Código Técnico de la Edificación” (2006), cumplirán condiciones de habitabilidad, cosa que es difícil de cuantificar.

**Figura 6.**  
*Viviendas de Montefrío.*



Fuente: autores, febrero de 2022.

**Tabla 3.**  
*Situaciones de vivienda detectadas en los casos de estudio.*

Arroyomolinos de León	Montefrío
<b>Viviendas de propiedad municipal</b>	
	<p>Cuatro viviendas unifamiliares adosadas, propiedad del ayuntamiento, previamente utilizadas como casas para los maestros. Cerradas y sin uso desde hace 20 años.</p> <p>Edificio de 1.202 m<sup>2</sup> construidos y tres plantas; actualmente en trámite de cesión de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento.</p> <p>Cinco viviendas ubicadas en edificaciones plurifamiliares más dos viviendas en el núcleo de Lojilla (antiguas viviendas de maestros).</p> <p>Necesaria la rehabilitación previa a su puesta en uso.</p>
<b>Viviendas en rehabilitación/con necesidad de rehabilitación</b>	
	<p>Considerable número de viviendas en proceso de rehabilitación, la mayoría a través de autoconstrucción sin acompañamiento técnico.</p> <p>Alto número de viviendas que necesitan rehabilitación y adecuación a condiciones de habitabilidad.</p> <p>Alto número de viviendas con más de 50 años de antigüedad que requieren de rehabilitación.</p> <p>Suelen ser adquiridas por inmigrantes (alquiler o compra), cuyos estándares de habitabilidad son menores al igual que sus recursos. En algunos casos se rehabilitan a través de autoconstrucción sin asistencia técnica.</p>
<b>Viviendas vacías o segunda residencia</b>	
	<p>Alto número de viviendas vacías o sin un uso continuado (Segunda residencia o alquiler temporal).</p>
<b>Viviendas destinadas a uso turístico</b>	
	<p>En los últimos años, un alto número de viviendas de un barrio céntrico, al pie del Castillo, han sido rehabilitadas para uso turístico.</p>

Fuente: elaboración propia. Fotos de los autores.

En el caso de Montefrío (Figura 6), a partir de los datos de catastro, se pueden establecer cinco periodos de desarrollo de los núcleos urbanos: edificios residenciales construidos con anterioridad a 1960, con más de 50 años; viviendas construidas entre 1961 y 1980, con más de 40 años y antes de la aprobación de las normas básicas de la edificación NBE-CT-79 (Real Decreto 2429/1979, 1979); viviendas construidas entre 1981 y 1997, con más de 20 años y estando en vigor las normas básicas de la edificación NBE-1980; viviendas construidas entre el año 1998 y el 2007, con más de 10 años de antigüedad y bajo el paraguas de la Ley 38/1999 (1999) de Ordenación de la Edificación (LOE); y, finalmente, viviendas construidas entre 2008 y 2018 con las exigencias de seguridad y habitabilidad marcadas por el “Código Técnico de la Edificación” (2006).

De las 2.602 viviendas censadas actualmente un 82,65% se construyeron antes de 1980, es decir 1.939 viviendas tienen más de 40 años de antigüedad. De estas viviendas, más de un 45% son anteriores a 1960 y tienden a presentar problemas estructurales.

Además, atendiendo a las distintas casuísticas detectadas en ambos municipios podemos señalar la siguiente clasificación (Tabla 3).

### **Parque de vivienda deshabitado**

Partiremos de los datos aportados por el censo de población y vivienda 2021 (INE, 2021) que establece los siguientes porcentajes (Tabla 4).

Estos datos estadísticos requieren de un estudio exhaustivo que permita detectar con mayor grado de definición el número de viviendas deshabitadas en ámbito municipal, al tiempo que permita geolocalizarlas y caracterizarlas para facilitar la definición de posibles estrategias para su puesta en uso en contexto de demanda de vivienda insatisfecha.

Por ello: se realiza un mapeo específico de la vivienda vacía en ambos municipios consultando datos de inmuebles recogidos en catastro cuyo uso sea el residencial; se discretiza entre esos inmuebles aquellos que presentan familias empadronadas; se determina cuáles de esos inmuebles presentan consumo de aguas; y, finalmente, se descartan aquellos posibles inmuebles sobre los que existe duda de su ocupación, como primera o segunda residencia. Así, en el municipio de Arroyomolinos de León se detectan 277 inmuebles potencialmente vacantes, mientras que en Montefrío se localizan 266 (Tabla 5).

