

# **RECICLAJE DE PUEBLOS DESHABITADOS**

**Revisar los modos de usar el territorio para recuperar el patrimonio construido**



**Pablo de la Cal / Ignacio Pemán /  
XI CONGRESO IBEROAMERICANO DE URBANISMO  
San Juan de Puerto Rico 2004**

## *Indice*

### **1. El proceso de desocupación de núcleos rurales en España.**

### **2. Aragón años 80-90**

2.1. Las iniciativas de los antiguos habitantes

2.2. Actuaciones desarrolladas por la administración

2.3. Dos décadas con resultados poco satisfactorios

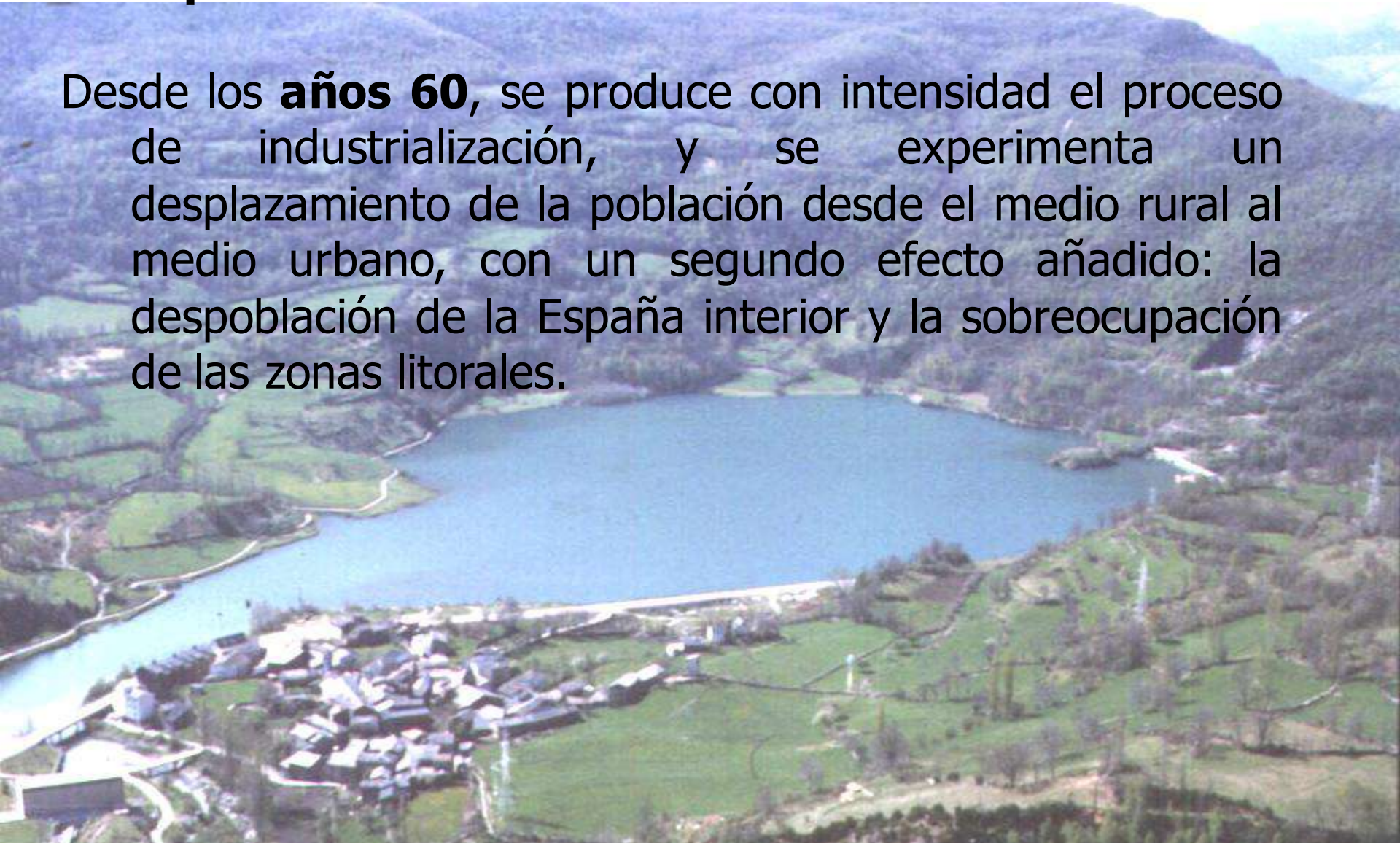
### **3. El pueblo deshabitado como oportunidad inmobiliaria.**

### **4. Valoraciones finales**



# 1. El proceso de desocupación de núcleos rurales en España.

Desde los **años 60**, se produce con intensidad el proceso de industrialización, y se experimenta un desplazamiento de la población desde el medio rural al medio urbano, con un segundo efecto añadido: la despoblación de la España interior y la sobreocupación de las zonas litorales.





