

RECUPERACIÓN DE VIVIENDAS Y REVITALIZACIÓN DE ZONAS RURALES APLICACIÓN AL MUNICIPIO DE GALERA



I. Vivienda, factor clave en la revitalización de pueblos rurales

1. La vivienda vacía en cifras
2. ¿Por qué la vivienda es un aspecto clave en el desarrollo de un territorio rural?
3. Retos en el proceso de revitalización y recuperación de viviendas

II. Estrategias y líneas de acción para la recuperación de viviendas

1. Reducir el número de viviendas abandonadas
2. Hacer atractivas las viviendas antiguas y los centros urbanos
3. Ayudar a los propietarios a recuperar el uso de sus inmuebles
4. Estimular la demanda de vivienda a través de la llegada de nuevos residentes

INTRODUCCIÓN

En 2024 el **acceso a vivienda** ha pasado a convertirse en el tercer problema que más afecta la vida de los/as españoles/as, solo detrás de la situación económica y la sanidad, y por encima de otros temas como el paro, la pugna política o la falta de oportunidades para los/as jóvenes (**CIS, junio 2024**). En las ciudades en las que se concentra la actividad económica del país y la llegada de nuevos habitantes o turistas, la oferta de viviendas ha crecido a mucha menos velocidad que la demanda de alojamiento, lo que ha dado lugar a un aumento continuado de los precios de alquiler y de venta de casas y apartamentos, hasta situarse por encima de los ingresos económicos de las familias promedio. En la **España rural**, sin embargo, **el problema es el opuesto**, ya que un número creciente de casas permanecen vacías y sin interés por parte de potenciales compradores e inquilinos. El problema es de cantidad de viviendas ofertadas, pero también de calidad de estos hogares, que en muchos casos no pueden utilizarse sin realizar importantes inversiones en rehabilitación de la casa, o incluso de mejora del entorno, así como de acceso a servicios públicos.

Este documento explora diversas estrategias que podrían mitigar la gravedad de este problema en municipios rurales como Galera, alineadas a su vez con diferentes factores que pueden ayudar a revitalizar estos territorios entre los que destacan;

- La dotación de **servicios públicos**, con centros de salud y escuelas como pilares esenciales para mantener población, además de preservación de **servicios privados** (bancos, comercios, bares, sectores y empresas productivas);
- Una **fiscalidad diferenciada** que ayude a movilizar con criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica, recursos en desuso o abandonados de los territorios, fomentando inversiones de tipo productivo y con capacidad de generar empleo de calidad;
- La mejora de la **movilidad**, en un periodo en el que las tradicionales líneas de autobuses están reduciendo frecuencias y destinos, así como impulso a la **conectividad** facilitada por el acceso a Internet de alta velocidad;
- El apoyo al desarrollo de **innovación genuina** con participación de universidad, centros de investigación, sector público y privado, que permita diferenciar y/o hacer más eficientes a los emprendimientos que puedan surgir en el medio rural, al tiempo que se responda a la demanda de mercados que se conocen y con los que se interacciona de mejor forma;
- La **disponibilidad y asequibilidad de viviendas** para las personas que viven y trabajan en zonas rurales.

A lo largo de las siguientes páginas se desarrollan con mayor detalle ideas relacionadas con este último desafío, el de la vivienda, en un periodo en el que las expectativas sobre como debe ser un hogar en zonas rurales y urbanas comparten estándares de confort similares, mientras que los usos agrarios han dejado de tener la importancia que tenían en el pasado y han quedado sin utilidad espacios que antes eran imprescindibles; cámaras, pajares, cuadras, bodegas, etc. Aunque en municipios como Galera más de la mitad de las viviendas se consideran vacías por el nulo o escaso uso que se hace de ellas a lo largo del año, se da la paradoja de que muy pocas están disponibles para el alquiler. Tampoco es sencilla la compra y reforma de casas tradicionales ya que su tamaño promedio es muy grande y exige rehabilitaciones de presupuesto elevado, sobre todo para la renta o salarios promedio de quienes ya viven en la zona. A partir de experiencias y ejemplos positivos que pueden encontrarse en diferentes países, y también en la propia Galera, a continuación se ofrecen ideas y pautas que pueden ayudar a poner en marcha diversas soluciones adaptadas a las necesidades de autoridades locales, emprendedores/as, nuevos habitantes y residentes en general.

I. VIVIENDA, FACTOR CLAVE EN LA REVITALIZACIÓN DE LOS PUEBLOS RURALES



1. La vivienda vacía en cifras

De acuerdo con el último Censo de Población y Vivienda y realizado por el INE en 2021, en España existen 3,8 millones de viviendas vacías, lo que representa el 14,41% del conjunto de las viviendas que existen en el país. Este porcentaje es mayor conforme los municipios tienen menos habitantes, de manera que en las localidades de menos de 1.000 habitantes un tercio de las casas están vacías, mientras que en los municipios de más de 250.000 habitantes el porcentaje de viviendas vacías es del 7,5%.

En el caso de Galera, utilizando la misma fuente de datos, el porcentaje de viviendas vacías alcanza el 62,34%, es decir, de las 2.731 viviendas censadas en el municipio, tan solo 893 tienen un mínimo grado de ocupación a lo largo del año. Este porcentaje dobla el que caracteriza a los municipios menores de 1.000 habitantes, y triplica al de pueblos que tienen entre 1.000 y 10.000 personas censadas, categoría en la que se encuentra Galera.

La estimación del número de viviendas vacías también puede hacerse mediante los datos de consumo de agua, un enfoque seguido por el equipo de Habitat4Coop y el proyecto CENTRA. Ambas metodologías ofrecen resultados similares respecto al número de viviendas que están habitadas al menos durante un mes al año, situándose en un rango entre 34% (CENTRA) y 38% (INE) de las viviendas existentes. Sin embargo existe una disparidad importante en la categoría de viviendas vacías, ya que estas alcanzarían el 62% para el INE, frente al 33% estimado por CENTRA a partir del consumo de agua. De igual modo existe un cálculo muy diferente en lo que se refiere al uso esporádico de la vivienda: un 8% para el INE y un 33% para CENTRA. La diferencia estribaría en los umbrales establecidos en cada método para definir una categoría de uso de vivienda. A esta disparidad también puede contribuir el bajo consumo en electricidad requerido por las casas-cueva, lo que haría que no alcanzaran el mínimo consumo para entrar en el rango de ocupación esporádica.

¿Cómo el INE calcula las viviendas vacías en un municipio?

El INE considera vivienda vacía a aquella que no dispone de contrato de suministro eléctrico o cuyo consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al que una vivienda media de ese mismo municipio tendría si se ocupara durante 15 días en todo el año. El INE también ha establecido otro umbral fijo de consumo eléctrico para todos los municipios, fijado en 250 kWh y que de media y de forma aproximada, correspondería al consumo de una vivienda que estuviera ocupada durante un mes en el año. A las viviendas con consumo por debajo de este umbral se las ha catalogado como de muy bajo consumo.

