

Regeneración urbana de los pequeños municipios del medio rural: innovación morfológica y activación del mercado de vivienda *

Urban regeneration of small rural municipalities: morphological innovation and activation of the housing market

Juan Luis de las Rivas Sanz ¹

¹ (Departamento de Urbanismo y Representación de la Arquitectura, Universidad de Valladolid) insur@uva.es

Miguel Fernández-Maroto ²

² (Departamento de Urbanismo y Representación de la Arquitectura, Universidad de Valladolid)
miguel@institutourbanistica.com

María A. Castrillo Romón ³

³ (Departamento de Urbanismo y Representación de la Arquitectura, Universidad de Valladolid) mariacr@arq.uva.es

Palabras clave: pequeños municipios, medio rural, vivienda, espacio público, regeneración urbana

Resumen: Muchos municipios de poca población en el medio rural español suelen enfrentarse al progresivo deterioro y abandono de su patrimonio residencial y, también, a un urbanismo convencional, rígido e incapaz de facilitar operaciones de transformación innovadoras. Esta comunicación expone una aproximación alternativa al proyecto urbanístico en esos “pequeños municipios” del medio rural a través de sendos trabajos realizados en dos localidades de la provincia de Valladolid (San Miguel del Arroyo y Valbuena de Duero) en los que el análisis de su forma se ha empleado como pauta tanto de diagnóstico como de intervención en una estrategia de revitalización de su patrimonio residencial.

La preocupación local en cuanto al estado actual del parque de viviendas (viviendas vacías y en mal estado, ruinas y solares) se insertó dentro de la caracterización morfo-tipológica de cada núcleo para, a partir de ello, explorar la viabilidad de actuaciones de regeneración urbana que superasen la lógica convencional de la parcela individual. Mediante proyectos demostrativos, se exploró el potencial de transformación de las manzanas tradicionales de estos municipios a través de intervenciones apoyadas en el trazado, la parcelación y la escala de su morfología actual, y vinculadas a la renovación del espacio público y el incremento de dotaciones. Combinadas con una propuesta de gestión basada en lógicas colaborativas y con programas residenciales capaces de acoger estilos de vida diversos, se busca sentar las bases para una estrategia integral a medio plazo capaz de crear valor y de acentuar el atractivo de estos pequeños municipios del medio rural.

Keywords: small towns, rural environment, housing, public space, urban regeneration

Abstract: Many sparsely populated municipalities in rural Spain are often faced with the progressive deterioration and abandonment of their residential heritage and, in addition, with conventional, rigid urban planning that is incapable of facilitating innovative transformation operations. This communication presents an alternative approach to urban planning in small rural municipalities through work carried out in two towns in the province of Valladolid (San Miguel del Arroyo and Valbuena de Duero) in which the analysis of their form has been used as a guideline for both diagnosis and intervention in a strategy to revitalise their residential heritage.

The local concern regarding the current state of the housing stock (empty and dilapidated dwellings, ruins and plots) was inserted into the morpho-typological characterisation of each nucleus in order to explore the viability of urban regeneration actions that would go beyond the conventional logic of the individual plots. By means of demonstration projects, the potential for transforming the traditional blocks of these municipalities was explored through interventions supported by the layout, the division into plots and the scale of their current morphology, and linked to the renovation of public space and the increase in public facilities. Combined with a management proposal based on collaborative logics and residential programmes capable of accommodating diverse lifestyles, the aim is to lay the foundations for a medium-term integrated strategy capable of creating value and accentuating the attractiveness of these small rural municipalities.

* Esta comunicación se ha realizado en el marco del proyecto de investigación “El paisaje como estrategia de integración y puesta en valor de los recursos ambientales y patrimoniales en los municipios menores del medio rural de Castilla y León”, financiado por la Junta de Castilla y León (VA116G18).

1. Los “pequeños municipios” en España. Un universo de situaciones con un denominador común: su crisis demográfica

1.1. La crisis demográfica de la España rural

Es indudable que la demografía del medio rural español ha emergido en los últimos años como objeto de atención pública. Bajo la denominación de la “España vacía” (Del Molino, 2016), esta cuestión se reintrodujo primero en el debate cultural y social, y más recientemente en el debate político, reformulándose como “reto demográfico” (así consta en la denominación y estructura del actual Ministerio de Transición Ecológica), o como “España vaciada”, haciendo referencia al eje que articula dicho debate: el declive demográfico que aqueja al medio rural desde hace varias décadas (López Trigal, Abellán García y Godenau, 2009).

Un rápido repaso a algunas cifras permite constatar esta realidad. Según el último Censo de Población disponible (2011), y dejando a un lado los municipios incluidos en las Grandes Áreas Urbanas definidas por el Ministerio de Fomento (2018), los municipios de menos de 5.000 habitantes habían perdido más de un 10% de su población con respecto al Censo de Población de 1981 (en total, más de 600.000 habitantes), mientras que el conjunto de la población española había crecido casi un 25%. En este mismo periodo, y dentro de ese grupo, el número de “pequeños municipios”, es decir, con menos de 1.000 habitantes, ha aumentado de 4.700 en 1981 a 4.862 en 2011, y entre ellos, los que no llegan a los 500 habitantes, de 3.421 a 3.822. La pérdida de población se ha producido en paralelo a su envejecimiento, ya que la población con 65 años o más representa casi el 25% del total en estos municipios de menos de 5.000 habitantes (más del 30% en los de menos de 1.000, y más de un tercio en los de menos de 500), mientras que la media nacional es de poco más del 17%.

En estos municipios menos poblados del medio rural, el declive demográfico y la atonía de la economía urbana que suele implicar también se manifiestan con claridad desde el punto de vista residencial y urbanístico. Según el último Censo de Vivienda (2011), el parque residencial en los municipios con menos de 5.000 habitantes está más envejecido (el 58% de las viviendas se construyeron antes de 1981, frente al 54% de la media nacional), y esta situación es más evidente cuanto menor es el número de habitantes (el porcentaje crece notablemente hasta superar el 64% en los municipios con menos de 1.000 habitantes, y rebasa los dos tercios en los de menos de 500). Atendiendo al planeamiento urbanístico, y según datos del Ministerio de Fomento (2016), cabe mencionar que 1.602 de estos municipios carecen de planeamiento propio, y otros 1.286 tan solo disponen de delimitación de suelo urbano. De nuevo, los datos son especialmente desfavorables en los municipios menos poblados, ya que el 56% de los municipios de menos de 1.000 habitantes y el 63% de los que no llegan a los 500 se encuentran en una de estas dos situaciones.

1.2. El caso de Castilla y León

Aunque las cifras que se acaban de reseñar transmiten con fidelidad la situación general del medio rural español, no dejan de ocultar todo un universo de situaciones dispares, en gran medida derivadas de la enorme diversidad de los territorios de nuestro país, en particular en lo que respecta a la estructura municipal y del poblamiento. A este respecto, el contexto de esta comunicación corresponde específicamente a Castilla y León, una región en la que se reflejan claramente los procesos que se acaban de comentar, determinados a su vez por un medio rural tan amplio como diverso (López Trigal, 2009; Delgado Urrecho, 2012), en una Comunidad Autónoma que se extiende por 94.226 km² (casi el 19% de la superficie de España) e incluye 2.248 municipios (más del 25% del total nacional).

Atendiendo a su evolución demográfica en el mismo periodo antes analizado, Castilla y León ha pasado de 2.583.137 habitantes en 1981 a 2.540.286 habitantes en 2011, de los que 584.607 (un 23%) tienen 65 años o más. Más allá de la ligera pérdida en términos absolutos, estos datos muestran la fragilidad demográfica de la región y su marginalidad respecto al importante proceso de crecimiento demográfico que experimentó España en ese mismo periodo. Es evidente en Castilla y León la inercia del éxodo rural que comenzó en la posguerra y que modificó su estructura urbana, tanto por el desplazamiento de su población joven a otras

regiones – un fenómeno que sigue produciéndose (González-Leonardo y López-Gay, 2019) – como por su concentración en las ciudades mayores de la región. Se ha verificado así una constante reducción del tamaño, cuando no la casi desaparición, de numerosos pequeños municipios rurales, mientras que los municipios intermedios (sobre todo los situados entre 5.000 y 10.000 habitantes) también han perdido peso, en un proceso que ya se describió como la “ruralización de las villas” (De Terán y Solé Sabarís, 1968). En este contexto, sólo los municipios con más de 10.000 habitantes han conservado un carácter urbano, reuniendo 1.418.957 habitantes en 2011, es decir, el 56% del total regional. Entre los 2.224 municipios restantes, destaca la citada debilidad del escalón intermedio que marca la frontera de lo rural, con tan solo 34 municipios con población entre los 5.000 y los 10.000 habitantes y que en conjunto reúnen 231.931 habitantes, lo que apenas supone el 9% del total de la región (Tabla 1).