**Tabla 4.**

*Estructura del parque de viviendas municipal según datos estadísticos.*

	Arroyomolinos de León	Montefrío
Vivienda principal	54,50%	55,00%
Vivienda secundaria	27,52%	30,00%
Vivienda vacía	18,20%	15,00%

Fuente: elaboración propia.

**Tabla 5.**

*Cuantificación del parque de vivienda vacía.*

Caso	Inmuebles catastro	Inmuebles con padrón	Inmuebles con consumo de aguas	Inmuebles en duda	Inmuebles potencialmente vacíos
Arroyomolinos de León	1814	794	1017	520	277
Montefrío	2244	--- (*)	1068	910	266

(\*) Como se señala en el apartado de metodología, en Montefrío no se facilitó desde el servicio municipal correspondiente el dato de inmuebles empadronados, por lo que no pudo introducirse esa variable en el estudio realizado.

Fuente: elaboración propia.

Es necesario aclarar que se trata de una primera aproximación, dado que se han encontrado diferentes problemas a la hora de cruzar la información:

No se han encontrado datos para discretizar los inmuebles que se usan como vivienda respecto a otros tipos de usos, pues se hizo un primer registro para eliminar los inmuebles muy evidentes (colegio, iglesia, etc.) pero pueden quedar otros de menor entidad que estén vacíos, con uso comercial u oficina.

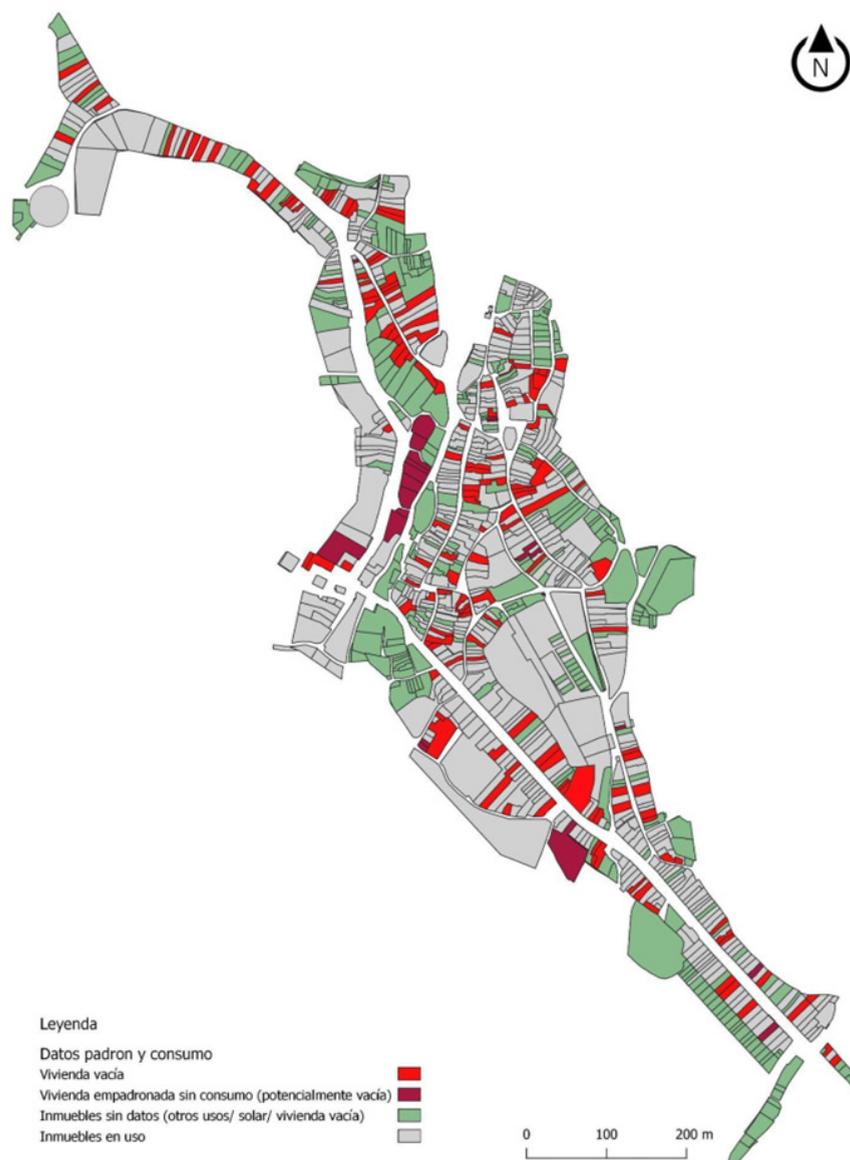
Los datos de consumo de agua, al igual que los del padrón, no venían referenciados según referencia catastral sino por dirección postal. Esto hace que el cruce con los datos del catastro sea más complejo y que puedan surgir errores de localización de algún inmueble.

