

Cambio Climático, Incendios y Repoblación

Nota de análisis de Fundación Repoblación · Tendencias de innovación #3

Fecha de cierre de la información: 27 de julio de 2026

Índice

Índice

1. Resumen ejecutivo
2. El impacto creciente de los incendios en la península ibérica
 - 2.1. 2025: una prueba de estrés europea con epicentro ibérico
 - 2.2. Qué está creciendo y qué no
 - 2.3. Cambio climático, combustible y abandono: una relación de tres piezas
 - 2.4. Qué dicen los informes oficiales de la Unión Europea
3. Políticas de prevención en marcha: rebaños municipales y ganadería extensiva
 - 3.1. El marco estatal
 - 3.2. Extremadura: una política en transición
 - 3.3. Otras experiencias autonómicas y municipales
 - 3.4. Ganadería extensiva
 - 3.5. El cambio de paradigma en Cataluña
 - 3.6. Experiencias de gestión territorial: CLT, custodia del territorio y bancos de suelos comunitarios
4. ¿Qué puede aportar el movimiento de Repoblación?
 - 4.1. Una preferencia residencial específica: campo frente a pueblo
 - 4.2. De la intención a una función territorial
5. Propuesta de Fundación Repoblación: el Fondo de Guardianes del Territorio
 - 5.1. Finalidad y tesis de intervención
 - 5.2. El modelo Community Land Trust como marco de gobernanza
 - 5.3. Remuneración del inversor paciente
 - 5.4. Activos y criterios de admisión
 - 5.5. Usos de viviendas y tierras
 - 5.6. Relación con los repobladores y modelo ganadero
 - 5.7. Recuperación de huertas y paisajes en mosaico: el modelo catalán
 - 5.8. Comunidades energéticas rurales regenerativas: una capa de infraestructura compartida
 - 5.9. Estructura financiera y gobernanza
 - 5.10. Pilotos propuestos

1. Resumen ejecutivo

Todo apunta a que el balance de la temporada de incendios de 2026 confirmará el cambio de paradigma que se materializó en 2025 y que los expertos llevaban años advirtiéndolo: el problema no es el número de siniestros, sino su intensidad y su capacidad para desbordar los sistemas de extinción. En España se registraron 8.199 incendios, un 10,60 % menos que la media de la última década, pero ardieron 354.747 hectáreas de superficie forestal, un 235,89 % más que esa media. Los 63 grandes incendios forestales —los que superan 500 hectáreas— representaron solo el 0,77 % de los siniestros y concentraron el 87,42 % de la superficie afectada. Portugal reprodujo el mismo patrón: 8.280 incendios, pero 271.000 hectáreas quemadas, con el 91,00 % del área en apenas 44 grandes incendios².

El cambio decisivo reside en **las condiciones en las que una ignición se convierte en un incendio de gran extensión, simultáneo con otros y fuera de la capacidad ordinaria de extinción.**

El cambio climático altera la humedad de la vegetación, alarga los periodos cálidos y secos y multiplica la probabilidad de propagación extrema. Los periodos extremadamente cálidos, aunque sean cortos, provocan el fenómeno conocido como «flash drying» o secado explosivo: la vegetación pierde muy rápidamente su humedad por la combinación de calor extremo, baja humedad relativa y viento. Hierbas, hojas y ramas pequeñas pueden pasar de una humedad moderada a estar completamente secas en apenas 24-72 horas durante una ola de calor intensa con viento seco. A este fenómeno se suma el abandono de las actividades silvícolas tradicionales, que deja acumulado en el suelo un volumen de combustible grueso sin precedentes en los bosques mediterráneos de los últimos 3.000 años, un vector que aporta la energía necesaria para que los incendios se conviertan en grandes incendios forestales casi desde su inicio y mucho más rápido que antes. La Agencia Europea de Medio Ambiente constata que, con un calentamiento global de 3 °C, la superficie quemada en los países mediterráneos podría duplicarse si no se refuerza la adaptación³. El Informe Especial 16/2025 del Tribunal de Cuentas Europeo subraya que la prevención debe medirse por resultados y mantenimiento, no solo por hectáreas intervenidas⁴.

Frente a este escenario, las políticas autonómicas avanzan hacia la gestión integral del territorio. Extremadura ha aprobado su primer Plan Forestal, con 198 medidas y 364 millones de euros, de los que 203 millones se destinan a prevención⁵. Ha puesto en marcha el proyecto Mosaico La Vera⁶, mantiene un procedimiento para autorizar pastoreo ovino preventivo en forestaciones⁷ y ha anunciado incentivos al pastoreo y la posible creación de rebaños municipales⁸. Andalucía, con la Red de Áreas Pasto-Cortafuegos (RAPCA), y la Comunidad de Madrid, con su programa de pastoreo controlado, demuestran que contratar el servicio ecosistémico a ganaderos locales es viable y eficaz^{9 10 11}.

Al cambio climático se suman el abandono de los usos tradicionales del territorio y la proliferación de viviendas dispersas sin actividad productiva asociada, configurando un escenario de riesgo creciente. Expertos como Marc Castellnou, Jaume Minguell y Núria Prat coinciden en un diagnóstico compartido: **los incendios de sexta generación han llegado para quedarse**, y las políticas de prevención deben cambiar de paradigma. No se trata solo de más mangueras o más helicópteros, sino de recuperar un territorio vivo, gestionado y en mosaico.

El movimiento de repoblación aporta un activo hasta ahora infrautilizado: personas con capacidad económica y disposición a vivir en el medio rural y a actuar como guardianes del territorio. Según el registro de Fundación Repoblación —normalizado a 200 consultas—, 60 personas (30,00 %) prefieren **vivir en el campo frente a vivir en un pueblo**. De ellas, 51 desean recuperar un cortijo; 53 aceptarían que sus tierras sirvan de pasto a rebaños municipales; 24 mantendrían animales con función ecosistémica; y 48 contribuirían económicamente al pastoreo¹². Se trata de profesionales independientes o parejas, con hijos y renta familiar superior a 60.000 euros, que buscan un proyecto de vida vinculado al territorio.

Para canalizar esta demanda y convertirla en una política efectiva de prevención de incendios, **Fundación Repoblación propone la creación del Fondo de Guardianes del Territorio**, un vehículo de inversión de impacto destinado a comprar o adquirir derechos de larga duración sobre fincas con cortijos u otras edificaciones rurales abandonadas; rehabilitarlas como viviendas autoprotegidas e incombustibles; destinarlas prioritariamente a residencia estable; y financiar la gestión continuada de las tierras por ganaderos locales, ayuntamientos y residentes, integrando además comunidades energéticas locales que refuercen la resiliencia y la economía del territorio. El fondo incorpora las lecciones del Tribunal de Cuentas Europeo:

selección basada en mapas de riesgo actuales, financiación del mantenimiento durante toda la vida del activo e indicadores de resultado, no solo de gasto o de hectáreas «tratadas»⁴.