Gráfico 1. Porcentaje de viviendas vacías según el tamaño del municipio. Fuente: INE, 2021.

Tamaño del municipio	Total viviendas	Viviendas vacías	% Vacías respecto a totales
< 1000	1.662.704	551.377	33,3%
1.000-10.000	5.434.721	1.173.031	21,6%
10.000-50.000	7.155.467	995.782	13,9%
50.000-250.000	6.912.547	714.065	10,2%
+250.000	5.458.269	403.073	7,5%

La pérdida de habitantes de zonas rurales como Galera es un proceso que se inició a finales de los años 50 del pasado siglo y que tuvo como principal causa la transformación socioeconómica asociada al desarrollo económico e industrialización que llevó a millones de personas en España y en todo el mundo a abandonar la actividad agraria para desplazarse a las ciudades atraídos por nuevos empleos en otros sectores económicos. La desvitalización

prolongada durante décadas en Galera se ha atenuado en los últimos años con la llegada de nuevos residentes procedentes del extranjero, y que en la actualidad suman uno de cada cinco habitantes. Otras transformaciones sociales que han amortiguado el abandono de viviendas ha sido la reducción del tamaño de los hogares, lo que ha hecho que permanezcan en uso un mayor número de casas, debido por ejemplo a que las personas de mayor edad mantienen su independencia, cuando antes era común que pasarán a vivir con alguno de los hijos/as o sobrinos/as, o que haya aumentado el número de parejas divorciadas, de forma que cada uno de sus integrantes requiere una vivienda. Sin embargo, estos fenómenos recientes no compensan la disminución de población en su conjunto por un saldo migratorio negativo y por una acusada disminución de la natalidad. En consecuencia, la necesidad de vivienda se ha reducido, lo que agrava el proceso de abandono de casas, y con ello se hace más importante la adopción de medidas para frenar o revertir esta tendencia.

En países como Francia, las instituciones públicas y entidades de sociedad civil vienen trabajando desde hace décadas en la puesta en marcha de planes y medidas que mitiguen los problemas asociados a la desocupación y abandono de viviendas en el medio rural. Con el fin de categorizar la intensidad de este problema, se han establecido umbrales que ayudan a establecer prioridades, tal y como se muestra en la siguiente figura:

Gráfico 2. Tasa de desocupación del total de la vivienda. Fuente: elaboración propia.



De acuerdo con los estándares definidos en Francia por el INSEE, una tasa de desocupación “correcta” se situaría entre el 5% y el 7% del total de viviendas. Por debajo del 5% de vacantes, se dice que el mercado está tensionado, y no garantiza un correcto acceso a vivienda en propiedad o alquiler. Por encima del 7% al 8% de vivienda vacía nos encontraríamos con el problema inverso, esto es, que la elevada presencia de viviendas vacías conlleve un deterioro paulatino del conjunto de la localidad, que afecta especialmente a los centros o barrios más antiguos, algunos con importante valor histórico y arquitectónico. La proliferación de casas vacías, y en ocasiones en ruina, hace perder valor a las construcciones aledañas, mientras que los pequeños comercios echan el cierre y los servicios públicos y privados se resienten, hasta el punto de que algunos de ellos dejan de ser viables, como escuelas, farmacias, bancos o tiendas de alimentos frescos.



2.

¿Por qué la vivienda es un aspecto clave en el desarrollo de un territorio rural?

La vivienda puede considerarse como uno de los atractivos potenciales de cualquier territorio. Este es el caso de Galera que cuenta con la original conformación de su núcleo urbano entre dos ríos, cerros y barrancos, en el que se combinan casas-cueva con casas de labradores y casas señoriales con un trazado bien conservado. Vivir en una casa-cueva es una de las motivaciones principales de quienes deciden asentarse en Galera, de acuerdo con la encuesta realizada al respecto por el equipo de GIS4TECH en el invierno de 2024.

Contar con viviendas singulares y un entorno atractivo estimulan la llegada de nuevos residentes en búsqueda de mayor tranquilidad, relaciones humanas más cercanas y un paisaje singular, lo que a su vez refuerza la “marca” e identidad de la zona. Los problemas cuantitativos (escasez de viviendas) y cualitativos (ubicación, tamaño, estado, precio) pueden ser un freno a la llegada de nuevos habitantes. Por otro lado, un buen acceso a vivienda que sea atractiva no garantiza por sí mismo el desarrollo socio-económico de un municipio. En definitiva, la vivienda es condición previa necesaria, pero no suficiente, para la dinamización de un municipio rural.

Además de por el alto número de viviendas vacías, Galera también se caracteriza por disponer de entre un 20 y un 40% de segundas residencias que se utilizan durante algunos fines de semana o periodos vacacionales. El mes de agosto ve como la población local puede triplicarse, de manera que servicios públicos como el suministro de agua potable, el saneamiento o la disponibilidad de aparcamientos deben dimensionarse para un pico de población que apenas se mantiene durante unas pocas semanas en el conjunto del año.

“Periferización”

Viviendas en el centro abandonadas y construcción de nuevas viviendas en la periferia

Un proceso común en municipios urbanos y rurales ha sido el abandono de casas en las zonas centrales con mayor valor histórico y arquitectónico tradicional, mientras que se construían viviendas nuevas de tipo unifamiliar en la periferia; de dos a tres plantas, con garaje y pequeño jardín. Esta tendencia es común en buena parte de los países de la UE y se identifica también en pequeños municipios rurales como es el caso de Galera. Como consecuencia, las casas antiguas en los centros y barrios tradicionales se deprecian en comparación con las nuevas construcciones, ya que sus potenciales moradores temen el tiempo y sorpresas que puede conllevar renovar una casa, los elevados costes que ello implica, incluido el mantenimiento periódico, así como el efecto de depreciación que tiene el abandono de casas vecinas que aumentan los riesgos de humedades e incluso derrumbes aledaños. Surge así una nueva paradoja, mientras que el número de habitantes y de viviendas en uso disminuye, se debe aumentar la extensión de las redes y servicios públicos, al tiempo que una parte de la población se concentra en las zonas más alejadas del centro, aumentando el uso de vehículos, mientras que quedan vacías las calles y plaza que en el pasado estuvieron llenas de vida.

3.

Retos en el proceso de revitalización y recuperación de viviendas

La actuación contra el aumento de viviendas vacías en el medio rural es una línea de trabajo necesaria para impulsar la economía y dinamismo social, al tiempo que permite mejorar los factores de atracción del territorio, disminuyendo el flujo de quienes deciden abandonarlo, y aumentando la llegada de nuevos residentes. Este esfuerzo debe sumarse a un proyecto más amplio de desarrollo territorial que responda a diferentes retos ecológicos, económicos, culturales o sociales desde una perspectiva de sostenibilidad. A continuación, se comparte una breve reseña de algunos de estos retos.