No obstante, representa un buen punto de partida para seguir profundizando en el trabajo, dado que además de la información cuantitativa se obtienen mapas que geolocalizan estos inmuebles dentro de ambos municipios (Figuras 7 y 8). Estos mapas fueron utilizados en los talleres participativos realizados en los dos municipios para empezar a identificar y visualizar la situación de la vivienda vacía y empezar a planificar posibles estrategias de reactivación.

### ***Otros espacios de oportunidad***

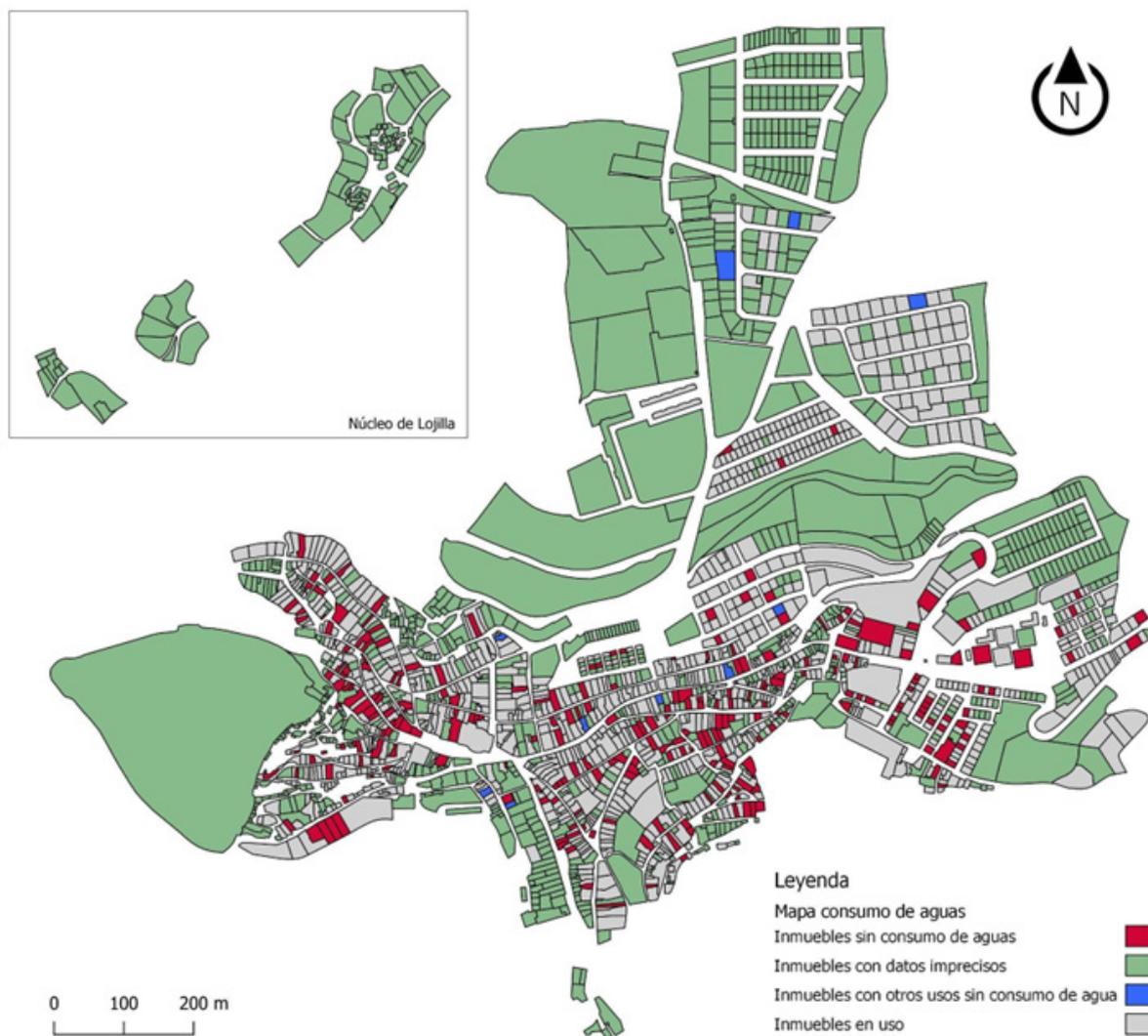
Además de la potencialidad de la vivienda vacía para ser puesta en uso y atender a las demandas existentes en los municipios analizados, se apunta a otros elementos singulares que pueden servir como espacio de oportunidad para la puesta en marcha de estrategias de reactivación de los municipios objeto de estudio. Son viviendas cuyo programa necesita adaptación a las necesidades contemporáneas. En general la planta alta bajo cubierta, antes destinada a almacenamiento de alimentos, ofrece oportunidades espaciales de interés (Figura 9).