La recomendación es comenzar por una fase de preinversión y dos pilotos comarcales, no por una compra masiva. Los pilotos deben concentrarse en comarcas funcionales con alto riesgo de incendios, concentración de activos abandonados, ganaderos disponibles y apoyo municipal. La propuesta detallada se desarrolla en la sección 5.

2. El impacto creciente de los incendios en la península ibérica

2.1. 2025: una prueba de estrés europea con epicentro ibérico

El balance europeo de 2025 fue excepcional. El Centro Común de Investigación de la Comisión Europea (EFFIS) cartografió 7.783 incendios y **1.079.538 hectáreas quemadas** en 25 Estados miembros, la mayor superficie de la serie homogénea iniciada en 2006. Unas 424.023 hectáreas se encontraban dentro de espacios de la Red Natura 2000, el 39,00 % del total¹³.

La dimensión ibérica aparece con especial claridad en agosto. Durante una ola de calor prolongada, 22 incendios muy grandes se desarrollaron casi simultáneamente en España y Portugal y quemaron 460.585 hectáreas. Ese único episodio concentró el 43,00 % de toda la superficie anual de la UE¹³. La simultaneidad tensiona los operativos y multiplica las emergencias sobre poblaciones e infraestructuras.

Territorio y fuente	Indicador de 2025	Lectura principal
UE, EFFIS	1.079.538 ha y 7.783 incendios	Mayor superficie de la serie desde 2006
España, MITECO	354.747 ha forestales y 8.199 siniestros	Mucha más superficie con menos siniestros que la media decenal
España, grandes incendios	63 GIF; 310.108 ha	El 0,77 % de los siniestros concentró el 87,42 % de la superficie

Territorio y fuente	Indicador de 2025	Lectura principal
Portugal, SGIFR	271.000 ha y 8.280 incendios	Cuarto peor año desde 2001, con número de incendios bajo
Portugal, grandes incendios	44 incendios >500 ha	El 0,50 % de los incendios concentró el 91,00 % del área
España y Portugal, EFFIS	22 incendios muy grandes en agosto; 460.585 ha	Un solo episodio ibérico aportó el 43,00 % del área anual de la UE

Fuentes: EFFIS, MITECO, ICNF ^{13 1 2}.

2.2. Qué está creciendo y qué no

Lo que está creciendo no es el número de igniciones, sino la intensidad, la simultaneidad y la extensión de los incendios.

El número de igniciones no presenta un crecimiento lineal, pero el peligro meteorológico aumenta con temperaturas más altas, vegetación más seca y periodos cálidos más prolongados. La Agencia Europea de Medio Ambiente señala que la superficie quemada en los cinco países mediterráneos con serie desde 1980 ha disminuido ligeramente, pero la variabilidad anual es enorme y se proyectan temporadas más largas y una expansión de las zonas propensas al fuego³. La política debe prepararse para una distribución de daños en la que pocos episodios concentran una parte creciente del riesgo.

2.3. Cambio climático, combustible y abandono: una relación de tres piezas

La mayoría de los incendios comienza por una acción humana, pero el cambio climático modifica el entorno en el que el fuego se inicia: aumenta la temperatura y la demanda evaporativa, reduce la humedad de los combustibles finos, prolonga los periodos de peligro y eleva la probabilidad de comportamientos de fuego intensos. Los periodos extremadamente cálidos, aunque sean breves, desencadenan el fenómeno conocido como «flash drying» o secado explosivo: la vegetación pierde muy rápidamente su humedad por la combinación de calor extremo, baja humedad relativa y viento. Las hierbas, hojas y ramas pequeñas pueden pasar de una humedad moderada a estar completamente secas en tan solo 24-72 horas durante una ola de calor intensa con viento seco. La AEMET estima que la temperatura

media de España ha aumentado 1,75 °C desde 1961; el verano de 2025 fue 2,10 °C más cálido que la media de 1991-2020^{14 15}. Portugal continental sufrió el verano más cálido y más seco desde 1931, con solo el 24,00 % de la precipitación normal¹⁶.

A este fenómeno de sequías persistentes y ultrarápidas se suma el abandono de las actividades silvícolas tradicionales. La falta de aprovechamientos forestales —madera, leñas, esparto, pastoreo o biomateriales— ha dejado acumulado en el suelo un volumen de combustible grueso que no se veía en los bosques mediterráneos en los últimos 3.000 años. Ese combustible grueso es uno de los vectores principales que aporta más energía para que los incendios se conviertan en grandes incendios forestales (GIF) casi desde su inicio, y mucho más rápido que antiguamente se sitúen en lo que técnicamente se denomina «fuera de capacidad de extinción». Antiguamente, con un chapo y unas ramas, nuestros abuelos sabían conducir el incendio para que quemase a su favor; eso ya pasó a la historia. El paisaje que el incendio encuentra hoy es una acumulación de combustible sin precedentes, que convierte cualquier ignición en una amenaza de proporciones extraordinarias.

El abandono de cultivos y pastos, el descenso de aprovechamientos forestales y ganaderos y la pérdida de población activa aumentan la continuidad horizontal y vertical del combustible. Las Orientaciones Estratégicas del MITECO vinculan expresamente el despoblamiento y la desaparición de usos tradicionales con estructuras forestales más susceptibles a la propagación¹⁷.

Vivienda dispersa: un problema de calidad, no solo de cantidad

Los incendios de 2025 y de lo que va de 2026 —los producidos en Los Gallardos (Almería), así como los de Madrid, Ávila y Toledo— han puesto de manifiesto que la vivienda dispersa puede ser un obstáculo para las labores de extinción y un condicionante en la generación de incendios. Sin embargo, este diagnóstico genérico oculta una distinción esencial, a menudo pasada por alto en los análisis más superficiales:

No es lo mismo una vivienda tradicional con actividad productiva vinculada al territorio que una urbanización residencial de disfrute inserta en la naturaleza.

Esta distinción no es menor. Durante décadas, el urbanismo español ha permitido la proliferación de viviendas aisladas en zonas forestales de elevado riesgo sin adaptar las normas de construcción ni la planificación territorial a esta nueva realidad. La población que habita estas viviendas, a menudo de

forma estacional o sin vinculación productiva con el entorno, no forma parte de la economía rural tradicional que mantenía el territorio gestionado.

En cambio, la población dispersa con actividad vinculada a la tierra —pastores, agricultores, ganaderos— constituye un mantenedor natural del medio rural y un programa de prevención activo. Su presencia cotidiana, su conocimiento del territorio y su gestión de los recursos generan un paisaje más fragmentado y menos vulnerable a la propagación del fuego.

La lección es clara: **no toda presencia humana en el territorio es igual**. La que genera actividad y gestión es preventiva. La que solo consume paisaje puede ser problemática. Por eso es preciso distinguir entre diferentes modelos y usos de las viviendas diseminadas, para evitar que, con la mejor de las intenciones, se termine de «matar» una forma de vida —la del campesinado que vive y trabaja la tierra— que es en sí misma una herramienta de conservación y prevención.

