

# Proyecto Cal Rural, un futuro con menos casas vacías en los pueblos de Cataluña

Texto: Sergio López Serrano. Associació pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central

Hay diversos factores que dificultan el acceso a la vivienda en zonas rurales, como la presión turística, que conlleva su cambio de uso para generar segundas residencias y apartamentos turísticos, o el despoblamiento, que lleva a inmuebles vacíos y sin mantenimiento. Cal Rural pone el foco en la situación de la vivienda en las zonas rurales de Cataluña, impulsando la movilización de viviendas vacías a través de soluciones innovadoras –en colaboración con entidades públicas y comunitarias del territorio– a la vez que promueve edificios que sean sostenibles, eficientes y asequibles para el conjunto de la población.

Desde la crisis de 2008, el sector de la construcción ha visto cómo su actividad se reducía de forma muy significativa. Esto ha tenido un efecto directo en el parque de vivienda disponible, que se ha visto mermado en los últimos años. Al mismo tiempo, por el propio efecto de la oferta y la demanda, se ha observado un considerable aumento de sus precios, tanto en compraventa como en alquiler, lo que dificulta su acceso a muchas personas. Especialmente aquellas con menor poder adquisitivo, como es el caso de los jóvenes y otros colectivos en situación de vulnerabilidad.

Esta situación, aunque es objeto de atención de los medios de comunicación y de los poderes públicos, se centra, con frecuencia, en espacios urbanos. Se presta menos atención, pues, a las peculiaridades de la emergencia habitacional en zonas rurales, donde las dinámicas de sobreexplotación turística convergen con el éxodo hacia núcleos de población más grandes, dejando atrás viviendas desocupadas que se van degradando poco a poco, hasta que quedan inservibles para acoger nuevos pobladores (solo en Cataluña, se estima que hay 16.000 viviendas vacías en municipios de menos de 2.000 habitantes).

El escenario se visibilizó aún más con la crisis de la covid-19, que despertó un interés de muchas familias por dejar las grandes ciudades y buscar una mejor calidad de vida, ligada a la naturaleza y al entorno rural. Esta ilusión se ha visto a menudo imposibilitada por el hecho de no encontrar una oferta de alojamiento adecuada a sus

necesidades, y así es como se ha manifestado en las Estrategias de Desarrollo Local Participativo (EDLP) de Cataluña, elaboradas durante el año 2022.

## UN ANÁLISIS CONJUNTO PARA UNA ACCIÓN COMÚN

Hasta ahora, los grupos de acción local catalanes no nos habíamos involucrado de manera activa en esta temática, pero este análisis compartido sobre el reto que plantea la vivienda rural –y su impacto transversal en aspectos como el relevo generacional, el mantenimiento de servicios o la protección del patrimonio– hizo que surgiera, en el año 2023, *Cal Rural*. En este nuevo proyecto de cooperación (coordinado por la [Associació pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central](#)) los 11 grupos de acción local de Cataluña y la [Associació d'Iniciatives Rurals i Marítimes de Catalunya \(ARCA\)](#) aúnan esfuerzos para promover vivienda asequible y sostenible en territorios rurales.

Para comenzar a construir una base sólida, el primer paso fue adentrarse, en profundidad, en el conocimiento de la situación de la vivienda. Tanto a través de varios estudios específicos propios –entre ellos, una [Lectura en clave rural de la nueva Ley Estatal por el derecho a la vivienda](#), una [Comparativa de formaciones sobre construcción con madera](#) con otros países de la UE, y un estudio sobre [la adaptabilidad de casas parroquiales de la comarca del Lluçanès](#) a usos de vivienda social–, como



Los inmuebles vacíos y sin mantenimiento que deja la despoblación son un problema para el acceso a la vivienda en las zonas rurales.

a través de sinergias con otros actores que ya venían trabajando sobre esta temática (ayuntamientos, diputaciones provinciales, cooperativas de vivienda, universidades, estudios de arquitectura, etc.).

Como resultados tangibles de este proceso, cabe destacar la creación por parte de ARCA de un grupo de trabajo sobre vivienda, vinculado a la Agenda Rural de Cataluña; y la publicación, en la [página web del proyecto](#), de tres visores/buscadores relacionados con la temática: uno de [agentes](#) en materia de vivienda, otro para [iniciativas](#) puestas en marcha y un tercero de [empresas](#) de construcción/rehabilitación sostenible.

## SENTIDO PRÁCTICO Y SENSIBILIDAD

Gracias a estos contactos con otras entidades, se empezó a ofrecer apoyo y acompañamiento a proyectos de vivienda en el territorio, tanto de iniciativa comunitaria (fundamentalmente, cooperativas de vivienda) como municipal. Es así como, ante la dificultad para asesorar a todos los pequeños municipios rurales de manera directa, se decidió editar una [Guía para la movilización de viviendas vacías en municipios rurales y de montaña](#), como herramienta que les ayude a realizar un autodiagnóstico local, que propone diversas actuaciones posibles —incluyendo una metodología estandarizada para la confección de censos de viviendas vacías—, con ejemplos prácticos implantados en otros pueblos.

Y, por supuesto, creemos que para promover un cambio real en el territorio resulta imprescindible incidir también en el conjunto de la ciudadanía. Por esta razón, el proyecto apoya eventos de sensibilización —como en el último [Firhàbitat](#), en Avià—; ofrece cápsulas formativas sobre construcción y rehabilitación sostenible, adaptadas a diversos colectivos (escolares, profesionales y público



Presentación pública de la Guía para la movilización de viviendas vacías.

general); y se involucra en campañas y eventos de promoción de fórmulas alternativas de acceso a la vivienda, como el [coliving](#) o la [masovería urbana](#) (personas que rehabilitan casas a cambio de poder vivir en ellas).

Además, vinculado al [proyecto europeo Renoverty](#), se está trabajando en la puesta en marcha de un proyecto piloto de Oficina Itinerante de Vivienda y Rehabilitación que se desplazará periódicamente a diversos municipios rurales para prestar asesoramiento directo y mediación a particulares y entidades públicas. ¿Su objetivo?: facilitar la renovación del parque de viviendas y aumentar la oferta residencial asequible, superando algunas de las barreras actuales, como la centralización de recursos en núcleos urbanos o la necesidad de generar confianza entre todas las partes implicadas en el proceso.

Somos conscientes de que, pese a la puesta en marcha de todas estas acciones, no podremos resolver solos la problemática de la vivienda en los municipios rurales de Cataluña, pero tenemos la firme convicción de que la metodología LEADER, enraizada en el territorio y basada en la colaboración entre agentes locales, es el camino correcto para generar respuestas sostenibles que nos permitan fijar población y mantener nuestros pueblos vivos. ■