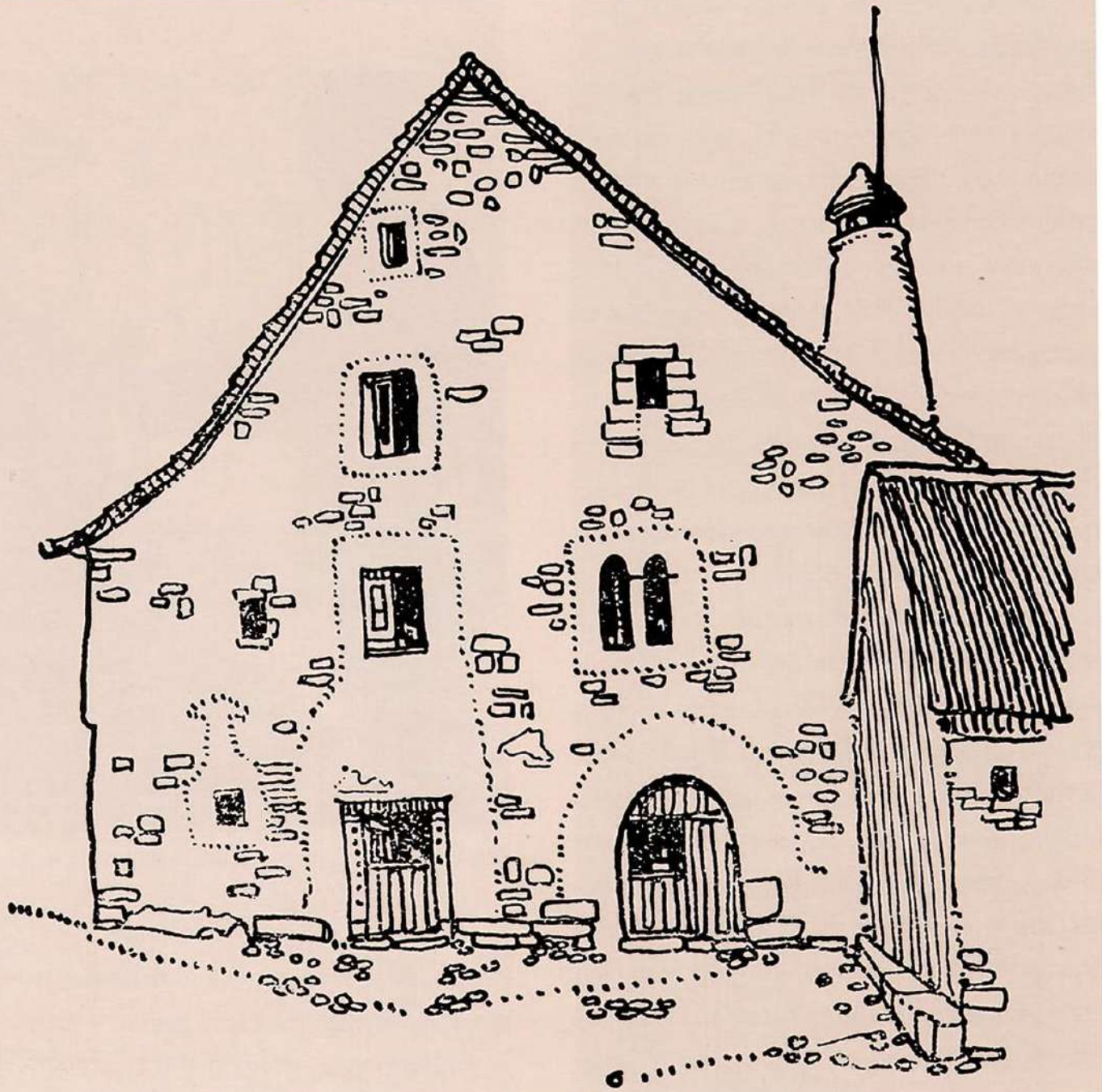
Se llega en muchos casos al abandono total de algunos núcleos: **paisajes fantasmales** con casas derruidas cubiertas por maleza.



Estos núcleos albergan un **patrimonio arquitectónico** que tiene unos valores en muchos casos de gran interés al ser representativos de la arquitectura popular.