Población	Ávila	Burgos	León	Palencia	Salamanca	Segovia	Soria	Valladolid	Zamora	TOTAL
>20.000	59.483 <i>1</i>	250.444 <i>3</i>	231.469 <i>3</i>	81.089 <i>1</i>	151.658 <i>1</i>	54.946 <i>1</i>	40.286 <i>1</i>	355.666 <i>3</i>	65.418 <i>1</i>	1.290.459 <i>15</i>
20.000 a 10.000	-	-	50.851 <i>4</i>	-	42.933 <i>3</i>	-	-	15.528 <i>1</i>	19.186 <i>1</i>	128.498 <i>9</i>
10.000 a 5.000	25.915 <i>4</i>	13781 <i>2</i>	32.587 <i>5</i>	27.012 <i>4</i>	37.305 <i>6</i>	25.037 <i>3</i>	11.075 <i>2</i>	49.631 <i>7</i>	9.588 <i>1</i>	231.931 <i>34</i>
5.000 a 2.000	29.029 <i>10</i>	17.942 <i>6</i>	63.798 <i>21</i>	14.980 <i>6</i>	10.279 <i>3</i>	22.826 <i>7</i>	14.667 <i>5</i>	46.557 <i>13</i>	2.854 <i>1</i>	222.932 <i>72</i>
2.000 a 1.000	6.700 <i>5</i>	23.895 <i>16</i>	47.198 <i>33</i>	15.577 <i>12</i>	24.442 <i>18</i>	18.967 <i>15</i>	4.993 <i>3</i>	22.961 <i>17</i>	20.895 <i>15</i>	185.628 <i>134</i>
1.000 a 500	18.274 <i>26</i>	23.877 <i>36</i>	42.505 <i>61</i>	6.554 <i>9</i>	22.530 <i>33</i>	15.700 <i>22</i>	7.411 <i>10</i>	13.927 <i>21</i>	26.996 <i>39</i>	177.774 <i>257</i>
<500	32.263 <i>202</i>	42.611 <i>308</i>	24.914 <i>84</i>	25.312 <i>159</i>	60.885 <i>298</i>	25.703 <i>161</i>	16.192 <i>162</i>	28.493 <i>163</i>	46.691 <i>190</i>	303.064 <i>1.727</i>
TOTAL	171.664 248	372.550 371	493.322 211	170.524 191	350.032 362	163.179 209	94.624 183	532.763 225	191.628 248	2.540.286 2.248

Tabla 1 Población (2011) y número de municipios (en cursiva) en Castilla y León, desglosado por provincias y estructurado por grupos de municipios según su población. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Este declive demográfico de la región se acentuó a partir de 2011, ya inmersos en la crisis económica que se inicia en 2008. A partir de entonces, los principales municipios urbanos (con población superior a 20.000 habitantes) han empezado a perder habitantes, con la única excepción de Laguna de Duero (en el área urbana de Valladolid). Con 2.407.733 habitantes a 1 de enero de 2019 (según el INE), Castilla y León ha perdido nada menos que 132.553 habitantes en esos ocho años (más de un 5%) y, de ellos, 52.159 (casi el 40% de la pérdida total) han salido del conjunto de los municipios que tenían más de 20.000 habitantes en 2011. Esta emergente debilidad demográfica de las ciudades de la región, tras más de cien años de crecimiento, es sin duda una mala noticia. Si los nodos del territorio pierden población, si ni siquiera los municipios mayores ganan peso demográfico, la expectativa del medio rural más vulnerable solo puede ser pesimista.

En este contexto, la tenacidad de su resistencia caracteriza sin duda al medio rural de Castilla y León, en el que, como ya se ha dicho, las generalizaciones (como las citadas referencias a la “España vacía” o “España vaciada”) no dejan de ocultar siempre un universo de situaciones muy diferentes entre sí. Sintéticamente, en el medio rural de Castilla y León se pueden distinguir cuatro familias de situaciones (Fig. 1). En un extremo, el medio rural periurbano, con una lógica funcional interdependiente de la ciudad próxima y que presenta un mejor comportamiento demográfico. En el otro extremo, el medio rural enclavado y carente de una economía muy productiva, y por lo tanto muy frágil, donde la pérdida de población y el envejecimiento son más acusados. Y entre ambos, una amplia y diversa casuística que incluye tanto el medio rural dotado de vida propia, con economías locales fuertes, como el bien comunicado y con recursos culturales o naturales, con gran valor potencial. En este ámbito intermedio se pueden situar los dos municipios objeto del trabajo que se presenta a continuación.

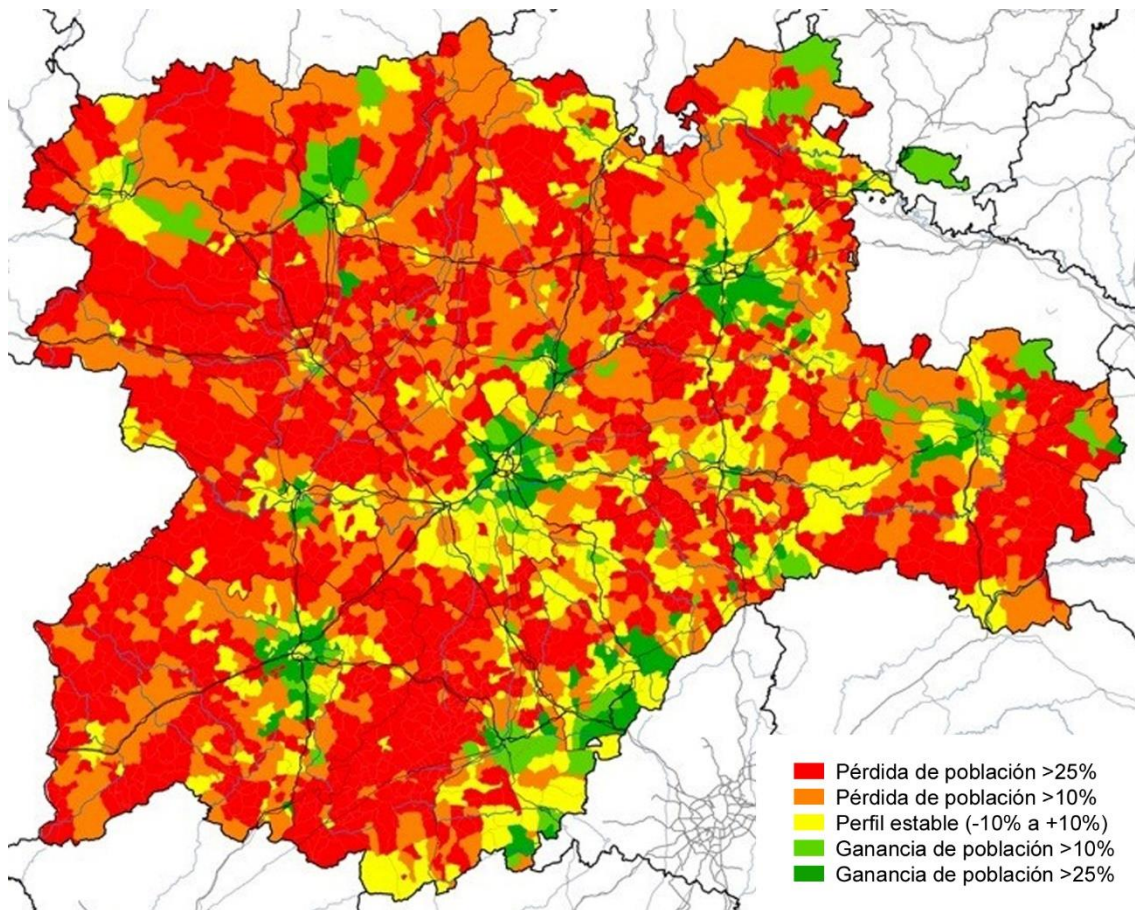


Fig. 1 Variación de la población en los municipios de Castilla y León entre 2001 y 2019. En tono rojo y naranja se destaca el medio rural más vulnerable, que ha sufrido grandes pérdidas de población. Los tonos verdes se corresponden básicamente con el medio rural periurbano, donde la población sí ha crecido. Entre ambos, el tono amarillo refleja situaciones intermedias, con un perfil de población estable, con crecimientos o pérdidas leves. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