**Figura 7.**  
*Identificación de inmuebles vacíos y potencialmente vacíos en Arroyomolinos de León.*



Fuente: elaboración propia, realizado a partir de base cartográfica del catastro y DERA, utilizando datos del Padrón municipal, consumo de agua y catastro.

**Figura 8.**  
*Identificación de inmuebles vacíos y potencialmente vacíos en Montefrío.*



Fuente: elaboración propia, realizado a partir de base cartográfica del catastro y DERA, utilizando datos del Padrón municipal, consumo de agua y catastro.

**Figura 9.**  
*Viviendas de Arroyomolinos de León.*



Fuente: autores, abril de 2023.

Destaca la presencia de solares vacantes que, en el caso de Arroyomolinos de León son 76, aunque muchos son corrales de viviendas existentes cuya disponibilidad no es real. En otros casos, se trata de solares ubicados en suelo urbano no consolidado. En el caso de Montefrío, de los 167 solares detectados 152 son privados y 15 públicos. Además, el núcleo de Lojilla cuenta con siete solares privados más. En la mayor parte de los casos, todos ellos se localizan en zonas de nuevo crecimiento.

Por otro lado, en el caso de Arroyomolinos de León se detectan edificios singulares y espacios de oportunidad dentro de las áreas definidas como suelo urbano no consolidado (el molino sede de la Fundación Almanatura, el centro social polivalente y las casas de los maestros) o suelo urbanizable sectorizado (la fábrica de la luz). También existen otras edificaciones municipales infrautilizadas (la cocina del centro social polivalente, la plaza de toros, la sala de la cultura, la antigua cárcel, la escuela de personas adultas o el centro juvenil) que podrían ser objeto de proyectos con un abordaje innovador.

En el caso de Montefrío, la mayor parte de los edificios singulares y espacios de oportunidad se encuentran dentro del conjunto histórico de Montefrío: viviendas turísticas, posibles zonas de aparcamientos disuasorios, edificio de La Hermandad, ermita de Nuestra Señora del Carmen, etc. Fuera del conjunto histórico se encuentra la residencia escolar. Los edificios de La Hermandad y la residencia escolar podrían ser objeto de proyectos de innovación donde se propongan actividades socioculturales y de emprendimiento junto con alojamientos. Las viviendas turísticas en edificios rehabilitados en la zona de calle Arrabal, al pie del Castillo, están contribuyendo a la regeneración de dicha zona del conjunto histórico. Por último, se han localizado vacíos urbanos donde podrían situarse aparcamientos que den servicio a los residentes y visitantes del conjunto.

## Discusión

Los municipios en situación de reto demográfico se encuentran en un círculo vicioso. Su declive económico y social genera pocas oportunidades para retener a los jóvenes; y, por otra parte, el acceso a la vivienda se convierte en un problema difícil de resolver para quienes quieren permanecer en los pueblos o para nuevos pobladores que quieren iniciar allí un proyecto de vida. Los municipios elegidos como estudio de caso, Arroyomolinos de León en la Sierra de Aracena (Huelva) y Montefrío en el norte de la provincia de Granada, comparten características sociodemográficas en cuanto a estrangulamiento de la base de la pirámide y envejecimiento de la población. Su economía es de base agrícola, ganadera y forestal en el caso de Arroyomolinos de León, donde no hay industria agroalimentaria asociada que pueda incrementar la renta y oportunidades de empleo. En el caso de Montefrío existe una agricultura intensiva en mano de obra temporera que tiene demandas específicas de alojamiento que precisan una mejor solución. Se trata, por tanto, de espacios rurales estancos o rurales profundos, tal y como los define Molinero-Hernando (2019).