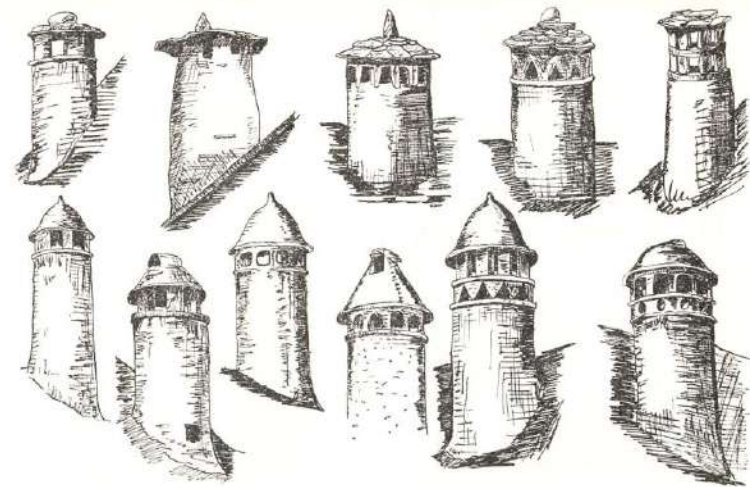


**Iglesia de Cenarbe**



CASA ALTOARAGONESA, HECHO. F. GARCÍA MERCADAL, *LA CASA POPULAR EN ESPAÑA*, 1930.

Losa de piedra



Chimeneas aragonesas y vascas (según F. Krüger)





Tejados de teja árabe





# Tejados de teja plana



# Tejados de pizarra



Desde **1980**, se han desarrollado iniciativas bien de los particulares y de la administración, con el objeto de rehabilitar este patrimonio edificado, resultado de la lógica **reacción ante este proceso de abandono**, y con el deseo de devolver vida a estos pueblos, sus edificios, sus estructuras y su territorio circundante, que han sido sometidos a un expolio y una degradación intensa.



**Solanilla (Sabiñánigo)**

## **Iniciativas particulares**

Neorurales, turismo rural, etc.

## **Iniciativas desde las administraciones.**

Planes y Políticas integrales (Programa LEADER, LEADER+, Fondos FEDER, ),  
Política de vivienda protegida, Aldeas artesanas, etc



Lanuza

# Aragón

En Aragón existen **300 pueblos actualmente deshabitados**: el mayor número frente a otras Comunidades Autónomas como Asturias (260), Galicia (200), Navarra (60), etc.



La mayor parte de estos núcleos se sitúan en el Pirineo (frontera con Francia), en las comarcas de Serrablo y Sobrarbe, áreas montañosas con densidades inferiores a 4 hab/km<sup>2</sup>.



## Causas de la despoblación

- Actuaciones de muy diversa índole, en ocasiones promovidas por la propia administración (**expropiaciones** para construcción de embalses, políticas forestales, etc.).
- **Inadaptación** a una economía industrializada debido a la evidente escasez de recursos agrarios.



## Titularidad

- a. La mayoría de los núcleos deshabitados (95%) siguen perteneciendo a los antiguos habitantes o sus familiares.
- b. El resto son de titularidad pública (expropiaciones). En estos casos, el estado de las edificaciones, excepto algún edificio singular, es de ruina total.





**Dos planteamientos diferenciados** que corresponden con dos épocas distintas en el proceso de recuperación de estos núcleos:

- a. **Años 80-90.** Distintas entidades sin ánimo de lucro y el Gobierno de Aragón acometen un interesante **proceso de recuperación** en algunos de estos pueblos.
- b. **Desde 2000.** Recientes actuaciones de creación de núcleos *ex-novo* de carácter turístico, vinculados a **nuevas actividades** (campos de golf, estaciones de esquí, etc.) ponen de manifiesto grandes retos e incertidumbres.

## 2. Aragón años 80-90

### 2.1. Las iniciativas de los antiguos habitantes

La recuperación de pueblos por los particulares, antiguos propietarios o sus herederos, que rehabilitan las casas antiguas como **segunda residencia**, para pasar temporadas, es el fenómeno social más notable y efectivo.

En algunos casos incluso se recuperan tradiciones, romerías, fiestas tradicionales, etc.

Ha tenido resultados positivos en los casos en los que los Ayuntamientos han dotado de determinados **servicios básicos** al núcleo.



## 2.2. Actuaciones desarrolladas por la administración

Ante la falta de conocimiento real, las intervenciones durante esta época se caracterizaron por su **carácter puntual** a través de pequeñas ayudas, cesiones puntuales a Asociaciones o descendientes de antiguos propietarios, propuestas culturales y educativas, etc.