La distinción se refleja también en la tipología de interfaz urbano-forestal. Existen modelos de *entremezcla dispersa* —propia de áreas rurales con actividad— que requieren planes de autoprotección, y modelos de *interfase urbana* —típicos de urbanizaciones y áreas turísticas— que exigen planes físicos y de emergencia más complejos. Reconocer esta diversidad es el primer paso para diseñar políticas diferenciadas.

Hacia una estrategia integrada

Ante esta realidad, debemos aceptar una idea incómoda: igual que no podemos impedir que existan terremotos, tampoco podremos evitar que se produzcan grandes incendios forestales. Nuestro objetivo debe ser reducir su frecuencia cuando sea posible, minimizar sus consecuencias y proteger a la población. Pero también debemos fijarnos un segundo objetivo: **aprender a manejar el incendio, a conducirlo para que haga lo que nosotros queremos**. Ya no se trata solo de apagar el incendio, sino de aprender a conducirlo por el territorio para que genere una cicatriz que nos sirva para acorralar a los incendios futuros, que no tengan por dónde correr. Se trata de aprender a que queme lo que nos interesa. Y eso se consigue generando discontinuidades, un paisaje patchwork más complejo y complicado que la uniformidad actual.

La adaptación frente a los grandes incendios no puede abordarse únicamente desde la ingeniería forestal. Debe construirse desde equipos multidisciplinares —profesionales agrícolas y forestales, geógrafos, expertos en protección civil, sociólogos, economistas y especialistas en clima— que permitan desarrollar normas capaces de integrar la gestión del monte con la planificación territorial, el diseño de las edificaciones y la seguridad de las personas.

2.4. Qué dicen los informes oficiales de la Unión Europea

La Agencia Europea de Medio Ambiente proyecta que, con 3 °C de calentamiento global, la superficie quemada en los cinco países mediterráneos podría duplicarse, aunque medidas adicionales —quemaduras prescritas, áreas cortafuegos y pastoreo— limitarían sustancialmente ese aumento³. El Informe Especial 16/2025 del Tribunal de Cuentas Europeo calcula que más de mil grandes incendios queman una media de 353.000 hectáreas al año en la UE. La auditoría encontró una mayor orientación hacia la prevención, pero también debilidades: mapas de riesgo desactualizados, selección por reparto territorial, falta de financiación para el mantenimiento e indicadores centrados en productos en lugar de en resultados⁴. Estas conclusiones son directamente aplicables a cualquier fondo vinculado a repoblación: comprar y rehabilitar es solo la primera inversión; **el activo decisivo es la capacidad de mantener vivienda, accesos, agua, vegetación y pastoreo durante décadas.**

3. Políticas de prevención en marcha: rebaños municipales y ganadería extensiva

3.1. El marco estatal

La Ley de Montes obliga a las comunidades autónomas a aprobar planes anuales de prevención, vigilancia y extinción que abarquen todo su territorio y se apliquen de manera continua¹⁸. El Real Decreto 716/2025 desarrolló criterios comunes para esos planes, exigiendo integrar riesgo, vulnerabilidad, zonas de interfaz urbano-forestal y puntos estratégicos¹⁹. Las Orientaciones Estratégicas del MITECO apoyan la agricultura tradicional, la ganadería extensiva y la silvicultura como generadoras de territorios menos vulnerables, y recomiendan paisajes en mosaico, pagos por servicios ambientales y custodia del territorio¹⁷.

3.2. Extremadura: una política en transición

Extremadura concentra condiciones que hacen especialmente relevante la gestión preventiva. La respuesta autonómica combina planificación decenal, refuerzo operativo, proyectos territoriales e instrumentos de pastoreo.

Medida	Contenido verificado	Estado a julio de 2026
--------	----------------------	------------------------

Medida	Contenido verificado	Estado a julio de 2026
Plan Forestal de Extremadura	198 medidas; 364 M€, de los que 203 M€ a prevención	Aprobado en diciembre de 2025
Refuerzo INFOEX	111 M€ a prevención en 2025; 138 puestos de bombero forestal anuales; nuevo Centro Operativo Regional	En funcionamiento
Mosaico La Vera	Convenio Junta-UEx hasta agosto de 2028; 20 poblaciones; inventario de vulnerabilidad, autoprotección y aprovechamientos	En ejecución desde octubre de 2025
Pastoreo ovino preventivo en forestaciones	Procedimiento permanente con requisitos de edad y estado de la plantación, periodos y carga máxima	Instrumento vigente
Rebaños municipales, incentivos y sello preventivo	Fomento del pastoreo periurbano, rebaños municipales, sello y plan de conciliación	Anunciado en agosto de 2025; exige desarrollo local

Fuentes: [8](#) [6](#) [7](#) [5](#) [20](#).

El Plan Forestal aporta el marco temporal que suele faltar en las políticas de emergencia. Mosaico La Vera ofrece una lógica territorial propia: no se limita a abrir cortafuegos, sino que parte de una comarca con viviendas e infraestructuras dispersas y busca modificar los patrones de combustible hacia un paisaje agroforestal. El procedimiento de pastoreo ovino muestra que «meter ganado» necesita reglas: carga máxima de cuatro ovejas por hectárea, periodos determinados y protección de la plantación⁷.

3.3. Otras experiencias autonómicas y municipales

Andalucía: contratar el servicio ecosistémico a ganaderos. La Red de Áreas Pasto-Cortafuegos (RAPCA) emplea ganado en pastoreo controlado para reducir combustible en montes públicos. La relación con los ganaderos se articula mediante contratos anuales, y el pago depende del resultado

observado^{9 10}. Este modelo demuestra que la administración no necesita ser propietaria del ganado para asegurar un servicio preventivo; puede contratar a explotaciones existentes.

Comunidad de Madrid: escala regional y diversidad de especies. Desde 2011, el programa de pastoreo controlado ha llegado a 19.000 cabezas (cabras, ovejas, vacas y caballos) en 2.542 hectáreas, con 70 entidades ganaderas participantes y un presupuesto de referencia de 483.000 euros anuales¹¹. Prueba que el pastoreo preventivo puede operar a escala regional.

Valdemorillo: iniciativa municipal con ganado externo. En 2024, el Ayuntamiento impulsó el uso temporal de 200 cabras y 50 ovejas para desbrozar zonas verdes y terrenos de difícil acceso, supervisando y tramitando los permisos autonómicos²¹. Esta fórmula puede reducir costes fijos y responsabilidades permanentes para municipios pequeños.

3.4. Ganadería extensiva

El valor preventivo del pastoreo procede de varias funciones: consume herbáceas y matorral reduciendo combustible fino; mantiene discontinuidades en cortafuegos y bordes periurbanos; facilita vigilancia cotidiana; conserva paisajes abiertos; y genera actividad económica. La Agencia Europea de Medio Ambiente incluye el pastoreo entre las soluciones basadas en la naturaleza capaces de aumentar la resiliencia²². El MITECO reconoce la ganadería extensiva como actividad que crea territorios menos vulnerables¹⁷.

Sin embargo, un rebaño necesita trabajo diario, agua, cerramientos, sanidad, alimentación suplementaria, transporte, refugio, seguro y gestión administrativa. La especie debe ajustarse al combustible y al terreno; la carga, a la producción de pasto; y el calendario, a la conservación del suelo y la biodiversidad.