A su vez, los municipios que son turísticamente atractivos por su riqueza patrimonial y natural, (como los municipios de la Sierra de Aracena) corren el peligro de verse afectados por el fenómeno de la turistificación. Para los propietarios de vivienda resulta más rentable alquilar viviendas para el turismo rural, por lo que será necesario tomar con cautela estas acciones de reactivación.

Cualquier estrategia que quiera romper el círculo vicioso para regenerar estos territorios tiene que trabajar sobre el binomio vivienda-desarrollo rural, aprovechando los recursos infrautilizados del territorio, como apuntan, entre otros, Bindi *et al.* (2022), al hablar de un marco de regeneración rural de reactivación basada en los recursos del territorio. Esto requiere estrategias participativas en las que colaboren agentes locales (políticos, técnicos, económicos y sociales) y expertos y emprendedores externos.

La vivienda vacía u obsoleta, por falta de adecuación a las necesidades actuales (espaciales, dotacionales y ambientales) es un recurso infrautilizado que puede ser parte de la solución. Para ello dibujar el mapa de las viviendas vacías de estos municipios es un punto de partida sobre el que apoyar procesos participativos que busquen romper el círculo vicioso del declive demográfico, social y económico de estos territorios. Conocer el mapa de la vivienda vacía y conocer buenas prácticas de su gestión es clave para iniciar círculos virtuosos de regeneración. Y los gobiernos municipales y la población tienen herramientas que pueden usar para hacer frente al reto demográfico a través de iniciativas participativas para la rehabilitación y gestión de las viviendas vacías, apoyándose en planes y legislación vigente como el ya señalado Plan VIVE (Decreto 911/2020, 2020), con un programa específico de ayuda a la adecuación de vivienda en municipios rurales, o el Plan Estatal de Vivienda (Real Decreto 106/2018, 2018), con líneas de trabajo asociadas a la rehabilitación de vivienda.

Así, mapear y analizar la situación en torno a la vivienda vacía en los municipios andaluces afectados por problemas de vulnerabilidad demográfica, se convierte en un punto de partida fundamental para mejorar la planificación y ejecución de estrategias de acceso a la vivienda, siempre bajo políticas de transición ecológica justa con un abordaje integrado de la vivienda (Donadei *et al.*, 2023).

Específicamente en los casos analizados, tras el estudio comparado llevado a cabo, se detectan situaciones similares tanto a nivel de oferta como de demanda:

- a) En ambos municipios gran parte de la demanda de vivienda asequible se centra en jóvenes en edad de emanciparse que buscan acceder a la vivienda por primera vez y que puede resultar clave para fijar población en estos municipios. También constituyen un importante sector de población demandante los trabajadores del campo, en gran parte inmigrantes. Completan la demanda de vivienda los profesionales vinculados a administraciones asociadas a los municipios, nómadas digitales y nuevos pobladores.
- b) Para todos ellos no existe un stock de vivienda asequible que les facilite el acceso a la vivienda y el asentamiento en estos municipios en situación de regresión demográfica. En líneas generales, la demanda suele orientarse hacia la vivienda en alquiler como primera vía de acceso, aun cuando en los casos de estudio seleccionados el porcentaje de vivienda ofrecida en este régimen de tenencia no supera el 6%.

- c) En contraposición con esta situación, en ambos municipios se detecta la presencia de un porcentaje significativo de vivienda vacante en la que, tras el estudio llevado a cabo, no consta ninguna persona empadronada ni consumo de agua en los últimos meses.
- d) Esta vivienda es generalmente privada, aunque existe vivienda municipal disponible para atender esas demandas en primera instancia, vivienda que actualmente no se está gestionando en alquiler, cuando la puesta en uso bajo ese régimen de tenencia debería ser una prioridad.
- e) Aunque en gran parte de los casos esa vivienda detectada necesita acciones de rehabilitación para facilitar su puesta en uso, también existe un parque de vivienda vacante ya rehabilitado, que solo en algunos casos es utilizada como segunda residencia. Gestionar esta bolsa de vivienda rehabilitada en régimen de alquiler debería ser otra prioridad.
- e) Se detectan además solares vacantes y edificios singulares que podrían ser reactivados para atender las demandas de la población antes señalada.

Los mapeos de vivienda vacante obtenidos pueden servir de base para un Plan municipal de Vivienda y suelo que priorice la activación de la vivienda vacía. En situaciones complejas, como las descritas en municipios en situación de reto demográfico, estos planes de vivienda deben estar enmarcados en planificación estratégica. En el caso de España, alineados con la Agenda Urbana Española (2019) y con la estrategia frente al reto demográfico, de regeneración territorial, tal y como planteábamos en la introducción.