En todos los casos, el objetivo es **reconstruir una ruina** (literalmente: volver a construir) y dotar al núcleo de todos los servicios urbanos.

El **planeamiento local** no reconocía la capacidad de estos núcleos como posibles motores de desarrollo de la zona. No se veía la necesidad de racionalizar su ocupación.

La **Administración autonómica** dirige en un primer momento sus esfuerzos a una labor de inventariado y diagnóstico.

El **Plan Especial de Protección del Pirineo** (1992), preveía fórmulas para recuperar pueblos abandonados, mediante expedientes de ruina, cesiones a la iniciativa privada y asociaciones, etc.



**Saqués**

En los **años 90** se facilita la recuperación de varios núcleos, destinados al uso social mediante la **implantación de actividades por parte de asociaciones sin ánimo de lucro**, bajo la modalidad de concesión administrativa por 50 años.



**Lasieso (Serrablo)**

**11 núcleos** recuperados por instituciones diversas para desarrollar actividades vacacionales de determinados sindicatos (CC.OO, UGT, etc.), asociaciones juveniles del Movimiento Scout, actividades neorurales con actividades artesanales (Asociación Artiborain), etc.



**Gésera (Sabiñánigo)**

## 2.3. Dos décadas con resultados poco satisfactorios

Las intervenciones en los años 80-90 han posibilitado la recuperación de arquitectura popular existente, aunque con una **incidencia muy escasa en el contexto socioeconómico** del territorio.

Los municipios han tenido que satisfacer con anterioridad la **necesidad prioritaria de núcleos habitados.**

La política de las Administraciones, restrictiva en gran parte debida a un deseo de proteger estos núcleos de la especulación inmobiliaria, tuvo como consecuencia el carácter limitado de las actuaciones. Todavía hoy **queda un gran número de pueblos deshabitados.**



Ascara (Jaca)



### 3. El pueblo deshabitado como oportunidad inmobiliaria.

Los núcleos deshabitados son objeto de un **renovado interés** tanto por parte de la Administración como por parte de la iniciativa particular.





**Castiello de Jaca**



**Actuaciones recientes en Canfranc**



- Los planeamientos municipales que se redactan consideran estos núcleos como una **oportunidad de desarrollo** y éstos son objeto de una atención especial, con propuestas concretas para su recuperación.
- Existe una **fuerte demanda** de actuaciones de promotores privados en el Pirineo. Muchos Ayuntamientos reciben propuestas para la rehabilitación de núcleos enteros.

## Las nuevas actuaciones inmobiliarias:

Se asocian a una determinada **actividad vinculada al ocio o el turismo** (Campo de golf, Balneario, etc.). Implican una revitalización en el sentido económico.

- La ordenación conlleva una **fuerte transformación del propio núcleo**. Las edificaciones y la propia trama urbana no permiten una adecuación a los requisitos de rentabilidad y criterios de mercado adecuados para la promoción.
- Con frecuencia, la rehabilitación del núcleo es solo una justificación de una **operación urbanística de crecimiento y expansión**.

## **Badaguás (Jaca):**

Rehabilitación del pueblo abandonado y construcción de un campo de golf con 900 viviendas. Se ha desarrollado a través de un plan Parcial del PGOU de Jaca.





**Golf "Lomas de Badaguás" (Jaca)**



Campo de Golf "Las Margas" en **Latas** (Sabiñanigo).  
 Plan Parcial de Ordenación Urbana que ordena 155 hectáreas, y plantea la construcción de 2.000 viviendas.



## **Tiermas (Sigüés).**

Expropiado por la Confederación Hidrográfica del Ebro en los años 60. Se pretende construir un importante complejo termal y hotelero con unas 200 viviendas en el caso urbano, que debe ser adecuadamente ordenado en un Plan Especial del Conjunto declarado Bien de Interés Cultural.