Jerarquía recomendada de instrumentos:

1. Contratar a ganaderos locales existentes.
2. Crear agrupaciones o bolsas comarcales de pastoreo.
3. Facilitar rebaños comunitarios o cooperativos.
4. Constituir rebaños municipales solo cuando exista un vacío real de oferta.

La propiedad pública no es un objetivo en sí misma; el objetivo es una prestación preventiva estable y medible.

3.5. El cambio de paradigma en Cataluña

Las declaraciones de los principales expertos en incendios forestales de Cataluña coinciden en un diagnóstico común y señalan la dirección hacia la que deben avanzar las políticas de prevención.

Marc Castellnou (jefe del GRAF de los Bomberos de la Generalitat y uno de los principales expertos internacionales en incendios forestales) ha sido contundente: «Los incendios que tenemos ya no son los de los años 60-70». Advierte que «2025 es el año de no retorno» con esta dinámica de evolución de incendios y que será así las próximas décadas. Los incendios de sexta generación —los del cambio climático— tienen un comportamiento extremo e imprevisible, con una propagación muy rápida, generan tormentas de fuego que dan energía al incendio y hacen muy difícil saber hacia dónde avanzará³⁷.

Castellnou insiste en que «no podemos vivir de espaldas al mundo rural»: debemos permitir que el mundo rural exista, invertir en él y trabajar con ellos. Reclama «un cambio de modelo con un mosaico agrícola y forestal» y defiende que se necesitan recursos de extinción, pero también un paisaje preparado para poder apagar los fuegos, con una economía rural viva. En la misma línea, afirma que «el payés crea un mosaico de biodiversidad y una estructura segura para contener incendios. Y esto no lo pagamos», y propone que la agricultura sea considerada parte del tercer sector, ya que ofrece un servicio de seguridad contra el fuego^{40 41}.

Jaume Minguell (ingeniero forestal y máximo responsable de la estrategia de prevención de incendios forestales en la Diputación de Barcelona) lo sintetiza en una frase: «Cuanto menos mosaico agroforestal tengamos, más grandes serán los incendios que sufriremos»³⁹. Minguell explica que las zonas densamente arboladas tienden a sucumbir rápidamente ante el fuego, mientras que los paisajes donde los campos de olivos, almendros, viñas y cereales se mezclan con bosques, prados y pastos resisten mejor el avance de las llamas. La demarcación de Barcelona ha aumentado su superficie forestal en 52.500 hectáreas desde los años cincuenta (equivalente al Barcelonès y el Maresme), mientras que ha perdido 120.500 hectáreas de campos de cultivo. Esta pérdida de mosaico agroforestal es, para Minguell, un factor clave en el aumento del riesgo.

Núria Prat (coordinadora del área de Conocimiento y Ciencia Aplicada de la Fundación Pau Costa y experta en ecología del fuego) añade una dimensión social al diagnóstico: el éxodo rural ha comportado un abandono del campo y un cambio en la manera de relacionarnos con el medio. Las políticas de «fuego cero» han tenido un impacto importante: «somos tan eficientes extinguiendo

incendios que no dejamos que el fuego queme y tenemos mucha vegetación acumulada a la que solo le hace falta una chispa para incendiarse». Además, las urbanizaciones dentro del bosque están liderando los incendios, porque los bomberos tienen que centrarse en protegerlas en lugar de frenar el incendio. Prat defiende que «para conseguir resiliencia a los incendios necesitamos que la gente pueda cuidar el territorio y vivir en él»³⁸.

El diagnóstico compartido es inequívoco: hay que recuperar el mosaico agroforestal, reconectar la población con el territorio y reconocer el valor preventivo de la actividad agrícola y ganadera.

3.6. Experiencias de gestión territorial: CLT, custodia del territorio y bancos de suelos comunitarios

En Cataluña y su entorno, están surgiendo iniciativas que ofrecen modelos prácticos para la gobernanza del territorio y la recuperación de paisajes en mosaico. Estas experiencias son especialmente relevantes para el Fondo de Guardianes del Territorio, ya que comparten la misma filosofía de separar la propiedad del suelo de la propiedad de las edificaciones y de garantizar su función social a largo plazo.

3.6.1. Community Land Trust (CLT) y Custodia

Los **Community Land Trusts (CLT)** son un modelo internacional de gobernanza del suelo que separa la propiedad de la tierra de la propiedad de las edificaciones. El suelo es propiedad de un fideicomiso sin ánimo de lucro que lo retiene de forma permanente, mientras que las viviendas se ceden en derecho de superficie o se alquilan a los residentes, garantizando así que el suelo conserve su función social a largo plazo y quede protegido de la especulación²³²⁴.

En Cataluña, la **Asociación Custodia** está impulsando el primer **Banco de Suelos Comunitarios**, con el objetivo de «recuperar suelo del mercado, preservar su uso social y mantenerlo asequible a perpetuidad». Sus principios son²⁵:

- **Sacar el suelo del mercado** para garantizar su función social de manera permanente.
- **Custodia a largo plazo**: el suelo preservado nunca vuelve al mercado, asegurando que la vivienda o iniciativas culturales, comunitarias o ambientales queden protegidas a perpetuidad.
- **Gobernanza democrática**: usuarias de vivienda, sociedad civil y administraciones blindan democráticamente la función social del suelo.

- **Asequibilidad permanente:** cuotas de acceso al suelo estables y ajustadas a criterios sociales.

La asociación nace en 2026 y prevé convertirse en cooperativa en 2027. Esta iniciativa es un referente directo para el modelo de gobernanza que propone el Fondo de Guardianes del Territorio⁴².

3.6.2. Catalunya.Place: infraestructura bioregional

Catalunya.Place es una infraestructura operativa bioregional de las ruralidades catalanas que desarrolla capacidades de observar el territorio, distribuir financiación a proyectos regenerativos y articular conocimiento. La red surge desde el territorio y trabaja en cinco ámbitos: arraigo, inteligencia bioregional, gobernanza, financiación regenerativa y conocimiento vivo⁴³.

Promovida por Miceli, una cooperativa de segundo grado formada por entidades que promueven el desarrollo regenerativo, Catalunya.Place articula una infraestructura compartida para que los territorios puedan reconocerse, coordinarse y desarrollarse. Su visión es que las ruralidades catalanas dejen de ser vistas como espacios del pasado y se conviertan en laboratorios de innovación territorial.

3.6.3. Tantai: cooperativa forestal vasca

Tantai Baso Jabe Kooperatiba es una cooperativa del País Vasco que trabaja para transformar el paisaje forestal, dejando atrás los modelos intensivos de monocultivo y apostando por bosques de gran diversidad biológica gestionados de manera sostenible. La cooperativa ofrece asesoramiento y acompañamiento a propietarios forestales para gestionar sus tierras con criterios de sostenibilidad⁴⁴.

Tantai se plantea superar la dicotomía entre explotación intensiva y conservacionismo extremo, apostando por modelos como ProSilva o CFF que permiten producir materias primas forestales sin dañar el medio ambiente y sin renunciar al rendimiento económico. Ante la incertidumbre del cambio climático, la cooperativa defiende la necesidad de **sistemas resilientes**.