• Reducir la artificialización del suelo agrícola y espacios naturales

Las tierras agrícolas y los espacios naturales son un patrimonio de enorme importancia, más aún en lugares como Galera en los que en entorno se encuentra una de las vegas cultivadas de manera ininterrumpida más antiguas de Europa Occidental. Los pueblos que abandonan sus centros e inician una proliferación de viviendas unifamiliares o de falsas casetas de aperos en su entorno lo hacen a costa del suelo agrícola de vega. Esto conlleva un deterioro del paisaje, una pérdida de capacidad productiva agraria, una extensión, con frecuencia sin planificación alguna, de servicios municipales de distribución de agua, saneamiento y recogida de basuras, un aumento en el uso del coche para cualquier gestión o compra cotidiana o un mayor aislamiento entre vecinos que ahora dejan de cruzarse en la calle. Se da así la paradoja de que se construyen casas nuevas y aisladas, mientras que aumentan las casas vacías que de manera tradicional se encontraban más cercanas unas de otras, lo que en conjunto supone un despilfarro de recursos.

• Ahorrar recursos

El ahorro de recursos es una cuestión de absoluta prioridad en la época actual, y es también un elemento esencial del desarrollo sostenible. La construcción nueva y la ampliación de zonas urbanas consumen una importante cantidad de materiales y energía. Según un informe del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente, durante 2021, el sector de la construcción fue responsable de más del 34% de la demanda energética y alrededor del 37% de las emisiones de CO₂ asociadas a la energía y a sus operaciones. De acuerdo con análisis comparativos realizados sobre los materiales que se requieren en nuevas construcciones frente a renovaciones se concluye que la vivienda nueva necesita entre 40 y 80 veces más recursos que la rehabilitada, dependiendo del tipo de edificio. La rehabilitación de casas-cueva es aún mucho más coste-eficiente que cualquier otra alternativa de vivienda. La recuperación de viviendas vacías es una iniciativa que promueve un ciclo virtuoso porque permite renovar en lugar de construir partiendo de cero, y además permite recuperar materiales de construcción valiosos que pueden ser reutilizados (tejas árabes, vigas de madera, piedra, rejas, puertas y ventanas, etc), e imposibles de reemplazar con las mismas características en la actualidad. Esta estrategia de recuperación y rehabilitación permite además preservar la identidad del municipio, e incluso utilizarlo como motor de empleo y emprendimiento.

• Diversificar la oferta de vivienda

Los hogares han cambiado mucho en su composición, tamaño, dedicación laboral (como el teletrabajo), tiempo de ocio, necesidades de movilidad, etc. Las viviendas deben de adaptarse a estos cambios sociales y preferencias. La falta de diversidad en la oferta de vivienda puede considerarse una de las posibles causas del abandono de casas en algunos contextos. De hecho, una vivienda en buen estado, aunque se ponga a la venta, puede permanecer vacía porque sus características no responden a la demanda. Un exceso de oferta de viviendas inapropiadas por tamaño o necesidad de mantenimiento, puede seguir sin atender las necesidades de buena parte de la población, en especial los más jóvenes o los más mayores, obli-

gándoles a trasladarse a otro lugar. En España, de acuerdo con el INE, el tamaño de los hogares ha pasado de 3,82 miembros en 1970 a 2,54 en 2021. Aunque los cambios en los estilos de vida y las transformaciones socioeconómicas han modificado profundamente nuestras necesidades de vivienda, lamentablemente el parque de viviendas existente no ha seguido el ritmo de estas transformaciones. En las zonas rurales, por ejemplo, la oferta de viviendas más pequeñas y bien acondicionadas es de momento muy escasa.

• Revitalizar los centros urbanos de localidades rurales

La presencia de viviendas abandonadas y la reducción de la densidad de población en los centros urbanos pueden provocar un declive general de la vitalidad de todo un municipio. El pequeño comercio, que tradicionalmente se ha ubicado en los centros, sufre de manera especial las consecuencias del abandono de viviendas en estas zonas, ya que para prosperar necesita una cierta densidad de población y un entorno favorable como un espacio público cercano, peatonal, bien preservado, de calidad, con otros servicios públicos y privados complementarios, así como la disponibilidad de eliminar aparcamientos en las proximidades.

• Preservar el atractivo de conjuntos arquitectónicos singulares

Uno de los principales factores de atracción de muchas localidades rurales se encuentra en la singularidad y buena conservación de su arquitectura tradicional, dando lugar a entornos de viviendas que comparten materiales, fisonomía y soluciones arquitectónicas comunes. Estos núcleos se ven gravemente afectados cuando proliferan las casas vacías; como los centros urbanos rurales en el contexto andaluz suelen ser muy compactos, la desocupación es más visible por estar más concentrada. Ver tres o cuatro casas abandonadas en la misma calle acentúa los efectos de este fenómeno y transmite una imagen negativa, dando la impresión de que estas zonas están en declive y descuidadas. De igual modo, la mala aplicación de las normas subsidiarias municipales y la proliferación de detalles constructivos ajenos al patrimonio arquitectónico local devalúa barrios enteros, haciendo que pierdan valor las viviendas de todos y todas. Una localidad capaz de revertir este proceso recupera su atractivo en un ciclo virtuoso, que en el caso de Galera ya se ha experimentado con la recuperación de barrios de casas-cueva que estuvieron abandonados por completo durante décadas. Recuperar barrios y viviendas tradicionales es también una estrategia clave para preservar el patrimonio histórico y arquitectónico.





II. ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN PARA LA RECUPERACIÓN DE VIVIENDAS

1.

Reducir el número de viviendas abandonadas

El primer objetivo asociado a cualquier estrategia que busque recuperar viviendas vacías es impedir que nuevas casas engrosen el grupo de las deshabitadas. Para ello se pueden acometer diferentes líneas de acción complementarias entre sí. A continuación se ofrecen algunas de las empleadas en distintos territorios y municipios, incluido Galera.

• Cambio de uso de solares o edificios

Rehabilitar los edificios desocupados para instalar equipamientos públicos, en lugar de emprender nuevas construcciones es una estrategia coste-eficiente y comprometida con la sostenibilidad, que además ofrece la posibilidad de recuperar entornos o barrios deteriorados. La recuperación de edificios vacíos o abandonados que una vez recuperados pasan a tener un uso público también sirve de ejemplo demostrativo al resto de habitantes de la localidad sobre el potencial que tiene la recuperación de edificios antiguos frente a la nueva construcción.