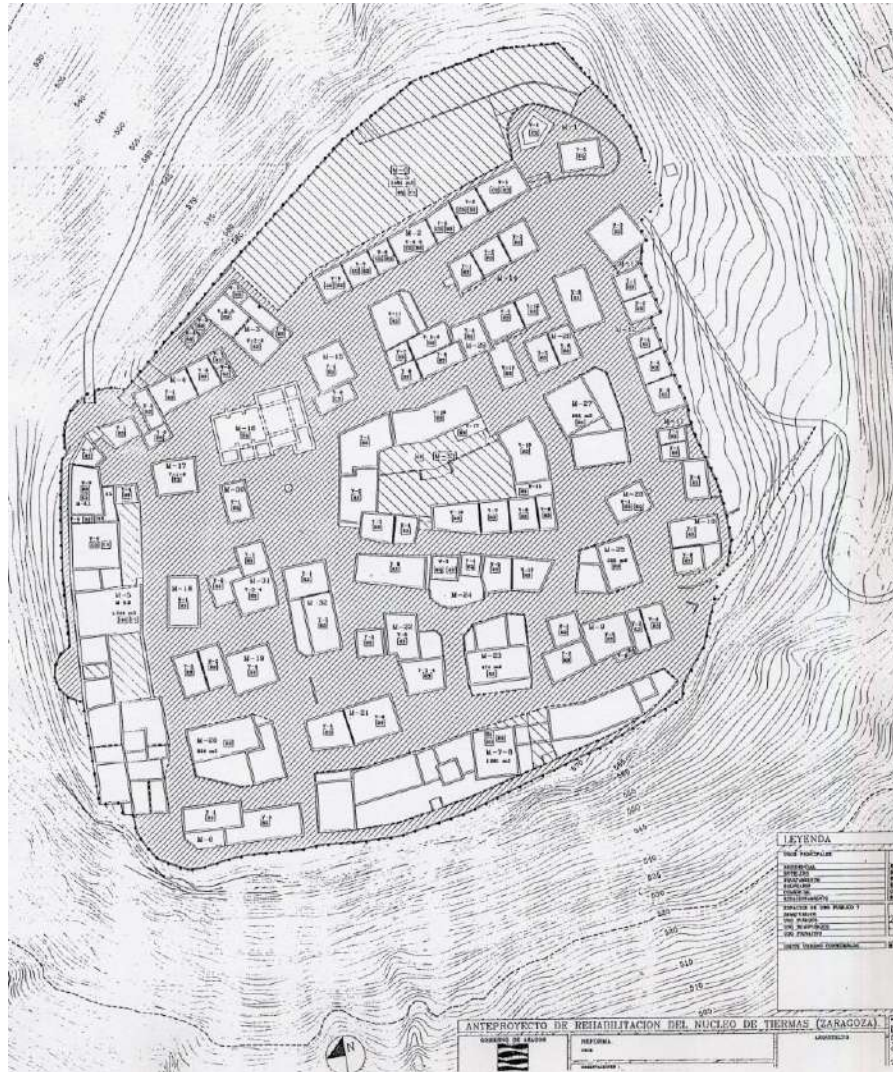


**Tiermas (Sigüés). 2004**

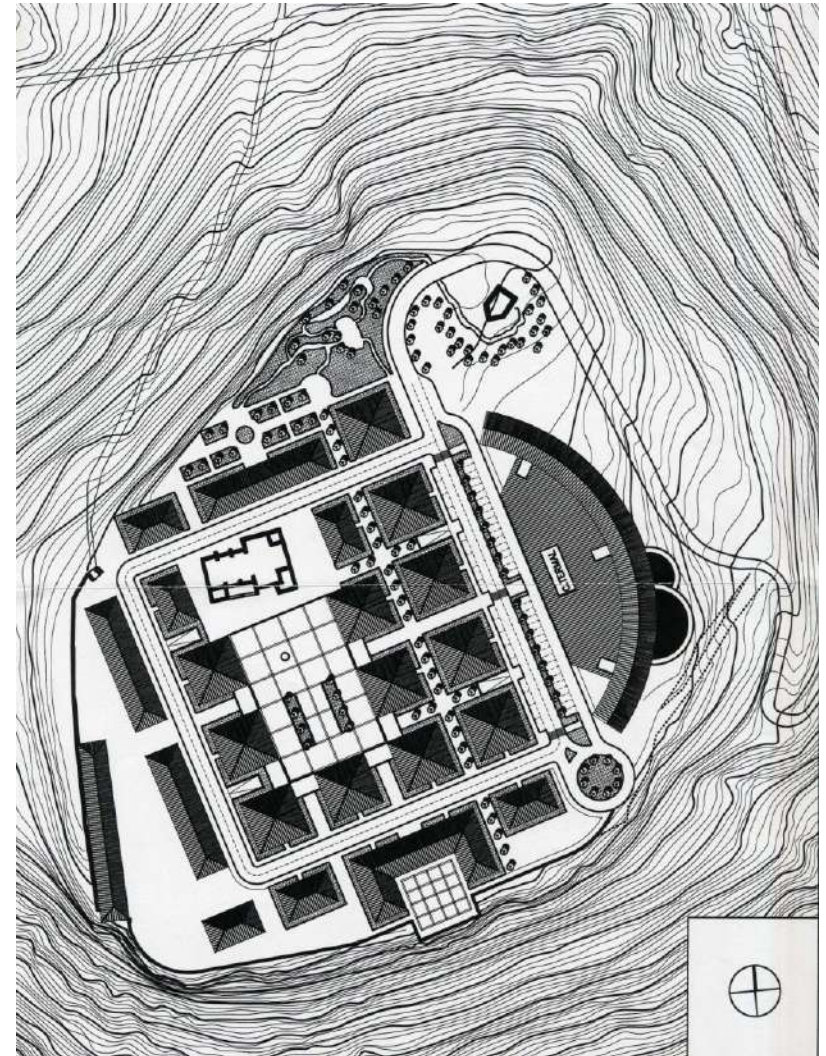


# Tiermas

Propuesta rehabilitación 1993



Propuesta Centro Termal 2004



## Opciones de desarrollo interesantes, pero con riesgos

### Ventajas

Frente a las actuaciones meramente rehabilitadoras del patrimonio, la introducción de “actividades motoras”, tales como Campos de Golf, Centros Termales y de Balnearios, Aldeas inteligentes, etc. pueden ser **capaces de “reciclar” el espacio de la montaña**, diversificando la oferta y el desarrollo de la economía del territorio, con una mayor incidencia en el uso temporal y espacial del espacio.

### Inconvenientes

Existe el **riesgo de la “reinvención” y “falsa recreación”** de ambientes ajenos a la historia del núcleo, y finalmente el núcleo puede llegar a no ser “reconocible” debido a la transformación urbanística y arquitectónica planteada.

La **rehabilitación como excusa**, como mera apariencia o maquillaje. Bajo el paraguas de la recuperación (falsa) de las estructuras existentes, puede ocultarse una operación de dilapidación del patrimonio.



# **VALORACIONES FINALES**

## Reciclar pueblos = Rehabilitar edificios + implantar nuevos usos (i)

**Se debe revitalizar y no solo rehabilitar.** La recuperación de núcleos deshabitados no puede plantearse bajo la perspectiva de la mera recuperación o rehabilitación del patrimonio arquitectónico popular susceptible de ser rehabilitado, sino de su **reinterpretación o readaptación de lo edificado**, para servir de soporte a las nuevas necesidades funcionales de actividades residenciales, de ocio y turismo.