Dichos planes y estrategias, de vivienda y de desarrollo rural, deberían pues implicar a gobiernos y técnicos municipales y supramunicipales, a propietarios y demandantes de vivienda, a emprendedores y a asociaciones que trabajan en el territorio.

El proceso de elaboración de los planes de vivienda requiere una profundización tanto en el conocimiento de la oferta como de la demanda, completando los vacíos de información cuantitativa con la información obtenida con métodos cualitativos y participativos. Para responder a la elaboración de estos planes en estos contextos, consideramos que es preciso tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Desde el punto de vista político, es determinante:

- La voluntad de llegar a un pacto ciudadano multinivel para el desarrollo rural basado en los recursos del territorio, en el que la oferta de vivienda adecuada y asequible sea un eje fundamental.
- La coordinación de esfuerzos políticos, técnicos y económicos gubernamentales (autonómicos en el caso de España) y municipales a escala comarcal. Las diputaciones provinciales, en el caso de España, o las equivalentes en otros contextos.

Desde el punto de vista social:

- Es preciso comprender, particularmente por parte de los propietarios, que la oferta de vivienda adecuada y asequible es fundamental para frenar la despoblación. Las buenas prácticas consultadas demuestran que la comunidad puede jugar un papel activo en este sentido, organizándose para ello.

Desde el punto de vista económico:

- La insuficiencia de recursos de los municipios en situación de reto demográfico requiere apoyo de instancias administrativas de nivel superior, tanto económico como técnico. La reactivación de la vivienda vacía y la promoción del desarrollo rural requieren acompañamiento técnico y gestión social participativa que estos municipios no están en condiciones de solventar por sí mismos. La creación de Oficinas Técnicas de Vivienda y Desarrollo Rural requiere de financiación estable a nivel estatal. Complementariamente la economía social cooperativa puede gestionar la rehabilitación y alquiler de viviendas en entornos rurales. Existen referencias de buenas prácticas en este sentido.

Desde el punto de vista cultural:

- Es precisa una visión de la intervención arquitectónica que intervenga con criterios contemporáneos recuperando materiales y técnicas locales y que ponga en valor las singularidades tipológicas de la vivienda popular en cada contexto.

## Conclusiones

Por todo ello, y de acuerdo a los resultados obtenidos y a la discusión bibliográfica llevada a cabo, esta investigación permite concluir que el conocimiento de la situación de la vivienda en municipios demográficamente vulnerables puede contribuir a definir estrategias que faciliten la puesta en uso de vivienda vacante detectada y caracterizada que sea una respuesta a las demandas de población autóctona joven, trabajadores o emprendedores deseosos de asentarse en estos municipios, contribuyendo a su reactivación. No obstante, se detectan como limitaciones a este tipo de estudios la falta de datos actualizados y completos que faciliten la labor de análisis del parque de vivienda y demanda en municipios de ámbito rural. A su vez, este estudio plantea un punto de partida al hacer la diagnosis que abre la puerta a futuras investigaciones que, a partir de estos resultados, pongan en práctica estrategias concretas de activación de entornos rurales en torno al eje de la vivienda.

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA:

**Juan Francisco Fernández Rodríguez:** Conceptualización, curación de datos, análisis formal, investigación, visualización, redacción – borrador original.

**Marta Donadei:** Conceptualización, Curación de datos, Análisis formal, Investigación, Metodología, Administración del proyecto, Supervisión, Visualización, Redacción – borrador original.

**José María López Medina:** Conceptualización, Curación de datos, Análisis formal, Adquisición de fondos, Investigación, Metodología, Administración del proyecto, Supervisión, Visualización, Redacción – revisión y edición.

**Esteban de Manuel Jerez:** Conceptualización, Adquisición de fondos, Investigación, Metodología, Administración del proyecto, Supervisión, Redacción – revisión y edición.