Rehabilitación de un edificio singular abandonado en apartamentos para personas mayores

Galera cuenta con una experiencia destacada de rehabilitación de un edificio de 1882, que en el pasado había sido Cuartel de la Guardia Civil, situado en el centro de la localidad, abandonado y que amenazaba ruina. Por iniciativa del Ayuntamiento de Galera se transformó en 14 apartamentos adaptados a las necesidades de personas con movilidad reducida y adultos mayores, que tenían dificultades para permanecer en sus casas tradicionales. El Ayuntamiento movilizó una subvención de 332.234 € del Ministerio de Vivienda, junto con un préstamo hipotecario de 603.700 € amortizado con aportes de los inquilinos de los apartamentos con un alquiler social de 100 €/mes y de la Junta de Andalucía. La rehabilitación se realizó en 2010 a través de la empresa pública provincial de suelo y vivienda, VISOGSA. Esta rehabilitación es un ejemplo emblemático de recuperación de edificios en centros urbanos de localidades rurales.

Algunos edificios vacíos son demasiado singulares o atípicos para encontrar compradores/as interesados en el mercado inmobiliario. En estos casos, la reconversión en alojamiento turístico puede ser una buena alternativa. Además de las repercusiones económicas, el turismo es un factor importante para atraer a nuevos residentes, que primero llegan para pasar unos días, y luego descubren el lugar y en algunas ocasiones deciden asentarse de manera definitiva; esto es algo muy común entre recién jubilados que se instalan en zonas que previamente visitaron durante sus vacaciones.

Otra línea de trabajo complementaria es el apoyo para que algunas de las viviendas vacías pasen al mercado de segundas residencias. Estas viviendas suelen estar bien mantenidas y contribuyen a conservar el patrimonio arquitectónico singular. Este cambio de uso vinculado a segunda residencia es una estrategia para mantener una reserva de casas recuperadas y con un cierto grado de ocupación a lo largo del año, a la espera de que crezca la demanda de viviendas principales.

Subasta de solares sin uso para construcción de vivienda

Desde 2011, el municipio de Olmeda de la Cuesta (Cuenca), conocido por ser uno de los pueblos más envejecidos de España, ha puesto en marcha una iniciativa innovadora para combatir la despoblación que consiste en la subasta de 15 solares de propiedad municipal a precios muy económicos, desde los 600 €, con el propósito de que se construyan en ellos nuevas viviendas. Esta iniciativa, denominada «Olmeda Vive», ha tenido un impacto significativo en la localidad atrayendo nuevos residentes y estimulando la recuperación de solares sin uso.

Grandes edificios en desuso pueden encontrar salidas innovadoras en proyectos de recuperación social del hábitat como los impulsados por cooperativas de vivienda. Estas iniciativas reúnen a personas que acuerdan impulsar de manera conjunta la construcción de viviendas vinculadas a otros intereses de tipo social o intergeneracional. Varias iniciativas de este tipo han sido premiadas por el World Habitat Award, como las realizadas por [Sostre Civic](#) (Barcelona) o [Cooperativa La Borda](#) (Barcelona). Los Ayuntamientos pueden tener un papel fundamental en el apoyo de estas iniciativas, sobre todo cuando son propietarios de los edificios o solares en los que las cooperativas construyen o rehabilitan viviendas.

• Deconstruir

Esta alternativa que en principio puede parecer muy radical, tiene todo el sentido en el marco de un conjunto de esfuerzos más amplio para recuperar barrios o cascos urbanos. En aquellas zonas o barrios en los que más se acumulen las viviendas vacías, sobre todo si una parte de ellas se encuentra en estado de ruina, es apropiado reducir el número de casas, comenzando por las que se encuentran hundidas o amenazan con estarlo. En estas circunstancias, de acuerdo con el capítulo de la [Ley de Vivienda Urbana](#) dedicada a los supuestos de ruina, es responsabilidad del Ayuntamiento inspeccionar, evaluar e identificar tales construcciones. Tras ello, tiene la responsabilidad de notificar al propietario sobre la situación, al tiempo que debe asegurar que estos inmuebles cumplen con las normativas mínimas de seguridad y construcción establecidas en las ordenanzas. En situaciones donde una casa en ruinas representa un peligro inminente para la seguridad pública, el Ayuntamiento tiene la responsabilidad de tomar medidas rápidas y efectivas para proteger a los ciudadanos. Esto puede incluir vallados, cierres de calles o, en casos extremos, cuando la estructura es irrecuperable o representa un peligro inminente, el Ayuntamiento tiene la potestad de ordenar una demolición, una labor cuyo coste debe ser asumido por los propietarios. Si no lo hacen, el Ayuntamiento puede realizar la demolición y cobrarles los costos, o en último término cubrir este coste y pasar a titularidad municipal el solar en pago por la demolición a cargo de las arcas del consistorio.

Los solares generados con la eliminación de casas en ruina pueden volver a salir al mercado (con venta, subasta, donativos con condiciones) y animar a particulares para que los adquieran para construir una nueva vivienda en un barrio en proceso de recuperación, o bien modificar su uso pasando por ejemplo a espacio ajardinado o zona de uso común. Esto último se denomina **deconstruir** y permite reducir la densidad de construcciones, crear espacios públicos y renaturalizar, una medida que se está implementando cada vez más en municipios rurales europeos.

Al abrir o eliminar viviendas en ruinas en zonas de alta densidad, las viviendas restantes pueden ser más luminosas, con más espacio exterior ajardinado, poseer fachadas más atractivas y mejores vistas. Analizando las épocas y las cualidades arquitectónicas de los distintos edificios, es posible identificar los que deben conservarse y los que podrían demolerse. A la hora de deconstruir en el centro urbano, es importante procurar preservar la alineación con la calle, además de conservar esquinas y rincones singulares que estructuran los pueblos. La deconstrucción también puede servir para crear una pequeña calle o paso que facilite los paseos, una placita para reunirse, una plaza de aparcamiento que libere un espacio público atestado de coches o una zona ajardinada para que jueguen los niños. La deconstrucción también puede servir para desarticular un espacio construido y devolverlo a la naturaleza o a un uso agrícola.

• Facilitar el vínculo entre personas que buscan vivienda y personas que disponen de casas sin uso

En la actualidad, propietarios que quieran alquilar o vender una casa que ya no tienen previsto utilizar o mantener, tienen a su disposición una amplia variedad de portales web especializados, así como de inmobiliarias locales. Un Ayuntamiento interesado en dinamizar el mercado de la vivienda en su localidad puede establecer un diálogo regular con las inmobiliarias que operan en el municipio con el fin de conocer cuáles son las características de las casas que son demandadas por potenciales compradores o inquilinos, servicios públicos o mejoras en el entorno de un barrio que pueden favorecer la posterior venta y rehabilitación de viviendas. En último término esta colaboración público-privada es positiva para los vendedores, para los intermediarios, para los vecinos de un barrio o zona en proceso de recuperación, y para las propias arcas municipales vía aumento de ingresos por tasas y nuevos censados/as.

Ayuntamientos, en alianza con organizaciones de sociedad civil o iniciativas como la plataforma «[Volver al Pueblo](#)», pueden promover la creación de los llamados **Bancos de Viviendas y Tierras**, mediante los cuales se crea un registro de casas o parcelas de cultivo que están disponibles para venta, alquiler o incluso utilización sin coste a cambio del mantenimiento. Los interesados pueden acceder a este registro, así como a otros servicios facilitados por entidades como [COCEDER](#), quienes están detrás de Volver al Pueblo, y facilitan asesoramiento legal y fiscal, mediación entre las partes, orientación sobre financiación y ayudas a la rehabilitación de viviendas, así como información y recursos sobre la vida en el medio rural.