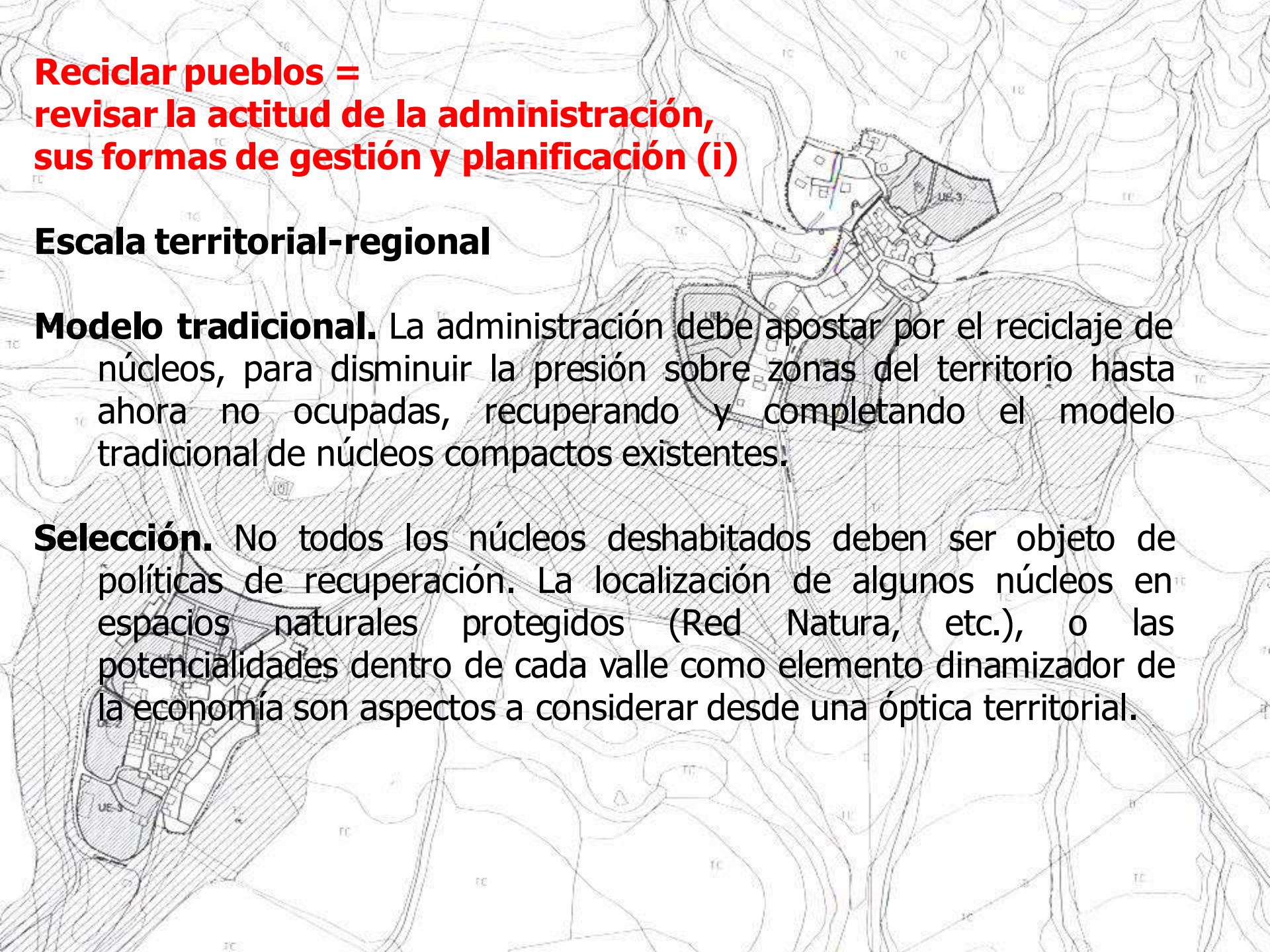


## Reciclar pueblos = Rehabilitar edificios + implantar nuevos usos (ii)

Las nuevas operaciones inmobiliarias introducen “**actividades motoras**” que pueden ser capaces de “reciclar” el espacio de la montaña, diversificando la oferta y el desarrollo de la economía.

Esta apuesta implica **riesgos**. Existen ejemplos en los que las propuestas plantean la rehabilitación como excusa, (con desaparición parcial o total del patrimonio preexistente) para la ocupación de nuevo suelo.





**Reciclar pueblos =  
revisar la actitud de la administración,  
sus formas de gestión y planificación (i)**

## **Escala territorial-regional**

**Modelo tradicional.** La administración debe apostar por el reciclaje de núcleos, para disminuir la presión sobre zonas del territorio hasta ahora no ocupadas, recuperando y completando el modelo tradicional de núcleos compactos existentes.

**Selección.** No todos los núcleos deshabitados deben ser objeto de políticas de recuperación. La localización de algunos núcleos en espacios naturales protegidos (Red Natura, etc.), o las potencialidades dentro de cada valle como elemento dinamizador de la economía son aspectos a considerar desde una óptica territorial.