2. San Miguel del Arroyo y Valbuena de Duero (Valladolid): escasez de vivienda en municipios rurales con dinamismo económico

2.1. Paradojas del dinamismo económico en el medio rural

San Miguel del Arroyo y Valbuena de Duero son dos municipios del medio rural de la provincia de Valladolid (Fig. 2) que, a diferencia de otros muchos, tienen actualmente unas condiciones económicas favorables. Ambos se benefician de unas buenas condiciones de accesibilidad, ya que distan solo 40 km de la capital, situándose respectivamente junto a la A-601 (Autovía de Pinares) y junto a la N-122 (en conversión en la A-11, autovía del Duero), y además han diversificado su economía más allá del sector primario.

San Miguel del Arroyo (Fig. 3), ubicado en la parte vallisoletana de la comarca de Tierra de Pinares y con 668 habitantes en 2019 (incluyendo su pedanía de Santiago del Arroyo), dispone desde hace diez años de un polígono industrial promovido por la Diputación de Valladolid, con 44 parcelas de las que actualmente están ocupadas en torno al 40%. Según datos de la Tesorería General de la Seguridad Social, desde entonces y hasta 2017 (último año disponible) el número de trabajadores con actividad en el municipio ha crecido de 125 a 144 (en el sector industrial ha pasado de 12 a 28). Además, estos datos no recogen la apertura en 2018 de un centro logístico de una importante empresa del sector agroalimentario, tras una inversión de 12 millones de euros y con la previsión de crear en torno a 80 nuevos puestos de trabajo.



Fig. 2 Localización de San Miguel del Arroyo y Valbuena de Duero en la provincia de Valladolid. Fuente: Elaboración propia sobre ortofotografía del PNOA.

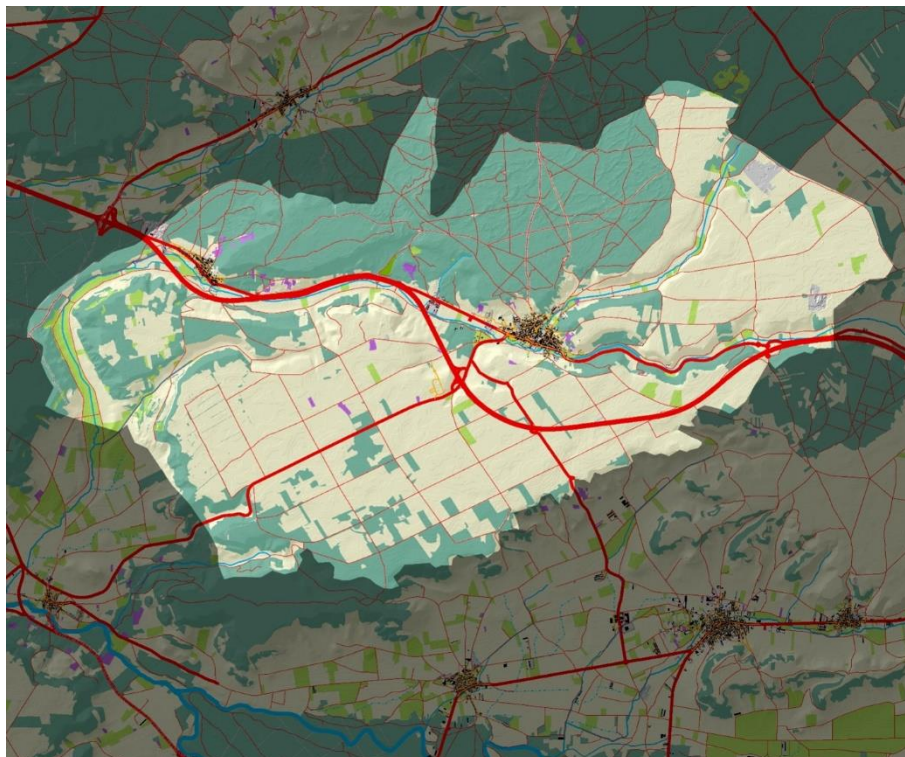


Fig. 3 Municipio de San Miguel del Arroyo, con indicación de los usos del suelo, dominando los cultivos de secano (en ocre claro) y las masas forestales (en verde claro). Se aprecia el trazado de la autovía de Pinares, que discurre al sur del núcleo principal y de la pedanía de Santiago del Arroyo, situada al oeste. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SIOSE.

Valbuena de Duero (Fig. 4) pertenece a la próspera comarca vitivinícola de la Ribera del Duero. El término municipal incluye también el núcleo de San Bernardo, un poblado de colonización de los años cincuenta levantado junto al magnífico Monasterio de Santa María de Valbuena, una fundación cisterciense del siglo XII que actualmente acoge la sede de la Edades del Hombre y un establecimiento hotelero termal. Según datos de la Tesorería General de la Seguridad Social, el número de trabajadores con actividad en el municipio se ha incrementado recientemente en un 80%, pasando de 201 trabajadores en 2007 a 362 en 2017. El aumento ha sido especialmente notable en el sector servicios, en el que los 34 trabajadores registrados en 2007 casi se han quintuplicado hasta alcanzar los 151 en 2017.

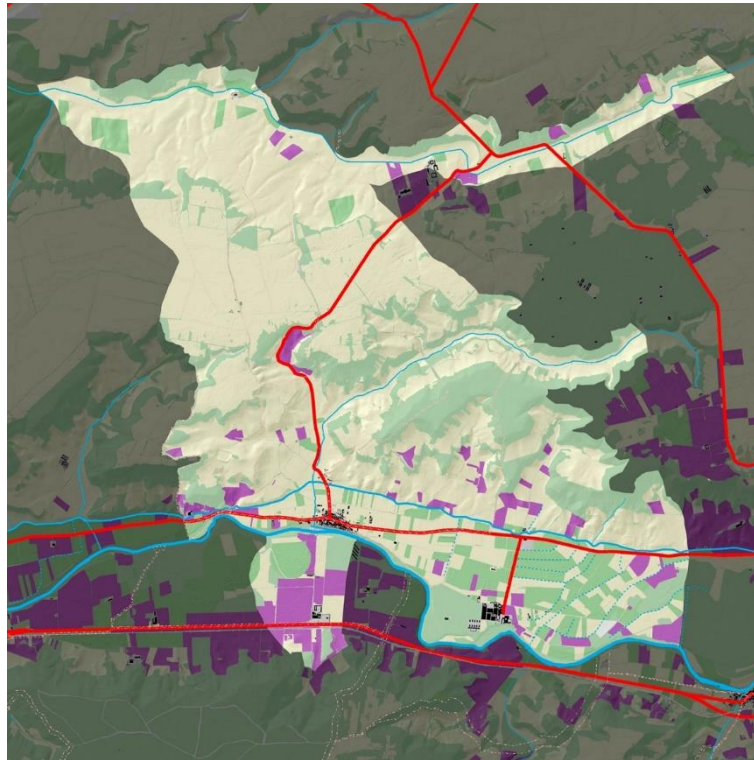


Fig. 4 Municipio de Valbuena de Duero, con indicación de los usos del suelo, en el que resaltan los cultivos vitivinícolas (en tono púrpura). El río Duero marca el límite sur del municipio, dejando al norte los núcleos de Valbuena (al oeste) y San Bernardo (al este), mientras que la carretera N-122 discurre al otro lado del cauce fluvial. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SIOSE.