2. Hacer atractivas las viviendas antiguas y los centros urbanos

Las viviendas antiguas y los centros urbanos en declive proyectan una imagen de abandono que frena la llegada de nuevos habitantes y contribuye a la expulsión de quienes aún permanecen, en un ciclo de deterioro que se retroalimenta y agrava con el tiempo. Para acabar con esta espiral es clave que haya inversión en estas zonas del centro urbano de la localidad, que normalmente son la parte más antigua y con mayor valor histórico y patrimonial del municipio. Con frecuencia, el inicio de este proceso parte de una mejora de los servicios públicos y del entorno, mediante inversiones de carácter público, que pueden facilitar la posterior llegada de inversión privada de familias que quieren adquirir o mejorar viviendas principales o secundarias.

• Recuperación de espacios y servicios públicos

Los residentes no solo eligen su vivienda por sus cualidades intrínsecas; el contexto en el que se encuentran también desempeña un papel importante en esa decisión. Cuando una zona está muy afectada por la pérdida de habitantes, tiene sentido trabajar en el entorno, y en particular en el espacio público y su interacción con la vivienda. En este sentido, la lucha contra el despoblamiento debe inscribirse en un proyecto local o territorial más amplio capaz de promover una vivienda rural de calidad, basada en las ventajas de un entorno agradable. Para promover viviendas sostenibles con un fuerte sentido de identidad, es clave implicar a la población local en una estrategia de recuperación de los cascos antiguos e invertir en un cambio visible de la calidad de vida en los mismos. Esto se puede facilitar por ejemplo con campañas de renovación de fachadas para revalorizar casas y comercios contando siempre con la participación de los habitantes y propietarios. Financiamientos públicos nacionales y europeos pueden contribuir a iniciativas de este tipo.

Voluntariado y participación ciudadana en la recuperación del patrimonio arquitectónico

Un ejemplo de participación ciudadana en la recuperación arquitectónica de pueblos es el caso de la localidad de Joinville en Francia que reunía habitantes (incluyendo propietarios) con empresas, asociaciones y organismos públicos (Ayuntamiento, escuelas, etc.) en obras participativas para renovar construcciones del centro histórico y activarlo alrededor de actividades voluntarias. Además de poner en valor el patrimonio arquitectónico local a menor coste, fomenta el arraigado de los habitantes y favorece la inversión (económica y emocional) hacia el centro histórico.



• Limitar las molestias de vivir en el centro o en barrios históricos

Si se quiere revitalizar un barrio o centro es importante mitigar los inconvenientes de vivir en esas zonas. En este aspecto juegan un papel clave los coches, ya sea por exceso de su presencia (y por tanto debe impulsarse la peatonalización) o bien por imposibilidad de acceso en automóvil cuando las calles son muy estrechas, empinadas o impiden el parqueo, lo que requiere otro tipo de soluciones e incentivos para permitir a los residentes aparcar cerca de sus casas. En ambos casos el objetivo es facilitar los desplazamientos y el acceso, al tiempo que se fomente un ambiente agradable y tranquilo en los espacios comunes. En el caso específico de Galera, es necesario recordar que la población en verano y sus automóviles pueden llegar a triplicarse, lo que exige identificar y gestionar los espacios que puedan usarse como aparcamiento y los sentidos de la circulación por sus calles para evitar atascos y tensiones entre conductores/as, residentes y visitantes. También debe analizarse el coste beneficio que puede conllevar la creación de zonas de aparcamiento en lugares de interés patrimonial que solo son utilizados en momentos puntuales a lo largo del año. La búsqueda de equilibrio y la polivalencia de usos, son cuestiones que Ayuntamientos y vecinos deben tener muy presentes en las decisiones de planificación urbana. Un ejemplo de problemática de este tipo abordada de forma participativa lo podemos encontrar en el [casco histórico de Badajoz](#).

• Ofrecer nuevos servicios través de los espacios públicos

Los espacios públicos deben contribuir a la recuperación de las viviendas del centro de los pueblos. En este contexto, podemos imaginar equipamientos sencillos que reúnan a los residentes en torno a actividades recreativas y culturales que favorezcan el intercambio: plazas o placetas, jardines, miradores, zonas de sombra, paseos, etc. Es esencial devolver un lugar generoso a la vegetación, lo que contribuye en gran medida a mejorar el microclima y a limitar los problemas asociados a las islas de calor cuando predomina el cemento y el asfalto. De la misma forma que se ha apuntado en distintos apartados de este texto, resulta necesario consultar y facilitar la participación de los residentes, para de ese modo tomar en cuenta sus puntos de vista y ayudar a que se apropien y cuiden las mejoras que se lleven a cabo en el entorno de sus casas.

• Animar a los jóvenes a invertir en los centros urbanos

Jóvenes y niños/as deben tener su lugar en el centro de los pueblos, esta es una condición imprescindible para que conserven su vitalidad. Como mencionado anteriormente, los equipamientos públicos (escuelas) y privados (comercios), espacios recreativos (placetas / parques) y modificación de uso de solares son ideas para atraer y mantener los jóvenes con niñas y niños en los cascos antiguos. Del mismo modo, la construcción de vivienda social y asequible para familias jóvenes puede priorizarse en zonas que requieren ser recuperadas, impulsando una arquitectura que en sus aspectos exteriores sea respetuosa con el entorno y con la arquitectura tradicional, algo que lamentablemente no ha ocurrido con frecuencia en este tipo de promociones en zonas rurales.



• Ayudar a los profesionales de la construcción a valorizar el patrimonio arquitectónico local, actualizar conocimientos y desarrollar su sector

En las últimas décadas muchos profesionales de la construcción han adoptado nuevos materiales y soluciones constructivas que se alejaban por completo de las alternativas tradicionales de cada localidad, a pesar de que éstas solían adaptarse mejor a las características de clima, terreno y disponibilidad local de materiales. La incorporación de avances y nuevas técnicas en la forma de construir es en principio positiva, pero siempre requiere una adaptación al contexto de cada lugar para preservar los rasgos que mejor definen la identidad arquitectónica de los distintos pueblos o zonas. Cuando el patrimonio arquitectónico se preserva, también lo hace el valor de las propiedades, en cambio, cuando se rompe con las formas tradicionales y la fisonomía arquitectónica que ha definido un lugar, las casas se deprecian.