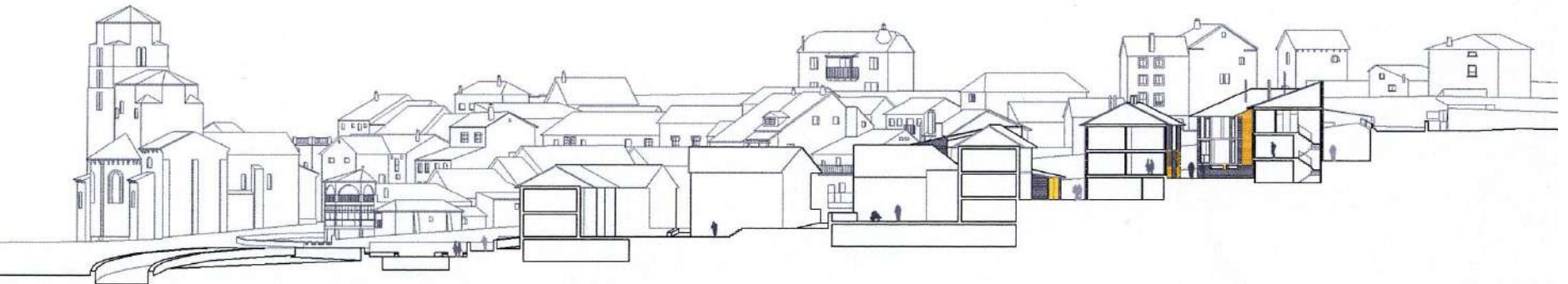


# Reciclar pueblos = revisar la actitud de la administración, sus formas de gestión y planificación (ii)

## Escala municipal

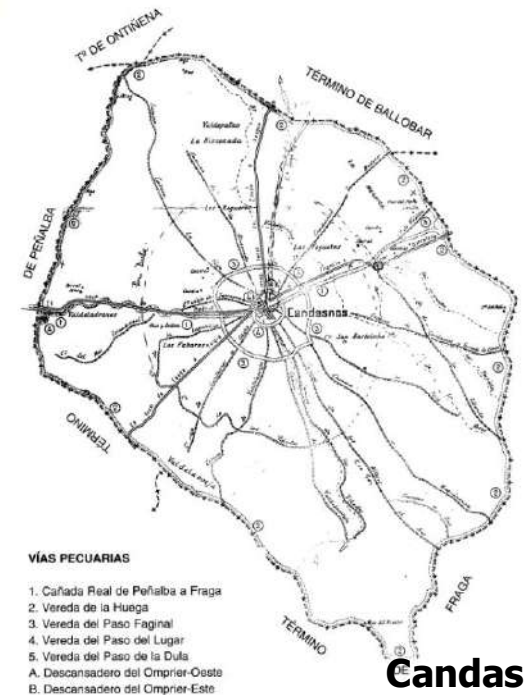
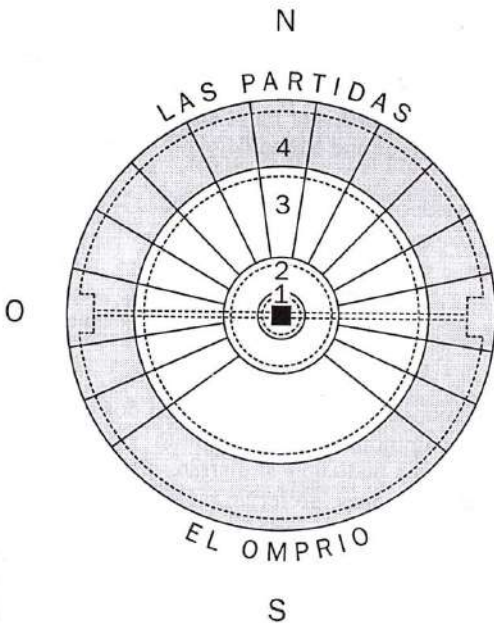
Cada núcleo deshabitado exige un planteamiento de ordenación y gestión diseñado *ad-hoc*, valorando las oportunidades y la rentabilidad económica de cada proyecto en función de los intereses públicos y privados, y planteando soluciones equilibradas.

Se debe garantizar una adecuada rehabilitación de la edificación. Para ello, se debe dotar a estos núcleos de los correspondientes **instrumentos de ordenación urbanística** (Planes Especiales, Ordenanzas específicas, Catálogos, etc.) y de Disciplina Urbanística.



# Reciclar pueblos = reformular la relación entre el núcleo y su territorio circundante (i)

La íntima **relación formal y funcional entre el núcleo y su territorio circundante** ha evolucionado de un sistema autárquico autárquico a un sistema urbano-metropolitano de ámbito regional. Los pueblos otrora deshabitados son ahora núcleos de segunda residencia o espacios de ocio y turismo "usados" por habitantes de grandes áreas metropolitanas que viven a 200-300 kilómetros de distancia.



## VÍAS PECUARIAS

1. Cañada Real de Peñalba a Fraga
  2. Vereda de la Hueva
  3. Vereda del Paso Fagnal
  4. Vereda del Paso del Lugar
  5. Vereda del Paso de la Dula
- A. Descansadero del Omprier-Oeste  
B. Descansadero del Omprier-Este

## Reciclar pueblos = reformular la relación entre el núcleo y su territorio circundante (ii)

Las propuestas más interesantes son aquellas que enriquecen este **nuevo esquema funcional**, que enriquece con mayor intensidad de uso el territorio, siempre con la premisa previa de **garantizar la conservación** de los valores patrimoniales arquitectónicos y urbanísticos que han permanecido hasta el presente.



An aerial photograph of a valley in Aragón, Spain. The valley floor is a mix of green fields, a winding river, and a small town with buildings and roads. The surrounding hills are covered in dense green forest. The text is overlaid on the left side of the image.

**Reciclar pueblos**

=

**rehabilitar edificios  
+ implantar nuevos usos**

=

**revisar la actitud de la administración,  
sus formas de gestión y planificación**

=

**reformular la relación entre el núcleo  
y su territorio circundante**

=

**PRESERVAR NUESTRO PATRIMONIO  
CULTURAL Y NATURAL**

Valle del río  
Aragón