Esta reciente bonanza económica compartida por ambos municipios, que ha implicado la creación de nuevos puestos de trabajo, no se ha traducido sin embargo en una mejora en su evolución demográfica. Tanto San Miguel del Arroyo como Valbuena de Duero han seguido perdiendo población en la última década: un 13% el primero (tenía 767 habitantes en 2009) y un 7% el segundo (tenía 502 habitantes en 2009). A la hora de establecer las causas de esta aparente contradicción, los Ayuntamientos de ambos municipios coinciden en señalar a la escasez de vivienda disponible entre los principales factores. Como consecuencia, muchos trabajadores mantienen su domicilio en la capital o en cabeceras comarcales próximas, como Cuéllar (a 20 km de San Miguel del Arroyo) o Peñafiel (a la misma distancia de Valbuena de Duero), pese a que varios de ellos, en particular parejas jóvenes, han manifestado su interés en poder vivir allí donde trabajan.

La constatación, más o menos clara, de esta realidad y el deseo de generar cierta oferta residencial llevó a ambas corporaciones a concurrir a una convocatoria abierta de la Diputación de Valladolid con un planteamiento muy similar, proponiendo la realización de sendos estudios que, de alguna forma, les orientasen sobre cómo poder revertir dicha situación y dinamizar la oferta de vivienda. Una vez aprobada por la Diputación y con la intermediación del Parque Científico de la Universidad de Valladolid, la

realización de los estudios propuestos por ambos municipios fue asumida por un equipo del Instituto Universitario de Urbanística de dicha universidad. A la hora de afrontar estos trabajos, orientados a definir posibles alternativas para revitalizar la oferta residencial, se consideró imprescindible comenzar por un análisis morfo-tipológico y residencial de cada núcleo que permitiese comprobar la forma de los tejidos urbanos y la situación real del parque de viviendas, verificando en el análisis de campo las contradicciones de un mercado residencial inexistente, a pesar de la oferta potencial detectada.

2.2. Contradicciones de una morfología urbana compacta: pueblos vacíos

En su amplio estudio sobre la arquitectura tradicional de Castilla y León, Félix Benito (1998) caracterizó los modelos de asentamiento y tipos arquitectónicos de toda región. En la llanura sedimentaria central, en la que se inserta toda la provincia de Valladolid, este autor caracterizó un modelo de asentamiento basado en núcleos de disposición continua y edificación con corral posterior, diferenciando los de origen cercado (propios de las campiñas septentrionales), los de alta densidad (ubicados en los páramos y valles centrales) y los de densidad media (habituales en las campiñas meridionales). Unos rasgos que se observan con claridad en los núcleos de los dos municipios objeto de estudio, que pertenecen a ámbitos comarcales muy diferentes, fuera del espacio periurbano en sentido estricto. A pesar de tratarse sólo de dos casos, la situación urbana es tan semejante que permite aventurar un diagnóstico generalizable.

El núcleo de San Miguel del Arroyo se puede caracterizar como de densidad media, compuesto a base de grandes manzanas dispuestas sobre la suave cuesta que asciende desde el arroyo del Henar, que además de dar nombre al municipio ha condicionado su morfología, marcando una clara directriz lineal por el sur, reforzada por la línea paralela de la antigua travesía de la carretera Valladolid-Segovia. Por su parte, el núcleo de Valbuena de Duero, mucho más reducido en extensión, presenta mayor densidad y evidencia su origen cercado (se conserva de hecho una de las puertas de la antigua muralla), con un posterior crecimiento a lo largo de la directriz de otro curso de agua: el río Duero. En ambos núcleos sigue muy presente el tipo tradicional castellano de vivienda de una o dos plantas con corral posterior al que se refiere Félix Benito, con algunas variantes más pobres (como la denominada “casa molinera”, con una sola planta y dotada, como mucho, de un pequeño corral) o más ricas, como ciertas viviendas de finales del siglo XIX o principios del XX con fachadas en piedra o ladrillo, o incluso algunos caserones semiurbanos. Asimismo, en ambos núcleos abundan las construcciones más modernas, realizadas a partir de mediados del siglo XX y cada vez más alejadas del tipo tradicional, destacándose en altura (algunas viviendas colectivas alcanzan hasta cuatro plantas) o rompiendo la inercia de la edificación en manzanas cerradas (hay viviendas aisladas, especialmente presentes en los bordes de ambos núcleos).

No obstante, los procesos de transformación del caserío tradicional o los pequeños crecimientos en sus bordes han tenido un alcance limitado, ya que el parque de viviendas en ambos municipios está bastante envejecido. Si el Censo de Vivienda de 2011 arroja una media nacional (y regional) de un 54% de viviendas construidas antes de 1981, en San Miguel del Arroyo este porcentaje se eleva hasta el 66% y, en Valbuena de Duero, hasta el 82%, aunque en este caso hay que tener en cuenta que computa aquí todo el poblado de colonización de San Bernardo. Partiendo de estos datos, y por medio del trabajo de campo, se avanzó en un diagnóstico más preciso del parque residencial de ambos núcleos que se puede resumir en la situación de grave deterioro y abandono en que se encuentra el caserío tradicional (Figs. 5 y 6).

Comenzando por las viviendas en estado ruinoso, en el núcleo de San Miguel del Arroyo se contabilizaron 48, en parcelas que suman 9.660 m², mientras que en Valbuena de Duero la cuenta asciende a 21, en parcelas que suman 2.879 m². También se realizó una estimación de las viviendas vacías o sin uso, detectándose 76 en San Miguel del Arroyo y 38 en Valbuena de Duero. Estos últimos datos son consistentes con los del Censo de Vivienda de 2011, que señala que, de las 573 viviendas familiares registradas en el municipio de San Miguel del Arroyo, tan solo 306 (poco más de la mitad) son viviendas principales, siendo el resto segundas residencias o viviendas vacías, mientras que en Valbuena de Duero se registraban 204 viviendas principales sobre un total de 285 viviendas familiares (un 72%, porcentaje más elevado en parte por la influencia en los

datos del poblado de colonización de San Bernardo, donde no se estimó ninguna vivienda vacía). Asimismo, se realizó un cómputo de solares en suelo urbano, registrándose nada menos que 218 en el núcleo de San Miguel del Arroyo, lo que representa una superficie de 128.640 m², y 120 en el núcleo de Valbuena de Duero, sumando una superficie de 42.685 m².

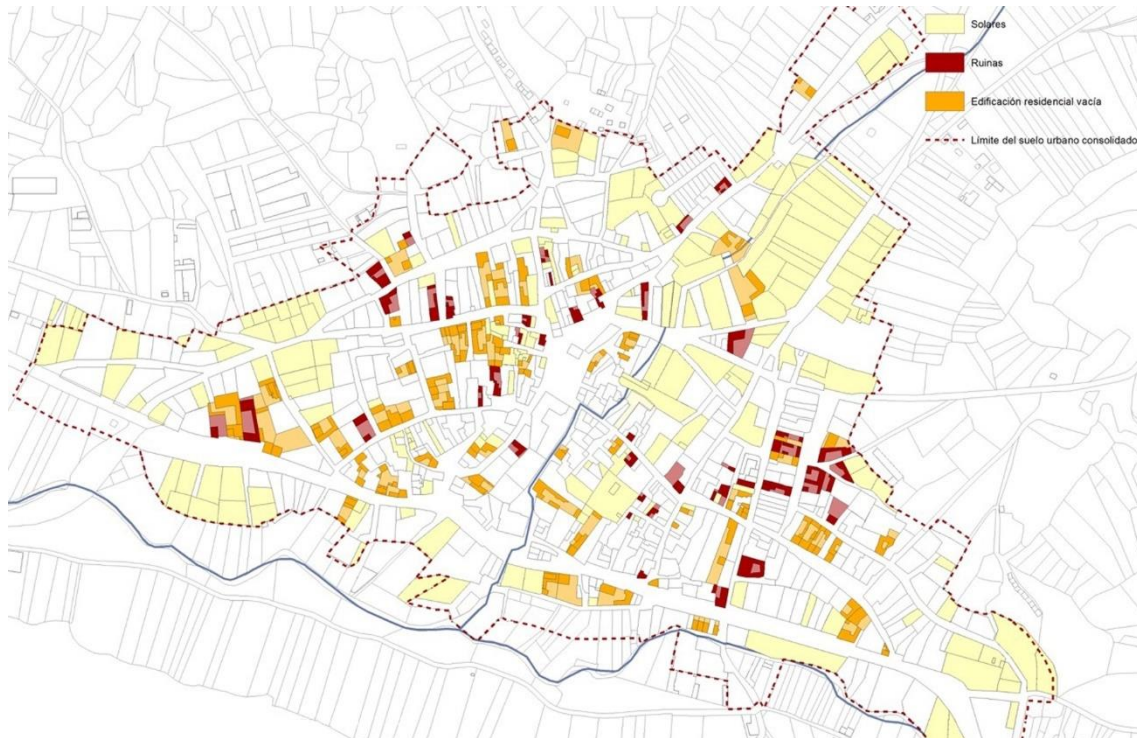


Fig. 5 Morfología del núcleo de San Miguel del Arroyo, con indicación de viviendas en ruinas (en rojo), viviendas vacías (en naranja) y solares (en amarillo). Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía catastral.