## FINANCIACIÓN

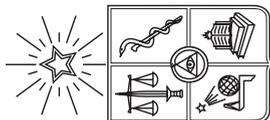
Este trabajo se ha desarrollado en el marco del proyecto de investigación de I+D+i Reto demográfico y Vivienda en el medio rural andaluz (REVIVE), financiado por Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía a partir de la concesión mediante convocatoria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

## Referencias bibliográficas

- Agenda Urbana Española 2019*. (2019). Ministerio de Fomento Centro de Publicaciones. <https://cyp.mitma.gob.es/agenda-urbana-espanola-2019>
- Alarios-Trigueros, M., Molinero-Hernando, F. y Morales-Prieto, E. (2014). Nuevos usos residenciales en el espacio rural de Castilla y León. *BAGE*, 66, 397-422.
- Arroyomolinos de León*. (2024). SIMA - Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/ficha.htm?mun=21009>
- Atlas de la edificación residencial*. (2011). Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. <https://atlasedificacion.mitma.es/#view=map2&rc=indicator>
- Bandrés, E. y Azón, V. (2021). *La despoblación de la España interior*. Funcas.
- Bindi, L., Conti, M., y Belliggiano, A. (2022). Sense of place, biocultural heritage, and sustainable knowledge and practices in three Italian rural regeneration processes. *Sustainability*, 14(8), 4858. <https://doi.org/10.3390/su14084858>
- Bishko, C. J. (1975). The Spanish and Portuguese reconquest 1095-1492. En M. S. Kenneth (Ed.), *A history of the Crusades* (pp. 396-456, v. 3). University of Wisconsin Press.
- Código Técnico de la Edificación (CTE)*. (2006). Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. <https://www.codigotecnico.org/>
- De Manuel Jerez, E., López Medina, J. M., y Donadei, M. (2022). REVIVE: Reto demográfico y vivienda en el medio rural andaluz. En *Investigaciones en vivienda, arquitectura, rehabilitación y patrimonio arquitectónico* (pp. 157-168). Junta de Andalucía Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.
- Decreto 911/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. (2020). *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, (127). <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2020/127/7>
- Donadei, M., Gutiérrez-Barbarrusa, V., y Mendes, L. (2023). El papel de la vivienda en la revitalización de ámbitos rurales en situación de declive demográfico. Identificación de buenas prácticas en España. *Hábitat y Sociedad*, 16, 191-227. <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2023.i16.09>
- Donadei, M., Mendel, L., Alcantarilla, R., y Rodríguez Morilla, C. (2022). *REVIVE: Reto demográfico y vivienda en el medio rural andaluz. Reactivando Arroyomolinos de León (Huelva)* [Ponencia]. CONAMA 2022, Madrid, España. <https://idus.us.es/handle/11441/150618>
- Esparcia-Pérez, J. (2021). La despoblación: emergencia y despliegue de políticas públicas en Europa y en España. En *Espacios rurales y retos demográficos. Una mirada desde los territorios de la despoblación* (pp. 75-149). AGE.
- Fernández Rodríguez, J. F. y de Manuel Jerez, E. (2018). Metodología de diagnóstico de la vivienda vacía en ámbito local. El caso de Bormujos (Sevilla). *Cuadernos Geográficos*, 57(2), 237-260. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v57i2.5997>