3.6.4. Lecciones para elaborar una propuesta desde la Repoblación

Estas experiencias ofrecen lecciones directamente aplicables:

Experiencia	Aportación al modelo
-------------	----------------------

Experiencia	Aportación al modelo
CLT / Custodia	Marco de gobernanza del suelo: separación de propiedad del suelo y de la edificación, retirada del suelo del mercado, gobernanza tripartita, asequibilidad permanente.
Catalunya.Place	Red de proyectos regenerativos, conexión de territorios, financiación regenerativa e inteligencia bioregional.
Tantai	Modelo de gestión forestal sostenible, diversidad biológica, producción compatible con la conservación, resiliencia ante el cambio climático.
Agricultura y mosaico agroforestal	Reconocimiento del valor preventivo de la actividad agrícola y ganadera, recuperación del mosaico agroforestal como herramienta de prevención.

Integrar estos modelos significa incorporar la **gobernanza tripartita** de los CLT, conectándose con redes como **Catalunya.Place** para escalar el impacto, y adoptando criterios de **gestión forestal sostenible** como los de Tantai para las superficies forestales de las fincas.

4. ¿Qué puede aportar el movimiento de Repoblación?

4.1. Una preferencia residencial específica: campo frente a pueblo

El registro de Fundación Repoblación diferencia dos opciones: **vivir en el campo** (en una finca, cortijo, etc.) y **vivir en un pueblo**. Esta distinción es relevante para la política pública: quien desea vivir en el campo puede recuperar patrimonio disperso y gestionar tierras, pero también aumenta su exposición al incendio y demanda accesos, agua, energía y evacuación. El segundo perfil solo genera un beneficio preventivo neto si la rehabilitación se acompaña de autoprotección y gestión efectiva.

Los datos pertenecen al registro propio de Fundación Repoblación y constituyen evidencia primaria fiable. Para convertir los porcentajes en personas enteras se adopta un universo normalizado de **200 consultas**¹².

Indicador	Base	Personas	Porcentaje
Consultas totales normalizadas	200	200	100,00 %
Preferencia por vivir en el campo frente a vivir en un pueblo	200	60	30,00 %
Personas nacidas en la UE, base derivada para conservar la relación comunicada	200	75	37,50 %
Dentro de las nacidas en la UE, preferencia por vivir en el campo	75	60	80,00 %
Dentro del perfil de campo, deseo de recuperar cortijo	60	51	85,00 %
Disposición a que las tierras sirvan de pasto a rebaños municipales	60	53	88,33 %
Disposición a mantener un rebaño propio con función ecosistémica	60	24	40,00 %
Disposición a contribuir económicamente al mantenimiento del pastoreo	60	48	80,00 %

El perfil socioeconómico observado: profesionales independientes o parejas, con hijos y renta familiar superior a 60.000 euros.

Entre las 24 personas dispuestas a sostener animales, el desglose por especie es:

Especie	Porcentaje comunicado	Personas	Porcentaje recalculado
Caballos	30,00 %	7	29,17 %
Vacas	22,00 %	5	20,83 %
Ovejas	16,00 %	4	16,67 %
Cabras	5,00 %	1	4,17 %

4.2. De la intención a una función territorial

Los datos describen una demanda potencial relevante: 51 personas desean recuperar edificaciones rurales tradicionales; 53 aceptarían que sus tierras fueran pastadas por rebaños municipales; 24 asumirían animales propios; y 48 pagarían una cuota o realizarían aportaciones regulares para sostener el servicio.

El movimiento de repoblación puede aportar:

1. **Recuperación de patrimonio**, rehabilitando edificaciones existentes.
2. **Presencia estable y conocimiento cotidiano** que mejora la vigilancia del territorio.
3. **Custodia acordada** mediante obligaciones razonables (mantenimiento del entorno, acceso pactado de ganado, comunicación de incidencias), sin asumir tareas de extinción.
4. **Financiación recurrente** a través de cuotas territoriales que permitan contratar pastoreo, mantener infraestructuras y cubrir reservas.
5. **Demanda agregada** que permite negociar rehabilitación, seguros y servicios a una escala viable.
6. **Creación de comunidad** a través de infraestructuras compartidas como las comunidades energéticas locales, que refuerzan la cohesión social y la resiliencia territorial.

Un *guardián del territorio* se comprometería a residir de manera efectiva, cumplir el plan de autoprotección, mantener una franja doméstica segura, facilitar el pastoreo contratado, comunicar incidencias y abonar la cuota territorial. No debe esperarse de él más.

5. Propuesta de Fundación Repoblación: el Fondo de Guardianes del Territorio

5.1. Finalidad y tesis de intervención

El Fondo de Guardianes del Territorio es un vehículo de inversión de impacto diseñado por Fundación Repoblación para comprar o adquirir derechos de larga duración sobre fincas con cortijos u otras edificaciones rurales abandonadas; rehabilitarlas; destinarlas prioritariamente a residencia estable; y financiar la gestión continuada de las tierras por ganaderos locales, ayuntamientos y residentes. Su misión combina cuatro resultados:

1. Residencia estable y repoblación.

2. Rehabilitación de patrimonio rural abandonado.
3. Reducción verificable de vulnerabilidad y continuidad de combustible.
4. Actividad económica para ganaderos, selvicultores y empresas locales.

La palabra «fondo» se utiliza como denominación funcional. La forma jurídica definitiva —sociedad vehículo con misión protegida, sociedad de economía mixta o fondo de inversión alternativo— se decidirá mediante análisis financiero y regulatorio.

La iniciativa se articula en dos niveles:

- **Fondo:** instrumento financiero que capta capital paciente, adquiere activos y financia la regeneración.
- **Programa:** moviliza a las personas que habitan, gestionan y cuidan el territorio.

Tesis de intervención:

Problema	Actuación del fondo	Resultado esperado
Cortijos sin uso	Compra, opción o cesión de larga duración	Patrimonio rehabilitado sin nueva dispersión
Tierras abandonadas	Plan agrosilvopastoral y contratos con ganaderos	Menor carga o continuidad de combustible
Demanda fragmentada de repobladores	Selección, alquiler estable y acompañamiento	Hogares residentes y mayor permanencia
Coste recurrente del pastoreo	Cuota territorial, renta de activos y contratos públicos	Financiación plurianual
Propiedad y competencias dispersas	Convenios y comité territorial	Actuaciones compatibles con la planificación forestal
Dependencia de subvenciones puntuales	Capital paciente y reserva de mantenimiento	Continuidad después de la ayuda inicial

La presencia de población no se computará automáticamente como prevención; solo cuando el inmueble y las tierras dispongan de plan, actuaciones financiadas y resultados medidos.