Municipios como Galera cuentan con constructores y albañiles competentes y experimentados pero a menudo sobrecargados, y con frecuencia condicionados en su trabajo por las solicitudes de propietarios que desconocen la utilidad de muchas de las soluciones que nos ofrece la arquitectura tradicional junto con nuevas técnicas y mejoras que no le hacen perder su esencia. A pesar que la vivienda suele ser la mayor inversión que una familia hace a lo largo de la vida, de que pasear o alojarse en pueblos con una arquitectura local bien preservada suele ser una de las principales motivaciones de quienes hacen turismo rural y de que la construcción es uno de los sectores económicos y de empleo más importantes, la opciones de formación y actualización de conocimientos destinados a los profesionales de la construcción es en la práctica inexistente, salvo las jornadas o talleres que pueda organizar algún proveedor o fabricante de materiales para promocionar su producto.

También se echan en falta programas de formación para profesionales y jóvenes en oficios técnicos vinculados a la rehabilitación y en emprendedurismo asociado que puedan responder a esta demanda. Otra herramienta que podría ayudar a una mejor rehabilitación de viviendas sería contar con un catálogo o registro de constructores con experiencia e interés en técnicas de rehabilitación que enlacen avances en el sector con la preservación de los rasgos que definen la identidad de la arquitectura local. La inclusión en este catálogo vendría condicionada por la suscripción por parte del o la profesional de un decálogo de buenas prácticas, así como disponer de acreditaciones de haber seguido formaciones concretas sobre rehabilitación y arquitectura local. Este esfuerzo también debe acompañarse por una mayor y mejor pedagogía destinada a los y las propietarios de vivienda sobre las ventajas de preservar la arquitectura local. Sin esta labor, luego será más difícil que sus solicitudes de reforma a los albañiles locales tomen en cuenta la preservación y recuperación de las soluciones que nos ofrece la arquitectura tradicional actualizada con las mejoras que ponen a nuestra disposición las innovaciones que han surgido en los últimos años, que además no pongan en riesgo la identidad local.



3. Ayudar a los propietarios a recuperar el uso de sus inmuebles

Un inmueble también puede quedar desocupado debido a dificultades técnicas o administrativas o a malas experiencias con el alquiler. En estos casos, también es posible brindar apoyo desde el Ayuntamiento para avanzar en la recuperación de la vivienda.

• Apoyo administrativo y legal

Algunas viviendas pueden quedar en desuso debido al fallecimiento de sus propietarios/as. En algunos casos, sobre todo cuando la vivienda tiene poco valor económico y está en un estado avanzado de degradación, la gestión de la herencia puede complicarse, sobre todo si están involucrados varios herederos/as. En estos casos el Ayuntamiento podría facilitar negociaciones entre herederos/as, al tiempo que puede poner sobre la mesa soluciones de compra y/o puesta en venta de la vivienda.

En caso de ausencia de herederos/as, la legislación establece procedimientos administrativos que permiten al Ayuntamiento lograr la propiedad de la vivienda con el objetivo de sacarla a subasta u otorgarle un uso social. Este proceso puede demorar más de un año, pero puede ser imprescindible llevarlo a cabo para evitar que el conjunto de un barrio se deteriore por la presencia de una casa en ruina sin que nadie esté a cargo de esta.

Rehabilitar para alquilar

En Estrasburgo, la municipalidad ha creado en 2017 el plan “mejor alquilar mi vivienda vacía” que consiste en convertirse en un intermediario entre propietarios de viviendas vacías y población vulnerable sin acceso a la vivienda. Usando dispositivos de financiamientos estatales y regionales, que permiten realizar obras de mejora de la vivienda, organismos semi-públicos gestionan estas nuevas viviendas y aseguran una renta segura para los propietarios y acceso a vivienda de calidad a precio controlado para personas que requieren un alojamiento.

En Galera se cuenta con un buen número de ejemplos de casas-cueva rehabilitadas con fines de alojamiento turístico-rural. Entre estas iniciativas se encuentra Casas-Cueva El Mirador, un emprendimiento de tres hermanos, Rosa, Pepe y Antonio que ha hecho posible la rehabilitación de seis casas-cuevas en Galera y otras dos en la vecina localidad de Orce, combinando el uso de materiales tradicionales con todas las comodidades que pueda requerir cualquier viajero/a.

• Promover la rehabilitación de casas tradicionales y edificios singulares

Cuando en un anuncio de televisión aparece el exterior de una vivienda lo más usual es que sea para representar una casa unifamiliar de nueva construcción con jardín en la puerta. Esta imagen idealizada no se corresponde con lo que pueden ofrecer los cascos urbanos de la mayoría de zonas rurales españolas. Las casas antiguas sufren así una falta de reconocimiento, sin embargo, la renovación de viviendas tradicionales, muchas de ellas con características únicas y extraordinarias es una actividad apasionante para un número creciente de personas que valoran disponer de una vivienda original. En la medida en que surgen buenos ejemplos y modelos de rehabilitación, nuevas personas pueden interesarse por esta alternativa, y con ello se ayuda a que el mercado de la construcción se reoriente hacia la rehabilitación. Galera es un ejemplo exitoso de un círculo virtuoso de recuperación de barrios de casas-cueva. Ahora queda pendiente poner en marcha este mismo tipo de proceso en barrios de casas tradicionales, incluidas las situadas en el mismo centro de la localidad. En los últimos años ya se cuenta con experiencias muy positivas de recuperación de casas en las que se aúna tanto tradición y respeto a la identidad local como modernidad y confort que se requieren en la actualidad. Algunas viviendas de la zona central de Galera pueden ya servir como un ejemplo de rehabilitación emblemática, sirviendo de inspiración y modelo para otras personas interesadas en disponer de una vivienda principal o secundaria de calidad y única. Cómo en otros ámbitos es necesario un pequeño esfuerzo de pedagogía y divulgación para dar a conocer ejemplos propios de

buenas prácticas. Ayuntamientos y otras entidades como Mancomunidades y Diputaciones provinciales podrían jugar un papel clave en esa labor.

La pasión de rehabilitar un molino

Galera cuenta con media docena de antiguos molinos hidráulicos distribuidos a lo largo de la amplia red de acequias del municipio aprovechando pequeños saltos de agua. Ninguno de ellos permanece en uso, e incluso alguno se encuentra en estado de ruina total. En este contexto, Miguel y Loles, una pareja que fue pionera en la rehabilitación de casas-cueva como alojamiento de turismo rural a inicios de los años 90, decidieron acometer una rehabilitación más compleja, la del **Molino Morillas**, situado a poco más de 1 Km del casco urbano de Galera. A través de su reforma se consiguió que un molino ya en desuso tuviera una nueva vida como alojamiento con seis apartamentos y capacidad para albergar hasta 22 personas.

Cerca de Morillas se encuentra el **Molino del Río de Orce**, una construcción de más de 100 años que debido a un incendio casi desaparece por completo. Gracias a la labor de Toni, albañil de Galera con gran conocimiento de la arquitectura tradicional, este molino está recuperando su antiguo esplendor, sirviendo de ejemplo para otras personas que quieran disfrutar con la recuperación de edificios de gran valor arquitectónico.