- Fernández Rodríguez, J. F., de Manuel Jerez, E., Gutiérrez Barbarrusa, V., Robles, V. B. (2019a). Activación del vacío en los planes municipales de vivienda: estrategias desde la participación. *Revista INVI*, 34(95), 135–165. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582019000100135>
- Fernández Rodríguez, J. F., de Manuel Jerez, E., Robles, V. B. y Gutiérrez Barbarrusa, V.G. (2019b). Diagnóstico participativo para la elaboración de planes municipales de vivienda: Los casos de Bormujos y Bollullos de la Mitación (Andalucía). *Urbano*, 22(40), 64–87. <https://doi.org/10.22320/07183607.2019.22.40.04>
- González Jiménez, M. (1992). Frontier and settlement in the kingdom of Castile (1085-1350). En R. Bartlett y A. MacKay (Eds.), *Medieval frontier societies* (pp. 49-74). Clarendon Press.
- Hernández Sampieri, R. y Mendoza Torres, C.P. (2018). Recolección y análisis de los datos en la ruta cualitativa. En *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (pp. 440-520). Mc Graw Hill.
- INE. (2021). *Censo de población y vivienda 2021*. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176992&menu=ultiDatos&idp=1254735572981](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=ultiDatos&idp=1254735572981)
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (LOE). (1999). Boletín Oficial del Estado, (266), 43088-43100. <https://www.boe.es/eli/es/l/1999/11/05/38/con>
- Margaras, V. (2016). Zonas escasamente pobladas y regiones con baja densidad de población. *Briefing Parlamento Europeo*. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2016/586632/EPRS\\_BRI\(2016\)586632\\_ES.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2016/586632/EPRS_BRI(2016)586632_ES.pdf)
- Molinero-Hernando, F. (2019). El espacio rural de España: evolución, delimitación y clasificación. *Cuadernos Geográficos*, 58(3), 19-56. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v58i3.8643>
- Molinero-Hernando, F. (2021). Dinámica, discursos, valores y representaciones: la diferenciación del espacio rural. En *Espacios rurales y retos demográficos. Una mirada desde los territorios de la despoblación* (pp. 7-75). AGE. [https://www.age-geografia.es/site/wp-content/uploads/2021/11/ColoRural-2020\\_PONENCIAS.pdf](https://www.age-geografia.es/site/wp-content/uploads/2021/11/ColoRural-2020_PONENCIAS.pdf)
- Montefrío. (2024). SIMA - Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/ficha.htm?mun=18135>
- Plan de ordenación del territorio de Andalucía (POTA). Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006*. (2006). Junta de Andalucía. <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/ordenacion/pota/paginas/plan-pota.html>
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. (2018). *Boletín Oficial del Estado*, (61), 28868-28916. [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-3358](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-3358)
- Real Decreto 2429/1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la norma básica de edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios. (1979). *Boletín Oficial del Estado*, (253), 24524-24550. <https://www.boe.es/eli/es/rd/1979/07/06/2429>
- Sistema integrado de datos municipales*. (2021). Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. [https://public.tableau.com/views/SistemaIntegradoDeDatosMunicipales/Portada?:language=es-ES&:display\\_count=n&:origin=viz\\_share\\_link?:showVizHome=no](https://public.tableau.com/views/SistemaIntegradoDeDatosMunicipales/Portada?:language=es-ES&:display_count=n&:origin=viz_share_link?:showVizHome=no)

# revista invi



**Revista INVI** es una publicación periódica, editada por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, creada en 1986 con el nombre de Boletín INVI. Es una revista académica con cobertura internacional que difunde los avances en el conocimiento sobre la vivienda, el hábitat residencial, los modos de vida y los estudios territoriales. Revista INVI publica contribuciones originales en español, inglés y portugués, privilegiando aquellas que proponen enfoques inter y multidisciplinares y que son resultado de investigaciones con financiamiento y patrocinio institucional. Se busca, con ello, contribuir al desarrollo del conocimiento científico sobre la vivienda, el hábitat y el territorio y aportar al debate público con publicaciones del más alto nivel académico.

Director: Dr. Jorge Larenas Salas, Universidad de Chile, Chile.

Editor: Dr. Pablo Navarrete Hernandez Universidad de Chile, Chile.

Editores asociados: Dra. Mónica Aubán Borrell, Universidad de Chile, Chile

Dr. Gabriel Felmer, Universidad de Chile, Chile

Dr. Carlos Lange Valdés, Universidad de Chile, Chile

Dr. Daniel Muñoz Zech, Universidad de Chile, Chile

Dra. Rebeca Silva Roquefort, Universidad de Chile, Chile

Editor de sección Entrevista: Dr. Luis Campos Medina, Universidad de Chile, Chile.

Coordinadora editorial: Sandra Rivera Mena, Universidad de Chile, Chile.

Asistente editorial: Katia Venegas Foncea, Universidad de Chile, Chile.

Traductor: Jose Molina Kock, Chile.

Diagramación: Ingrid Rivas, Chile.

Corrección de estilo: Leonardo Reyes Verdugo, Chile.

## COMITÉ EDITORIAL:

Dra. Julie-Anne Boudreau, Universidad Nacional Autónoma de México, México

Dr. Victor Delgadillo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.

Dra. María Mercedes Di Virgilio, CONICET/ IIGG, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Dra. Irene Molina, Uppsala Universitet, Suecia.

Dr. Gonzalo Lautaro Ojeda Ledesma, Universidad de Valparaíso, Chile.

Dra. Suzana Pasternak, Universidade de São Paulo, Brasil.

Dr. Javier Ruiz Sánchez, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Dra. Elke Schlack Fuhrmann, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.

Dr. José Francisco Vergara-Perucich, Universidad de Las Américas, Chile

Sitio web: <http://www.revistainvi.uchile.cl/>

Correo electrónico: [revistainvi@uchilefau.cl](mailto:revistainvi@uchilefau.cl)

Licencia de este artículo: Creative Commons Atribución-CompartirIgual 4.0  
Internacional (CC BY-SA 4.0)