5.2. El modelo Community Land Trust como marco de gobernanza

El Fondo de Guardianes del Territorio se inspira en el modelo **Community Land Trust (CLT)**, un esquema de gobernanza del suelo que separa la propiedad de la tierra de la propiedad de las edificaciones²³. En este modelo, el suelo es propiedad de un fideicomiso sin ánimo de lucro que lo retiene de forma permanente, mientras que las viviendas se ceden en derecho de superficie o se alquilan a los residentes²⁴. El CLT garantiza así que el suelo conserve su función social a largo plazo y quede protegido de la especulación²⁵.

Fundación Repoblación asumiría el papel de entidad gestora del CLT, en colaboración con los ayuntamientos y las comunidades locales. Su función sería:

- Adquirir y custodiar el suelo de las fincas, retirándolo del mercado especulativo.
- Ceder el derecho de superficie a los repobladores mediante contratos de larga duración (99 años, renovables), con cláusulas que garanticen la residencia efectiva y el mantenimiento del territorio.
- Velar por el cumplimiento de los compromisos de gestión territorial (pastoreo, autoprotección, mantenimiento de accesos).
- Reinvertir los ingresos generados (alquileres, cuotas) en el mantenimiento de la cabaña ganadera y las infraestructuras comunes.

El modelo de gobernanza del CLT es tripartito: participan la administración pública (ayuntamientos y comunidad autónoma), la comunidad local (representada por ganaderos, vecinos y entidades sociales) y los residentes²⁶. Esta estructura asegura que las decisiones sobre el territorio no se tomen de forma unilateral, sino con la participación de todos los implicados.

Este enfoque ofrece varias ventajas para el modelo propuesto:

- **Protege el suelo de la especulación**, garantizando que las fincas rehabilitadas mantengan su función social y preventiva a largo plazo.
- **Reduce el coste de acceso a la vivienda** para los repobladores, al separar el coste del suelo del coste de la edificación.

- **Genera confianza** entre los inversores, al asegurar que el patrimonio del fondo no podrá ser dispersado o malvendido.
- **Favorece la cohesión comunitaria**, al implicar a residentes, ayuntamientos y ganaderos en la gobernanza del territorio.

5.3. Remuneración del inversor paciente

El fondo se dirige a **inversores de impacto** que buscan combinar un retorno financiero moderado con un impacto social y medioambiental medible²⁷. No se trata de capital filantrópico, sino de capital paciente que acepta horizontes de inversión más largos y rentabilidades ajustadas al riesgo del proyecto.

Estructura de retorno:

- **Rentabilidad objetivo:** 3 % - 5 % anual (TIR), por debajo de los estándares del mercado inmobiliario convencional, pero acorde con la naturaleza social y ambiental del proyecto.
- **Horizonte de inversión:** 15 años, con posibilidad de liquidez parcial a partir del año 10.
- **Fuentes de retorno:**
 - Alquileres residenciales de los repobladores.
 - Ingresos por turismo rural (máximo 20 % de las viviendas).
 - Arrendamientos agrícolas o forestales.
 - Contratos públicos por servicios ecosistémicos (pastoreo preventivo, mantenimiento de cortafuegos, etc.).
 - Posibles créditos de carbono (como ingreso eventual, no como pilar del modelo).
 - Ingresos por comunidades energéticas (venta de excedentes, participación en mercados de flexibilidad, etc.).

Garantías para el inversor:

- El suelo es adquirido por el CLT y queda fuera del mercado, lo que protege el patrimonio frente a la especulación.
- Las viviendas se rehabilitan con estándares de calidad y eficiencia energética, lo que reduce costes de mantenimiento y aumenta su valor a largo plazo.
- Los contratos con los repobladores son de larga duración y vinculan la residencia al cumplimiento de obligaciones de gestión territorial.
- Una reserva de mantenimiento y contingencia (15 % del capital invertido) cubre imprevistos y garantiza la continuidad del proyecto.

- El modelo es escalable: el piloto exitoso puede replicarse en otras comarcas, multiplicando el impacto y el retorno.

La rentabilidad no es el único incentivo. El inversor paciente obtiene además:

- **Impacto verificable:** reducción de la carga de combustible, fijación de población, recuperación de patrimonio, generación de empleo local.
- **Visibilidad y reputación:** asociación con un proyecto innovador de referencia en la lucha contra los incendios y la despoblación.
- **Diversificación:** inversión en un activo real (suelo y patrimonio) con baja correlación con los mercados financieros convencionales.

5.4. Activos y criterios de admisión

El fondo puede utilizar compra plena, opción de compra, arrendamiento rústico y urbano coordinado, derecho de superficie, usufructo, cesión de uso de larga duración, mandato de gestión o acuerdo de custodia con propietarios que no desean vender. Esta flexibilidad reduce capital inmovilizado.

Criterios de admisión:

Área	Preguntas decisivas
Título de propiedad, registro y catastro	¿Coinciden titularidad, linderos y superficies? ¿Existen cargas o litigios?
Legalidad urbanística	¿La edificación existe legalmente y puede obtener uso residencial o turístico?
Habitabilidad	¿Son viables estructura, agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones?
Acceso y evacuación	¿Hay acceso transitable, alternativa de salida y espacio para vehículos de emergencia?
Riesgo de incendio	¿Cuál es el peligro actual y futuro? ¿Puede reducirse a un nivel aceptable?
Gestión de tierras	¿Hay superficie continua o acuerdos suficientes para que el pastoreo tenga sentido?
Medio ambiente	¿Qué restricciones derivan de Red Natura 2000, especies, agua o patrimonio?
Economía local	¿Existen ganaderos, contratistas y servicios cercanos?

Área	Preguntas decisivas
Integración	¿El municipio y la población local apoyan el proyecto?

Criterios de exclusión: No se adquirirán ruinas no legalizables, viviendas con riesgo extremo no mitigable, fincas sin agua suficiente, activos que dependan de cambios urbanísticos inciertos, superficies con conflicto insalvable con la biodiversidad, o propiedades aisladas que no puedan integrarse en una unidad territorial de gestión.

5.5. Usos de viviendas y tierras

Vivienda permanente como uso principal: Al menos el 70,00 % de las unidades habitables del piloto se destinará a residencia efectiva. El alquiler será estable y previsible; la ayuda financiará externalidades (rehabilitación patrimonial compleja, prevención, accesos) y no una transferencia opaca al inquilino. Podrá reservarse un tramo para hogares con menor renta o profesionales esenciales.

Las viviendas rehabilitadas deberán cumplir estrictos criterios de autoprotección frente a incendios. Serán viviendas incombustibles, con materiales no inflamables en cubiertas, cerramientos y carpinterías. El entorno inmediato de la casa se mantendrá limpio y yermo, y las pilas de leña, los chambados y otros elementos combustibles deberán situarse a más de veinte metros de las paredes. De este modo, las viviendas pasan a ser parte activa del paisaje patchwork que dificulta la propagación del fuego.

Turismo rural limitado y funcional: Hasta un 20,00 % de las unidades podría destinarse a turismo rural, siempre que el planeamiento lo permita, no desplace vivienda permanente, financie parte del mantenimiento territorial y cuente con protocolo de información y evacuación para huéspedes. El porcentaje restante puede servir como alojamiento temporal para pastores, técnicos o familias en proceso de traslado.