Fig. 6 Morfología del núcleo de Valbuena de Duero, con indicación de viviendas en ruinas (en rojo), viviendas vacías (en naranja) y solares (en amarillo). Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía catastral.

En definitiva, la densidad aparente de los tejidos tradicionales de ambos pueblos oculta en realidad una paradójica situación de progresivo vaciamiento interno. La escasa o nula oferta de vivienda en el mercado local contrasta en este sentido con el enorme potencial que se deriva de las dimensiones que alcanza el patrimonio infrautilizado o directamente abandonado, tanto en lo que se refiere a las viviendas ya construidas como en el suelo disponible para nuevas construcciones. Sin embargo, resolver esta contradicción entre la escasez manifiesta y la disponibilidad potencial no es sencillo.

Por un lado, la falta de dinamismo del patrimonio residencial infrautilizado responde en muchos casos a la voluntad expresa de sus propietarios, por ejemplo, de quienes emplean las viviendas en periodos vacacionales (y no tienen por tanto interés en alquilarlas o venderlas), o incluso de quienes, aun no usándolas nunca, se resisten a su venta (identificada en muchos casos como una ruptura con el vínculo familiar). Respecto a los solares o viviendas en ruinas, es habitual que se encuentren en situación prolongada de abandono (habitualmente desde hace décadas) y que se desconozca su propietario actual, habiendo pasado por una o más transmisiones y perteneciendo presumiblemente a una diversidad de herederos que hace tiempo que perdieron el contacto con el pueblo de sus ascendientes. Por otro lado, quienes sí están dispuestos a poner sus viviendas en alquiler o a la venta se enfrentan entre otras cosas a esa inexistencia de un mercado local efectivo, lo que conduce muy habitualmente a una inadecuación de los precios. En ausencia de referencias, los precios tienden al alza, imposibilitándose en la práctica el acceso de nuevos pobladores, que encuentran alternativas más ajustadas en otras localidades cercanas, más grandes y donde sí existe un mercado dinámico. Concurren en ello otras causas que impiden el fomento de acciones para superar estas dificultades objetivas.

Como veremos, las actuales políticas de vivienda en la región eluden inversiones directas y la normativa urbanística, que entiende lo rural desde la protección, se administra desde las ciudades con criterios restrictivos y sin facilitar la gestión en unos municipios sin apenas capacidad de actuación. La propia escasez de estudios sobre el mercado inmobiliario en el medio rural de Castilla y León es prueba de su atonía. La mentalidad de los propietarios rurales favorece la opacidad de la oferta y dificulta la fijación de precios de referencia, tanto de edificaciones como de solares, casi siempre sobre valorados.

3. Limitaciones y carencias de las políticas de vivienda y el urbanismo en el medio rural: su soporte en una propiedad sin iniciativa y resistente a la transformación

3.1. Una política de vivienda pensada para el medio urbano

En los últimos años, la política de vivienda en Castilla y León se ha reorientado con claridad hacia dos grandes objetivos: el impulso de la regeneración urbana y el fomento del alquiler. En primer lugar, la aprobación de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, introdujo una amplia reforma en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con el objetivo de priorizar y facilitar las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en especial en las denominadas áreas vulnerables, es decir, aquellas en las que confluye el deterioro físico con problemas de índole socioeconómica. Como complemento de esta reforma legal, la Junta de Castilla y León aprobó en 2016 la denominada Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERUCyL), planteada como documento guía para orientar los procesos de actuación sobre el patrimonio edificado existente, y muy especialmente las políticas públicas en esta materia (Fernández-Maroto y Rodrigo González, 2018). Aunque la ERUCyL señala el medio urbano como el objeto prioritario de estas políticas, también establece un diagnóstico para el conjunto de municipios de la región por medio del denominado Índice de Necesidades de Regeneración (INR), que contempla variables socioeconómicas (variación de la población, envejecimiento y desempleo) y físicas (antigüedad del parque residencial). Así, en una escala de 4 a 12, San Miguel del Arroyo y Valbuena de Duero presentan un INR de 10, lo que indica unas elevadas necesidades de regeneración, por los mismos motivos ya expuestos.

Más recientemente, en julio de 2018, el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma firmaron el correspondiente Convenio para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. En él se recoge un compromiso mutuo inicial de financiación superior a los 100 millones de euros, de los que alrededor de un 60% se destina a los programas de ayudas al alquiler de vivienda, en particular para jóvenes, mientras que el resto se orienta mayoritariamente a impulsar acciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Esta financiación derivada del plan estatal se está destinando en su mayoría al medio urbano o a los núcleos mayores del medio rural, mientras que sus efectos en los municipios restantes son muy limitados.

Por ejemplo, aunque la declaración de ARI/ARU (dotada en el convenio con 18 millones de euros) se ha extendido desde hace alrededor de una década a algunos pequeños núcleos rurales de la región, se ha producido en gran medida en municipios con valores patrimoniales relevantes (con declaración previa como Conjuntos Históricos), y sus resultados han sido dispares (Pérez Eguíluz, 2015; Álvarez Mora y De las Rivas Sanz, 2017). El convenio también reserva 18 millones de euros para ayudas para el impulso de la rehabilitación energética y la mejora de accesibilidad en viviendas (en las que se incorporó la posibilidad de solicitarlas para viviendas unifamiliares solo en medio rural), de tal forma que en la convocatoria de 2018 se destinaron 764.190 euros (el 16% del total) a 196 viviendas en el medio rural, cantidad que se duplicó hasta alcanzar 1.456.694 euros (un tercio del total) en la convocatoria de 2019, para un total de 320 viviendas, según datos de la Junta de Castilla y León. Sin embargo, se observa que, más allá de lo limitado de estas cifras globales, el grueso de estas ayudas está siendo acaparado por las cabeceras comarcales: en 2019, más del 80% de la financiación rural se quedó en tan solo cinco municipios (Cuéllar, Real Sitio de San Ildefonso, Briviesca, Peñafiel y Ólvega).

Al margen del desarrollo del plan estatal, la Junta de Castilla y León ha puesto en marcha medidas específicas para los pequeños municipios rurales. Por ejemplo, se han incorporado deducciones fiscales en el tramo autonómico del IRPF por la adquisición, rehabilitación o alquiler de vivienda por jóvenes menores de 36 años, o por inversión en rehabilitación de viviendas destinadas a alquiler, en ambos casos en núcleos rurales (menores de 10.000 habitantes, o de 3.000 si distan menos de 30 km de la capital provincial). Asimismo, desde 2016 se ha retomado el programa “Rehabitare” de rentabilización del patrimonio municipal, por el que los pequeños municipios ceden viviendas de su propiedad, en abandono o desuso, y la Junta las rehabilita e incorpora al parque público de alquiler social. Hasta 2019, la inversión global alcanzó los 7,68 millones de euros para un total de 177 viviendas rehabilitadas en 166 localidades, entre ellas San Miguel del Arroyo y Valbuena de Duero, donde en ambos casos se reacondicionó la antigua casa del médico. También cabe mencionar los programas puestos en marcha por la Diputación de Valladolid destinados al fomento del establecimiento de población joven y de la rehabilitación de viviendas en el medio rural, aunque con fondos también muy limitados (medio millón de euros para ambos en la última convocatoria, de 2019).