• Eficiencia energética y rehabilitación térmica de edificios antiguos

Los costes energéticos de las viviendas antiguas y las molestias causadas por el frío en invierno y el calor en verano pueden disuadir a muchos compradores. Sin embargo, las cualidades bio-climáticas de las casas-cueva de Galera, y de muchas de las casas tradicionales construidas con gruesos muros de piedra, las convierten en un gran atractivo, más aún con los efectos ya sentidos del cambio climático. No obstante, aunque muy eficientes, las casas-cueva (y sobre todo las partes de "casas") pueden mejorar su eficiencia energética a través de renovaciones y reemplazamiento de los equipamientos con alto consumo.

En cualquier caso, el proyecto de renovación energética requiere prestar atención ya que no debe comprometer la estética de las fachadas ni el encanto de los edificios antiguos. También hay que estar atento a la calidad del aislamiento ya que los materiales antiguos (roca, piedra, ladrillo, madera) necesitan "respirar" y una mala renovación energética podría deteriorar hasta la estructura de un edificio. Por regla general, conviene utilizar aislantes de origen biológico que tienen propiedades transpirables (por ejemplo el corcho, la lana de roca o la fibra de madera). Contar con profesionales experimentados es esencial al momento de empezar este tipo de acción.

Para apoyar las iniciativas de renovación energéticas, el Ayuntamiento puede:

- Acompañar a los propietarios para la realización de Diagnóstico Energético (DE). Para facilitar esta labor se puede suscribir una tarifa rebajada con una entidad especializada que puede realizar campañas en el municipio. Esto abarata costes para los particulares y un control de calidad.
- Brindar asesoría a particulares mediante técnicos municipales sobre cómo pueden abordar renovaciones de sus viviendas que incluyan una mayor eficiencia energética, incluidos ejemplos locales, estimaciones de costes y orientaciones respecto a profesionales experimentados y ayudas públicas.
- Proponer un asesoramiento administrativo para conseguir financiamiento externo en el marco de convocatorias autonómicas, nacionales, europeas o de fundaciones privadas.

Eficiencia energética y rehabilitación

Los proyectos de renovación energética impulsados por Energiesprong (presente en 5 países europeos) se basan en técnicas de aislamiento térmico prefabricada preparada en talleres ex-situ lo que permite ahorrar tiempo y costos. Las renovaciones incluyen el fomento de auto-consumo eléctrico, sobre todo mediante placas solares, lo que permite producir viviendas pasivas y financiar con el excedente de electricidad buena parte del coste de la rehabilitación. Estas intervenciones permiten a personas con recursos limitados que solían vivir en viviendas muy poco eficientes gozar finalmente de viviendas pasivas sin coste adicional.

• Hacer que las viviendas renovadas sean accesibles para todos

Los edificios antiguos suelen ser los más afectados por el abandono porque están obsoletos, anticuados e inadaptados a la demanda actual. La transformación y renovación de los inmuebles vacíos contribuye a hacer más atractivos los edificios antiguos, especialmente los situados en el centro de los pueblos. Sin embargo, la complejidad y el coste de estas obras pueden suponer un obstáculo para su recuperación. Afortunadamente, hoy en día se dispone de apoyos para que las viviendas renovadas sean más accesibles mediante el acceso a diferentes tipos de ayudas y [convocatorias periódicas de subvenciones](#) a la rehabilitación que los Ayuntamientos divulgan entre la ciudadanía.

Otra forma de reducir los costes de renovación de una vivienda es la llamada auto-rehabilitación en la que los/as propietarios/as se implican de lleno en los trabajos de reforma, reduciendo con ello los costes, al tiempo que en muchos casos disfrutan de una afición creativa. En países como Francia existen también redes de autoayuda para la vivienda ecológica como "Twiza", que ayudan a descubrir la construcción ecológica en obras participativas en las que se favorece el encuentro entre profesionales.



• Recuperar y reusar materiales de construcción

Como ya se avanzó en páginas anteriores, la deconstrucción, que no debe confundirse con demolición, es una operación que permite recuperar y reciclar a bajo coste materiales de construcción valiosos; tejas, maderas, ventanas, puertas, piedras y sillares, pilas, tinajas, etc. Organizar canales locales de recuperación de materiales antiguos no sólo permite ahorrar recursos, sino también mejorar la renovación y calidad de los edificios que son rehabilitados. Un buen ejemplo de esos procesos son las tejas árabes tradicionales, que en lugares como Galera son muy valoradas y reutilizadas.

Reutilizar y Rehabilitar

Cuando Jose y Dori llegaron por primera vez a Galera en los años 90 invitados por unos amigos no imaginaban que encontrarían en este pueblo a 700 Km de su domicilio el lugar ideal en el que desarrollar su pasión por la rehabilitación de casas antiguas. En aquella época barrios enteros de casas-cueva estaban abandonados, de manera que optaron por una casa-cueva en uno de los barrios que en aquel momento contaba con menos servicios. Puestos manos a la obra se dieron cuenta que muchos de los habitantes del pueblo cuando mejoraban sus viviendas desechaban materiales tradicionales como suelos hidráulicos, puertas de madera, tejas árabes... que además se arrojaban en mitad del campo. Gracias a esa labor de recuperación dieron un segundo uso a infinidad de insumos que de otra manera permanecerían abandonados en vertederos incontrolados. A esta labor pionera de reciclaje constructivo terminó sumándose Boni, albañil de Galera que los apoyó en la rehabilitación de su casa-cueva y más tarde en la reforma de una casa tradicional de labradores en el Cortijillo. Treinta años después Boni ya se ha jubilado como albañil pero se ha convertido en el anticuario de referencia de Galera y comarca.



4. Estimular la demanda de vivienda a través de la llegada de nuevos residentes

Contar con nuevos vecinos es otra forma de reducir el número de viviendas vacías. Ayuntamientos como el de Galera ya disponen de una estrategia para dicho fin, e información adaptada para resolver dudas de potenciales nuevos residentes, y de este modo, ayudarles a decidirse por este municipio como nuevo lugar en el que establecerse. A continuación, se ofrecen algunas ideas que contribuyen a este objetivo;

• Promover un estilo de vida rural

Pedagogía, siempre pedagogía. En lugar de intentar parecerse a las ciudades, es más interesante aprovechar y desarrollar los puntos fuertes y las ventajas del modo de vida rural. Para ello es importante ofrecer una imagen alternativa a la que ofrece el estilo urbano, en términos de condiciones de vida, calidad del medio ambiente, cultura, vivienda asequible y original, espacios públicos, relaciones humanas y resaltar las cualidades específicas que ofrece el pueblo que se busca revitalizar.