Tierras bajo un plan único: Las tierras se ordenarán mediante un plan de gestión por finca y un plan territorial agregado que distinguirá zonas de pastoreo prioritario, áreas de exclusión temporal o permanente, cultivos recuperables, fajas domésticas, puntos estratégicos, accesos y áreas de regeneración.

5.6. Relación con los repobladores y modelo ganadero

Separación de tres relaciones:

1. **Contrato de arrendamiento de vivienda:** duración, renta, mantenimiento.
2. **Acuerdo de custodia o uso de tierras:** accesos, actividades permitidas, obligaciones.
3. **Cuota de servicio territorial:** destinada al mantenimiento de la cabaña ganadera, pastoreo, infraestructuras y seguimiento, con presupuesto transparente.

Compromisos del repoblador: residencia efectiva, formación en autoprotección, mantenimiento del entorno doméstico, acceso de rebaños pactado, aviso de incidencias, pago de renta y cuota.

Incentivos: contrato de larga duración, renta estable, asistencia técnica, conectividad, compras agregadas, posible derecho de adquisición preferente con servidumbre de gestión territorial.

Modelo ganadero y forestal: El fondo no competirá con ganaderos locales. La secuencia será: identificar explotaciones próximas y su capacidad; licitar servicios de pastoreo preventivo con objetivos medibles; facilitar agua, pasos y cerramientos móviles; coordinar superficies con montes municipales; crear un rebaño municipal o comunitario solo si no existe operador adecuado. El pago combinará una parte fija por disponibilidad, una variable por superficie y dificultad, y una vinculada al cumplimiento de objetivos de combustible. RAPCA proporciona una referencia de contratación y evaluación¹⁰. Además del pastoreo, el plan puede incluir clareos, podas, recuperación de cultivos, biomasa, quemas prescritas por equipos autorizados, mejora de accesos y gestión de puntos de agua.

5.7. Recuperación de huertas y paisajes en mosaico: el modelo catalán

El modelo del Fondo de Guardianes del Territorio no se limita a la rehabilitación de cortijos y masías, sino que incorpora la **recuperación de huertas, cultivos y paisajes en mosaico** como elemento central de la gestión territorial. Esta dimensión es especialmente relevante en Cataluña, donde la pérdida de mosaico agroforestal es uno de los factores que explican el aumento del riesgo de incendios.

Tal como señala Jaume Minguell, «cuanto menos mosaico agroforestal tengamos, mayores serán los incendios que suframos»³⁹. La recuperación del mosaico pasa por:

1. **Restaurar cultivos abandonados:** recuperar olivos, almendros, viñas y cereales que rompen la continuidad del bosque y frenan la propagación del fuego.
2. **Fomentar la agricultura de proximidad:** vincular la producción agrícola con el consumo local, generando economía y presencia humana en el territorio.
3. **Integrar huertas y pastos en el paisaje forestal:** crear un mosaico que combine espacios abiertos y cerrados, reduciendo la vulnerabilidad a los grandes incendios.
4. **Reconocer el valor preventivo de la agricultura:** como defiende Marc Castellnou, «el payés crea un mosaico de biodiversidad y una estructura segura para contener incendios. Y esto no lo pagamos»⁴⁰.

Esta visión conecta directamente con el modelo del Fondo: las fincas adquiridas no solo servirán para pastura, sino que podrán incluir huertas, cultivos y espacios agroforestales que contribuyan a la prevención de incendios y a la generación de ingresos para los residentes y la comunidad local.

5.8. Comunidades energéticas rurales regenerativas: una capa de infraestructura compartida

El Fondo de Guardianes del Territorio puede integrar, como una capa adicional de infraestructura compartida, **Comunidades Energéticas Rurales Regenerativas** (CERR). Este modelo va más allá de la mera producción de electricidad renovable: su misión es generar energía mientras regenera el paisaje. Los ingresos procedentes de la energía pueden financiar la gestión forestal, la ganadería extensiva, la recuperación de tierras agrícolas abandonadas y la rehabilitación de masías, alineando plenamente la transición energética con el repoblamiento rural y la prevención de incendios.

En lugar de concebir la CEL como un proyecto independiente, se propone que sea una de las capas de un sistema territorial más amplio, que comparte vivienda, energía, agua, alimentación, cultura, movilidad, biodiversidad y prevención de incendios. Cada proyecto —masía rehabilitada, cortijo, cooperativa, pequeña comunidad— incorpora instalaciones fotovoltaicas, sistemas de almacenamiento, aprovechamiento de biomasa o pequeños recursos hidráulicos, y vehículos eléctricos compartidos. La Comunidad Energética Local se convierte en la infraestructura común que conecta todos esos nodos.

Las funciones concretas que podría desempeñar una CERR en el marco del Fondo son:

1. **Reducir el coste de vivir en el medio rural:** autoconsumo compartido, baterías comunitarias, compra agregada de electricidad y compartición de excedentes entre masías y pequeños núcleos.
2. **Crear una red de infraestructuras compartidas:** puntos de recarga para vehículos eléctricos, sistemas de telecomunicaciones, bombeo de agua, cámaras de frío comunitarias para productos agrarios, talleres y espacios de trabajo compartidos.
3. **Aumentar la resiliencia frente al cambio climático:** microrredes capaces de funcionar en modo isla durante emergencias, refugios climáticos, garantía de suministro energético en situaciones críticas, alimentación de sistemas de vigilancia y detección temprana de incendios.
4. **Generar nuevos ingresos:** venta de excedentes de energía, participación en mercados de flexibilidad, servicios de agregación de demanda, comunidades energéticas vinculadas a la rehabilitación de viviendas y edificios rurales.
5. **Gestionar activos que reducen el riesgo de incendios:** pastoreo extensivo con rebaños (una «dula» moderna), trituración y aprovechamiento de biomasa, pequeñas plantas de producción de astilla o pélet, valorización energética de la biomasa extraída del monte, y redes de calor para varias masías o pequeños núcleos rurales.

De este modo, el bosque deja de ser únicamente un coste de mantenimiento y pasa a convertirse en un recurso económico capaz de financiar su propia gestión. La transición energética se convierte así en una herramienta para impulsar el repoblamiento rural, prevenir los grandes incendios forestales y restaurar los ecosistemas, un enfoque todavía poco desarrollado en Europa pero plenamente alineado con las prioridades actuales de la Unión Europea.

5.9. Estructura financiera y gobernanza

La rentabilidad debe ser paciente. La rehabilitación rural dispersa y la prevención no encajan con horizontes cortos.