En definitiva, aunque los pequeños municipios del medio rural han ganado protagonismo en los últimos años dentro de las políticas públicas de vivienda, su efectividad en ellos es muy pequeña. En lo que respecta a las ayudas y subvenciones, y más allá de la limitación de los fondos disponibles y de las restricciones existentes para acceder a casi todas ellas (edad, renta familiar, etc.), hay que resaltar que se requiere, de forma indispensable, la iniciativa de unos propietarios que, como ya se ha comentado, son muy poco activos. Por otro lado, la acción pública directa es demasiado rígida y convencional y esto acorta aún más, si cabe, su capacidad de producir cambios. Por ejemplo, la financiación ordinaria de estos pequeños ayuntamientos rurales apenas sustenta su funcionamiento cotidiano y las entregas que reciben para inversiones (con cargo, por ejemplo, a los conocidos “planes provinciales”) son finalistas (habitualmente para el arreglo de pavimentos o infraestructuras de servicios), lo que impide su destino a iniciativas locales en materia de vivienda. Asimismo, no se están explorando alternativas innovadoras, basadas, por ejemplo, en la colaboración entre los propietarios de las viviendas, sus posibles destinatarios y las administraciones, en particular los ayuntamientos, algo que se antoja indispensable para reactivar el patrimonio residencial bloqueado en este tipo de pequeños núcleos y para detener el deterioro de sus tejidos urbanos tradicionales.

3.2. Las carencias del urbanismo convencional frente a las singularidades de los pequeños municipios rurales

Mientras que las limitaciones de las políticas públicas de vivienda en el medio rural no consiguen impulsar la reactivación del parque residencial, el urbanismo convencional que se aplica en los pequeños municipios dificulta muchas veces ciertas iniciativas que podrían ser viables, y sus carencias resultan en muchas ocasiones en agravios comparativos o en decisiones que se interpretan como arbitrarias, lo que puede llegar incluso a generar situaciones conflictivas o de enfrentamiento entre propietarios, o entre estos y las administraciones.

Hace más de tres décadas, la revista *Urbanismo* del COAM dedicó un monográfico al medio rural que comenzaba señalando que “el urbanismo en el medio rural refleja, aún hoy día, el carácter de especie de asignatura desconocida y pendiente que tiene el planeamiento urbanístico español” (1988: 3). En esa misma época, en un texto referido específicamente a Castilla y León, Jaime Fernández Criado (1983: 4) afirmaba lo siguiente: “La actual legislación urbanística no está pensada, ni se ocupa del pequeño municipio. Su planteamiento desarrollista, sus complejas técnicas de actuación y sus alambicadas instituciones de reparto de cargas y beneficios no han funcionado en los pequeños núcleos urbanos. Los planeamientos para ellos redactados suelen estar mal concebidos, no encajan en la problemática municipal rural, no se entienden con las corporaciones, ni se aceptan por el vecindario”. A pesar del mucho tiempo transcurrido y las múltiples reformas legales aprobadas desde entonces, lo cierto es que dichas reflexiones siguen siendo, pese a todo, plenamente vigentes.

En el medio rural, el planeamiento general suele adoptar un enfoque del todo convencional y muy restrictivo, basado en un urbanismo concebido parcela a parcela y dependiente, por lo tanto, de la iniciativa incierta de sus propietarios, sin ninguna estrategia transformadora a medio plazo que pueda aportar incentivos. Se prioriza así la conservación, que, como ya se ha comentado, se enfrenta a un contexto de pocos recursos y limitados incentivos para la rehabilitación, por lo que muchas veces se obvia, y tampoco se controla y exige por parte de las administraciones. En los casos que nos ocupan, tanto San Miguel del Arroyo como Valbuena de Duero disponen de normas urbanísticas municipales más o menos recientes, aprobadas en 2004 (adaptadas por lo tanto a la legislación urbanística regional), pero que adolecen de estas carencias.

En el caso del suelo urbano consolidado, la legislación regional no contempla herramientas ordinarias específicas para el medio rural, mientras que las disponibles (como las actuaciones aisladas) suelen ser interpretadas restrictivamente por las autoridades urbanísticas provinciales, que son las competentes en su aplicación. A ello se añade el enfoque convencional del planeamiento ya citado, que ejemplifican bien estos dos municipios, cuyas respectivas normas urbanísticas no esbozan ninguna propuesta de transformación interior (tan solo un simple retranqueo en Valbuena de Duero).

Mención especial merecen los bordes de los núcleos, hacia donde suele derivarse la construcción de nuevas viviendas dada la ya mencionada situación de bloqueo de los solares interiores, empleándose muchas veces tipos arquitectónicos y parcelaciones poco sensibles con el paisaje y la morfología tradicional de los cascos. A este respecto, se ha señalado la presencia habitual en estos bordes de la vivienda unifamiliar aislada, que, sin embargo, la legislación regional prohíbe en cualquier suelo rústico, salvo que esté vinculada a otros usos o edificaciones. El control de la transformación de los bordes de estos núcleos acaba así reduciéndose a la línea que marca la separación entre el suelo urbano y el rústico. Una delimitación que en ocasiones está trazada además de forma poco rigurosa, lo que puede generar agravios comparativos o dar lugar a resoluciones contradictorias entre las distintas Comisiones Territoriales (una por provincia) cuando se enfrentan a solicitudes de autorización de usos excepcionales en suelo rústico en este tipo de ubicaciones. Las normas urbanísticas de Valbuena de Duero evidencian este deficiente tratamiento de los bordes al proponer un pequeño crecimiento en el límite norte del núcleo (que permanece sin desarrollar) caracterizado por unas trazas propias de un mal urbanismo “suburbano”.

El tratamiento de los bordes de los núcleos rurales ha sido objeto de análisis en un texto reciente en el que Eduardo de Santiago e Isabel González (2019: 123), tras revisar varias normas subsidiarias provinciales, concluyen que la solución podría estar en “el diseño legislativo de nuevas herramientas pensadas a medida para afrontar estos problemas y – más concretamente – en la dotación de nuevos instrumentos específicos de planeamiento”. Otro estudio, que exploraba la delimitación de lo urbano y lo rústico a través de la cartografía catastral y se orientaba a guiar la redacción de las nuevas normas territoriales (provinciales) en Castilla y León (proceso actualmente en marcha en seis provincias), ha evidenciado estas situaciones problemáticas en los bordes de los núcleos, pero apunta también la potencialidad de una lectura mínimamente atenta de su morfología con miras a su transformación (De las Rivas Sanz, Rodrigo González y Fernández Maroto, 2018).

La aplicación del planteamiento de dicho estudio a los núcleos de San Miguel del Arroyo y Valbuena de Duero (Figs. 7 y 8) revela, por un lado, la enorme disponibilidad de suelo vacante dentro de los núcleos, susceptible de un tratamiento que trascienda la lógica de la parcela individual y que plantee transformaciones coordinadas y con capacidad de revitalizar unos tejidos tradicionales en decadencia. Por otro lado, pone de manifiesto la complejidad de los bordes, donde referencias a veces ignoradas (relieve, veredas, cauces, espacios de cultivo, naves agrarias, etc.) permitirían un ajuste más razonable del suelo urbano, al tiempo que destacan determinadas singularidades (como zonas de bodegas) que exigirían una regulación específica.



Fig. 7 Definición de situaciones urbanísticas básicas en el núcleo de San Miguel del Arroyo: se destacan los vacíos urbanos interiores (en azul claro) y los bordes urbanos (en azul oscuro), así como ciertas situaciones singulares en suelo rústico (con línea de puntos). Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía catastral.



Fig.8 Definición de situaciones urbanísticas básicas en el núcleo de Valbuena de Duero: se destacan los vacíos urbanos interiores (en azul claro) y los bordes urbanos (en azul oscuro). Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía catastral.