• Teletrabajar en un pueblo

Municipios como Galera ya cuenta con numerosos ejemplos de profesionales de diferentes nacionalidades que residen en la localidad al tiempo que trabajan vía internet en diferentes sectores de actividad. Pueblos y comarcas rurales, regiones e incluso países han desarrollado estrategias para favorecer la atracción de nómadas digitales. Algunas localidades también han optado por la puesta en marcha de espacios de **coworking** con apoyo público o bien con el impulso de emprendedores privados. Este tipo de iniciativas tienen la ventaja de contribuir al encuentro entre personas con diferentes experiencias y la creación de comunidad, además de permitir la recuperación de edificios con este nuevo uso.

El proyecto “**Teletrabajar en Cinco Villas**” en la provincia de Zaragoza busca favorecer la atracción de nuevos pobladores al medio rural para incentivar la repoblación de esta comarca. Esta iniciativa incluye la elaboración y difusión de un catálogo o banco de viviendas disponibles para ser alquiladas o vendidas, así como un impulso a la mejora de la conectividad a Internet de estos municipios.

• Desarrollar servicios y ventajas que atraigan a personas jubiladas

En la Unión Europea y Estados Unidos hay todo un movimiento migratorio de personas deciden cambiar su residencia desde países del norte hacia estados o regiones del sur que se caracterizan por un clima más soleado y cálido. Galera y muchas comarcas del interior de Andalucía, Murcia o Comunidad Valenciana son ya un destino importante para jubilados/as de diferentes nacionalidades, incluidas también aquellas personas que nacieron en la localidad, emigraron de jóvenes a ciudades en las que se instalaron para trabajar, retornaron cada año durante las vacaciones a su pueblo de origen, y cuando se jubilan pasan a residir de forma definitiva en su localidad. Los/as jubilados/as tienen necesidades específicas en materia de vivienda, servicios, cuidados de salud y ocio. En Estados Unidos son comunes las ciudades y pueblos que adoptan estrategias con el fin de ser más amigables para las personas de mayor edad, llegando incluso a existir procesos de **certificación** que avalan este compromiso en dar respuesta a las necesidades de quienes se encuentran jubilados/as.

• Crear un espacio seguro y agradable para la infancia

El entorno vital de los/as niños/as es un factor esencial para aquellas parejas jóvenes que buscan un lugar propicio para establecerse y crear una familia. Los problemas ambientales, el alto coste de la vida y el ritmo más intenso de las ciudades, las dificultades para conciliar vida laboral y familiar o la búsqueda de mayor contacto con la naturaleza y relaciones humanas más cercanas han hecho que muchas parejas se hayan instalado en municipios rurales. Para ellas es muy importante contar con un colegio de calidad que tenga una buena ratio alumnado-profesor, la posibilidad de que las/os niñas/os se desplacen a pie con seguridad, dispongan de actividades extraescolares y de ocio en plena naturaleza, así como sentir que se forma parte del pueblo. Galera dispone de todas estas ventajas, aunque quizá requiera que la comunidad educativa sea consciente del valor que tiene este servicio público y de cómo puede marcar la diferencia a la hora de que una familia venida de fuera opte por la localidad. Municipios como [Vilariño de Conso \(Ourense\)](#), [Olba \(Teruel\)](#) o [Espinosa de los Monteros \(Burgos\)](#) han hecho de sus colegios y de la adopción de iniciativas educativas innovadoras los elementos centrales de sus estrategias de revitalización. Disponer de un comedor escolar de calidad y que incluso garantice el uso de alimentos ecológicos, ha sido también una estrategia exitosa para atraer familias y alumnos/as, como ha demostrado el Colegio Gomez Moreno en el Albaicín granadino.



REFERENCIAS

- Adefo, "Teletrabajar en Cinco Villas", <https://teletrabajarencincovillas.adefo.com/>.
- Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole et le Département du Puy-de-Dôme, "Aide au repérage et à la mobilisation des logements vacants - guide méthodologique". 2022.
- Casa Cueva El Mirador de Galera (junio 2024), <https://www.elmiradordegaler.com/casas-cueva-galera>.
- Cerema, "Revitalisation des centres-bourgs ruraux : capitalisation d'expériences menées à Florac et autres communes rurales". 2017.
- Coceder (junio 2024), <https://www.coceder.org/>.
- Coceder, "Volver al Pueblo", (junio 2024), <https://volveralpueblo.coceder.org/>.
- Comarca Huéscar en transición, programa ViveCENTRA.
- Département de Vaucluse, "Guide méthodologique pour une intervention sur la vacance des logements du parc privé dans le département de Vaucluse". 2020.
- Direction Départementale des Territoires de l'Indre, Pétrole : le laboratoire des transitions, "Agir contre la vacance des logements en milieu rural peu dense - L'exemple du département de l'Indre". 2021.
- El Molino de Morillas (junio 2024), <https://www.molinodemorillas.es/>.
- Energiesprong (junio 2024), <https://energiesprong.org/>.
- EuroMétropole de Strasbourg, "Mieux louer mon logement vacant". 2017.
- Faro de Vigo, «Vilariño de Conso salva su colegio gracias a la captación de familias en toda España», 2012. <https://www.farodevigo.es/ourense/2012/09/14/vilarino-conso-salva-colegio-gracias-17619968.html>
- Gobierno de Aragon, Innovacion educativa, «El aula de Olba, algo más que un huerto», 2018.
- Islas Canarias, Latitud de vida (2024), «Cómo pueden generar comunidad los remote workers en las Islas Canarias». <https://www.holaislascanarias.com/experiencias/como-pueden-generar-comunidad-los-remote-workers-en-las-islas-canarias/>.
- La Borda (junio 2024), <http://www.laborda.coop/es/>.
- Naciones Unidas (2022), "Las emisiones históricas del sector de la construcción, lo alejan de los objetivos de descarbonización". <https://news.un.org/es/story/2022/11/1516722>.
- Rooral (junio 2024), <https://www.rooral.co/>.
- Rural Digital Nomads (junio 2024), <https://www.ruraldigitalnomads.com/>.
- Sostre Cívic (junio 2024), <https://sostrecivic.coop/es/>.
- Twiza (junio 2024), <https://fr.twiza.org/>.
- UNSA, Education & Développement, "Leviers du développement rural - la place de l'éducation". Centre Henri Aigueperse. 2024.
- World Health Organization (WHO) (agosto 2024), Age-friendly world, <https://extranet.who.int/agefriendlyworld/afp/>
- Xataka, «Espiciencia: la escuela en pleno rural de Burgos que se ha convertido en el gran referente como cantera de vocaciones científicas», 2021. <https://www.xataka.com/xataka/espiciencia-cantera-pequenos-grandes-cientificos-corazon-rural-burgos>

Texto

Redacción: Miguel Ángel García Arias,
Benjamin Bourdon

Maquetación: Benjamin Bourdon

Portada: Jose Miguel Costa Casanova

Año de publicación: 2024.

Fotografías

Dori Perez: p. 20.

Javier Moreno: p. 22.

Juan Martinez: pp. 2, 4, 6, 10, 13, 14, 15, 16, 19, 24.

Rosa Vroom: p.9.

Para más información

info@alpanchia.org