En definitiva, parece que los pequeños municipios rurales requieren una ordenación urbanística que sea, por un lado, flexible, es decir, que se pueda modificar con facilidad en situaciones de interés público y que no sea un obstáculo para un urbanismo adaptado a las circunstancias de cada municipio; y, por otro lado, que sea sensible a las condiciones formales del núcleo y de su entorno, a través de aproximaciones de índole paisajística (González-Cebrián Tello y Ferreira Villar, 2013; De las Rivas Sanz, Rodrigo González y Fernández Maroto, 2018). En cuanto a su gestión, los arquitectos y otros técnicos que asesoran a los municipios o que intervienen en sus procedimientos urbanísticos (en particular los funcionarios de la administración regional y provincial), probablemente deban “desaprender” algunas de las prácticas más habituales en la actualidad, en exceso ligadas al simple control de legalidad, y contribuir a solucionar problemas reales, involucrándose y formándose mejor para un urbanismo innovador en medio rural.

4. ¿Regeneración urbana en medio rural? Micro intervenciones selectivas en grandes manzanas y espacios públicos singulares

Partiendo del análisis morfo-tipológico de cada núcleo y de las conclusiones extraídas del diagnóstico de la situación de su parque de viviendas, y considerando la oportunidad que brindan algunos nuevos mecanismos de planeamiento previstos en la legislación autonómica, se decidió explorar la viabilidad de actuaciones de regeneración urbana que, superando la lógica convencional de la parcela individual, pudiesen impulsar una revitalización efectiva de los tejidos tradicionales de ambos municipios. Teniendo presentes los rasgos de la forma urbana tradicional (trazado, parcelación, escala...) y la potencialidad de algunas de sus mayores manzanas, e introduciendo en ellas ligeras modificaciones, se plantearon proyectos demostrativos, vinculados a la vez a la renovación del espacio público y el incremento de dotaciones.

4.1. Oportunidades de reforma interior en las grandes manzanas rurales

En San Miguel del Arroyo, este planteamiento se exploró en una de las grandes manzanas en el sureste del casco urbano (compuesta por 21 parcelas) en la que se propuso una actuación integral con tres componentes: rehabilitación conjunta de dos edificaciones tradicionales ubicadas en sendas parcelas colindantes, agregación de dos pequeñas parcelas vacantes en el extremo noroeste de la manzana para viabilizar una nueva edificación, y pequeña operación de reparcelación que, afectando únicamente a cinco parcelas (ocupando una parte de sus corrales infrautilizados), permite aprovechar el espacio interior para incorporar tres nuevos edificios residenciales con patio así como un nuevo espacio público y recorrido peatonal vinculado a la pequeña ermita ubicada en el extremo suroeste de la manzana (Fig. 9).

En Valbuena de Duero, se escogió la manzana que conecta la plaza del Ayuntamiento con la ribera del río Duero, con el objetivo de regenerar el frente fluvial, actualmente muy deteriorado. En este caso, disponiendo de varias parcelas con edificaciones en ruinas y de una serie de patios sin uso, se planteó la incorporación de cuatro nuevos edificios residenciales en torno a un patio interior, conectando con una bocacalle preexistente y sin perder la legibilidad de la parcela. Ello se combina con la creación de un nuevo mirador público hacia el río, facilitando el acceso a la ribera e incorporando un pequeño pabellón que pueda acoger usos complementarios a los residenciales (Fig. 10).

Además de las riberas, este tipo de acciones de regeneración urbana también pueden vincularse a la mejora de otros espacios singulares de los municipios, como las plazas. Por ejemplo, en San Miguel del Arroyo se planteó una actuación de reordenación de la plaza del Ayuntamiento y su entorno, incluyendo la rehabilitación de algunos edificios vacíos y la sustitución de otros en mal estado o en ruinas para generar una nueva secuencia de edificios con soportales. Ello facilita la incorporación de usos no residenciales en planta baja que aporten vida al espacio público, donde se plantea a su vez la restricción de los canales de tráfico rodado y una pauta de incorporación amplia de arbolado, en una actuación que puede modularse fácilmente en el tiempo (Fig. 11).



Fig. 9 Propuesta de actuación integral en una manzana de San Miguel del Arroyo. Fuente: Elaboración propia.

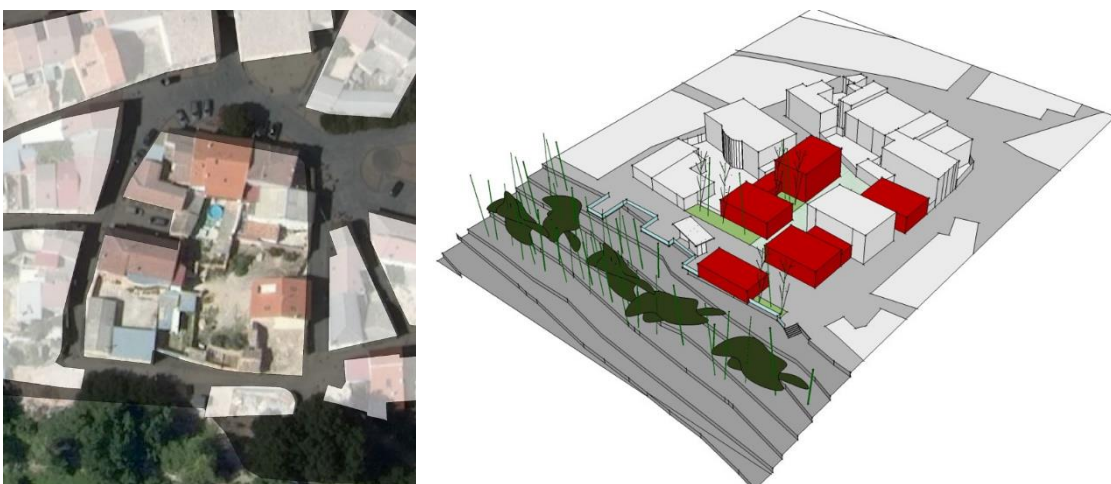


Fig. 10 Propuesta de actuación integral en una manzana de Valbuena de Duero. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 11 Propuesta de actuación integral en la plaza Mayor de San Miguel del Arroyo. Fuente: Elaboración propia.

4.2. Reinención del PERI en el medio rural

La actual legislación regional ofrece mecanismos para la viabilidad urbanística de actuaciones como las planteadas. En concreto, la ya citada Ley 7/2014 reforzó la figura de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), habilitando incluso que puedan modificar directamente la ordenación general en vigor cuando persiguen objetivos de regeneración urbana. Además, la escasísima densidad de estas grandes manzanas rurales deja amplio margen para el aumento de la edificabilidad sin exceder los estándares legales ni violentar los tejidos tradicionales.

En este sentido, el aspecto crítico para su implementación es sin duda la gestión, habida cuenta de las dificultades ya referidas para ambos núcleos. Resulta evidente que la iniciativa pública (municipal) es una condición necesaria pero no suficiente, ya que se requiere avanzar en lógicas compartidas o concertadas con la iniciativa privada. A partir de aquí, la propia ordenación puede ser un factor decisivo, ya que un trazado inteligente puede hacer factibles importantes transformaciones limitando mucho el número de parcelas afectadas, de tal manera que con el concurso municipal y de unos pocos propietarios, estas actuaciones pueden implementarse con sistemas ordinarios de gestión urbanística, como la cooperación, o recurriendo a encomiendas de gestión mediante agente urbanizador.

En el ámbito agrario existen mecanismos arraigados y bien conocidos, como las concentraciones parcelarias, que pueden servir sin duda como marco de referencia del que aprender en términos de gestión, no solo para la reparcelación, sino también para involucrar a los propietarios, impulsar la formación de acuerdos entre ellos (incluida la valoración de bienes inmuebles como solares, viviendas...) y establecer una relación más proactiva con los técnicos y la Administración. Ello ofrece un campo potencial para explorar nuevos sistemas más apropiables por propietarios y vecinos, sin dejar de estar orientados por el interés público. Aunque no se desarrolle aquí un estudio económico específico, la nueva morfología de las intervenciones propuestas se funda en una lógica compensatoria viable, que va más allá de esa analogía con las concentraciones parcelarias, con una lógica no sólo de compensación de valor e inversión, sino con la generación de excedentes desde una dinámica temporal flexible. La invención de estos "micro-PERI" en el medio rural, aquí planteada desde el nuevo marco legal, es sin duda innovadora y ha sido bien recibida por los municipios. La demanda de los alcaldes no es tanto financiera, sino de asistencia en la gestión, reclamación que se dirige tanto a Diputaciones como a la Administración Regional, en un contexto en el que la legislación sobre regeneración urbana facilita la declaración de la utilidad pública y el interés social de las acciones.

No obstante, la apuesta por estas m innovadoras de intervención no puede traducirse a continuación en modelos de propiedad convencionales, sino que es necesario mantener las mismas lógicas colaborativas y explorar planteamientos alternativos. En su caso, los municipios pueden negociar mecanismos como la concesión o el derecho de uso o superficie, evitando que el propietario del suelo o de la edificación a rehabilitar se tenga que desprender de esos bienes si no quiere hacerlo, y también el bloqueo de un suelo o una vivienda sin uso. Ello se puede combinar con la formación de pequeños patrimonios municipales tanto de suelo como de vivienda para alquiler, para su gestión tanto directa como concertada con otras entidades, ya sean públicas (como el modelo “Rehabitare” de la Junta de Castilla y León) o privadas.

Asimismo, este mismo planteamiento debe aplicarse en los modelos residenciales, que han de orientarse a satisfacer necesidades latentes en el medio rural que muchas veces quedan irresueltas, acogiendo estilos de vida diversos. Atendiendo a su vez a las conclusiones recogidas en un estudio reciente sobre posibles estrategias para el impulso de un nuevo modelo de política de vivienda en Castilla y León (De las Rivas Sanz, 2018), el alquiler y los programas mixtos o compartidos pueden convertirse en los ejes de estas actuaciones. Ello incluye el fomento de modelos de *cohousing* en alquiler tanto para jóvenes como para mayores, o mixtos, así como de viviendas tuteladas, que además de crear empleo permitirían que mucha población envejecida de estos municipios (cada vez más numerosa) pueda permanecer en ellos en vez de verse obligados a ingresar en residencias, cediendo por ejemplo a cambio su vivienda actual. También es interesante combinar lo residencial con otros usos que activen las economías locales: espacios de *coworking*, talleres o estudios, locales para hostelería y comercio de bienes de primera necesidad, pequeños huertos o invernaderos, pequeñas dotaciones municipales (mediatecas, espacios TIC, etc.). Todo ello unido a un buen diseño urbano y arquitectónico, con espacios generadores de atractivo e infraestructuras y servicios eficientes (redes de calefacción compartidas, uso de energías renovables, etc.).

5. Conclusiones: necesidad de un medio innovador y adaptado para el desarrollo rural

Con independencia de sus recursos endógenos, la conectividad y la vivienda emergen hoy como factores estratégicos en el medio rural. Son dos factores interrelacionados, y que incrementan las posibilidades de localización, pero que, a la vez, alejan a muchos potenciales residentes del medio rural, imponiéndose la opción por los centros urbanos mayores: en un hecho que los nuevos estilos de vida están teniendo una incidencia marginal en el medio rural. En este sentido, es interesante y oportuno pensar el medio rural como un ecosistema innovador, y a ello puede contribuir la programación de estrategias integrales con un horizonte a medio plazo, capaces de involucrar a los vecinos (tanto en las ideas como en el esfuerzo de su gestión), modularse en el tiempo y adaptarse a los escasos recursos disponibles, orientándose a crear valor y acentuar el atractivo de estos pequeños municipios rurales. Casos como San Miguel del Arroyo o Valbuena de Duero, con una demografía poco dinámica pero una cierta vitalidad económica, permiten entrever el potencial transformador que tienen el planeamiento urbanístico y el diseño urbano, así como la conveniencia de conjugarlos con medidas de gestión creativas.

Aunque es innegable la importancia global de re-establecer una interacción más inteligente (o menos jerarquizada) entre el medio rural y el medio urbano, también parece necesario que las sociedades rurales de las regiones menos favorecidas sean capaces de liderar su propia transformación, rompiendo inercias locales de resistencia a la cooperación, clientelismo y desinterés por la innovación. Dos factores pueden impulsar estos cambios. Por un lado, si los objetivos de desarrollo sostenible son efectivamente compartidos y prioritarios, ello establece un marco positivo para un medio rural más sano y resiliente, que puede desempeñar un papel clave en la lucha contra el cambio climático. Por otro lado, la conectividad que ofrecen las nuevas tecnologías ampliará la libertad de localización de individuos, familias y empresas, a medida que se vayan reduciendo las condiciones actuales de desigualdad en el acceso a ellas.

Bibliografía

Acuerdo 40/2016, de 23 de junio, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (Boletín Oficial de Castilla y León de 27 de junio de 2016).

Álvarez Mora, A. y De las Rivas Sanz, J. L. (dir.). 2017. *Las Áreas de Rehabilitación Integrada y sus efectos en la recuperación de los Espacios Urbanos Históricos*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid.

Benito Martín, F. 1998. *La arquitectura tradicional de Castilla y León*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De las Rivas Sanz, J. L. (dir.). 2018. *Estrategias para el impulso de un nuevo modelo de política de vivienda en Castilla y León*. Valladolid: Consejo Económico y Social de Castilla y León.

De las Rivas Sanz, J. L., Rodrigo González E. y Fernández Maroto, M. 2018. "Morfologías normativas: tácticas de ordenación en los pequeños municipios de Castilla y León". En J. Monclús y C. Díez Medina (eds.), *Ciudad y formas urbanas: perspectivas transversales. Volumen 6. Formas urbanas y territorio (77-88)*. Zaragoza: Prensas de la Universidad de Zaragoza e Institución Fernando el Católico.

De Santiago, E. y González, I. 2019. "Más allá de la línea del suelo urbano: categorías o regímenes específicos para las zonas de borde de los pequeños municipios en la normativa autonómica y las normas subsidiarias provinciales". *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente* (Madrid), 329, 77-124.

De Terán, M. y Solé Sabarís, L. (dir.). 1968. *Geografía Regional de España*. Madrid: Ariel.

Del Molino, S. 2016. *La España vacía: viaje por un país que nunca fue*. Madrid: Turner.

Delgado Urrecho, J. M. (dir.). 2012. *Población y poblamiento en Castilla y León*. Valladolid: Consejo Económico y Social de Castilla y León.

Fernández Criado, J. 1983. "Problemática general del urbanismo rural". *Tierras de León: Revista de la Diputación Provincial* (León), 52, 1-18.

Fernández-Maroto M. y Rodrigo González, E. 2018. "La Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERUCyL)". *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales* (Madrid), 196, 375-383.

González-Cebrián Tello, José y Ferreira Villar, Miguel. 2013. *Paisaxe galega: Guía de buenas prácticas para la intervención en los núcleos rurales*. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia, Consellería de Medioambiente, Territorio e Infraestructuras.

González-Leonardo, M. y López-Gay, A. 2019. "Emigración y fuga de talento en Castilla y León". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* (Madrid), 80, 1-31.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (Texto consolidado, en vigor desde el 27 de marzo de 2019).

Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (Boletín Oficial de Castilla y León de 19 de septiembre de 2014).

López Trigal, L. 2009. "Contribuciones al análisis geográfico y diagnóstico territorial de Castilla y León". *Polígonos: Revista de geografía* (León), 19, 9-29.

López Trigal, L. Abellán García A. y Godenau, D. (coords.). 2009. *Despoblación, envejecimiento y territorio: un análisis sobre la población española*. León: Universidad de León, Área de Publicaciones.

Ministerio de Fomento. 2016. *Sistema de Información Urbana. SIU 2016*. Madrid: Ministerio de Fomento.

Ministerio de Fomento. 2018. *Áreas urbanas en España 2018. Constitución, Cuarenta años de las ciudades españolas*. Madrid: Ministerio de Fomento.

Pérez Eguíluz, Víctor. 2015. *¿Patrimonio o ciudad? Limitaciones de los instrumentos de intervención urbanística en los conjuntos históricos de Castilla y León*. Tesis doctoral, Departamento de Urbanismo y Representación de la Arquitectura de la Universidad de Valladolid.

Resolución de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad de Castilla y León, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (BOE de 16 de agosto de 2018).

Varios Autores. 1988. "Urbanismo en el medio rural". *Urbanismo: revista oficial del Colegio de Arquitectos de Madrid* (Madrid), 3.