Capas de capital:

Capa	Función	Posibles aportantes
Subvención o capital de primera pérdida	Estudios, externalidades ambientales, patrimonio, accesos	Administraciones, programas europeos, fundaciones

Capa	Función	Posibles aportantes
Capital paciente	Compra y rehabilitación con retorno moderado y horizonte largo	Inversores de impacto, family offices
Aportaciones en especie o derechos de uso	Reducir inversión de adquisición	Ayuntamientos, propietarios
Ingresos de explotación	Sostener operación y reservas	Alquiler, turismo limitado, aprovechamientos
Cuota territorial	Financiar mantenimiento recurrente	Residentes y usuarios
Ingresos energéticos	Financiar gestión forestal y mantenimiento de infraestructuras	Comunidad energética, venta de excedentes

Ingresos de base: alquileres residenciales, turismo limitado, arrendamientos agrícolas o forestales, contratos públicos por servicios ecosistémicos, cuotas territoriales, e ingresos energéticos de la CERR. No se basará la viabilidad en «créditos por incendios evitados»; los créditos de carbono se tratarán como ingreso eventual solo si una metodología reconocida demuestra adicionalidad.

Reserva de mantenimiento y resiliencia: cada activo aportará a una reserva capaz de cubrir un año de costes operativos esenciales, franquicias, reparaciones críticas y realojo temporal. El fondo no distribuirá beneficios si la reserva está por debajo del umbral.

Gobernanza:

- **Consejo del vehículo:** representa a inversores y protege solvencia y misión.
- **Comité de inversión:** aprueba cada activo tras diligencia jurídica, técnica, ambiental y financiera.
- **Comité territorial:** reúne ayuntamientos, administración forestal, ganaderos, residentes y Fundación Repoblación; coordina planes y revisa resultados.
- **Verificador independiente:** audita indicadores ambientales, sociales y financieros.

Actor	Responsabilidad principal
Fundación Repoblación (como CLT)	Agregar demanda, seleccionar y acompañar hogares, custodiar el suelo, mediar y publicar resultados
Gestora autorizada o sociedad vehículo	Capital, compras, rehabilitación, contratos, cumplimiento
Ayuntamientos	Planeamiento, pastos municipales, planes locales, servicios
Comunidad autónoma	Autorizaciones, planificación forestal, prevención
Ganaderos y empresas forestales	Prestación profesional de pastoreo y trabajos
Residentes	Residencia, autoprotección, acceso, información y cuota
Inversores	Capital paciente y disciplina de seguimiento
Comunidad energética	Gestión de infraestructuras energéticas, ingresos y mantenimiento

5.10. Pilotos propuestos

Para poner a prueba el modelo, proponemos iniciar con **dos pilotos simultáneos en comarcas con perfiles complementarios**: una en Extremadura y otra en Cataluña. Este enfoque permite validar el modelo en contextos geográficos, sociales y administrativos diferentes, y extraer lecciones aplicables a todo el territorio nacional.

Piloto 1: Comarcas de Bodión y Sierra Suroeste (Badajoz)

La comarca de **Zafra-Río Bodión** y la de **Sierra Suroeste**, ambas en la provincia de Badajoz, reúnen condiciones óptimas para el primer piloto²⁸:

- **Alto riesgo de incendios**: Extremadura fue la comunidad más castigada por los incendios de 2025, con más de 50.000 hectáreas quemadas, de las cuales 33.855 en la provincia de Cáceres y el resto en Badajoz²⁹. La campaña de 2025 fue calificada por la Junta de Extremadura como «la más grave de la historia reciente»³⁰.

- **Concentración de patrimonio abandonado:** ambas comarcas cuentan con un elevado número de cortijos y masías en desuso, muchos de ellos con construcciones de piedra y tierras de dehesa que mantienen su valor ecológico y productivo.
- **Apoyo institucional:** la Junta de Extremadura ha aprobado su primer Plan Forestal, con 203 millones de euros destinados a prevención⁵, y ha anunciado incentivos al pastoreo y la creación de rebaños municipales⁸. El proyecto Mosaico La Vera, aunque en otra comarca, demuestra la voluntad de la administración de explorar nuevos modelos de gestión⁶.
- **Disponibilidad de ganaderos:** la ganadería extensiva sigue siendo una actividad viva en la región, con explotaciones de ovino, caprino y vacuno que podrían integrarse en el modelo de pastoreo preventivo.
- **Demanda de repoblación:** el perfil de repobladores identificado por Fundación Repoblación —profesionales independientes con renta media-alta— encaja con el tipo de vivienda y entorno que ofrecen estas comarcas.

Piloto 2: Comarca del Ampurdán (Girona)

La comarca del **Alt Empordà**, en la provincia de Girona, ofrece un contexto muy diferente pero igualmente relevante³¹:

- **Alto riesgo de incendios:** el Alt Empordà es una de las comarcas con mayor peligro de incendio de Cataluña. En 2025, Protecció Civil activó el nivel 4 del Plan Alfa en 19 municipios de la comarca ante el riesgo extremo³². En julio de 2026, nuevos incendios afectaron a la zona, quemando más de 2.200 hectáreas y obligando a confinar a más de 12.000 personas³³.
- **Patrimonio rural abandonado:** la comarca cuenta con numerosas masías y construcciones rurales en desuso, muchas de ellas en entornos de gran valor paisajístico y ecológico.
- **Contexto institucional:** Cataluña está avanzando en modelos de gobernanza del suelo inspirados en los Community Land Trusts. Recientemente ha nacido **Custòdia**, el primer Banco de Suelos Comunitarios de Catalunya, impulsado por más de 30 cooperativas de vivienda y entidades de la economía social³⁴. Este movimiento crea un ecosistema favorable para el Fondo de Guardianes del Territorio.
- **Potencial de colaboración:** la proximidad a la Costa Brava y a la frontera francesa ofrece oportunidades para el turismo rural

sostenible, que puede complementar los ingresos del fondo sin desplazar la residencia permanente.

- **Diversidad de perfiles:** el Ampurdán atrae a un perfil de repoblador diferente al de Extremadura —profesionales vinculados a sectores creativos, tecnológicos o internacionales—, lo que permitirá probar el modelo en un contexto social distinto.

Hipótesis de trabajo para cada piloto:

Concepto	Piloto Extremadura	Piloto Cataluña
Inversión máxima	2.000.000 €	2.000.000 €
Número de cortijos/masías	3-4	3-4
Capacidad residencial	6-12 familias	6-12 familias
Coste rehabilitación por unidad	≤ 500.000 €	≤ 500.000 €
Uso turístico máximo	20 % viviendas	20 % viviendas
Periodo inversión	3 años	3 años
Horizonte vehículo	15 años	15 años

El número final de inmuebles y hogares se definirá tras la **diligencia previa** y las **manifestaciones de interés concretas** de los repobladores en cada territorio.

Fases del piloto (comunes a ambos):

1. **Fase de preparación (0 a 6 meses):** se constituye un consorcio promotor en cada comarca, se mapean inmuebles y se contacta con propietarios, ganaderos y ayuntamientos. Se define la forma jurídica del vehículo y se abren las manifestaciones de interés entre los repobladores.
2. **Fase de cartera y permisos (6 a 18 meses):** se firman opciones de compra o cesión, se completa la diligencia jurídica y urbanística, y se elaboran los planes de autoprotección y gestión de tierras. Se cierran contratos preliminares con ganaderos y se diseña el modelo de comunidad energética.
3. **Fase de inversión y ocupación (18 a 36 meses):** se adquieren y rehabilitan los inmuebles por tramos, se selecciona a los residentes finales y se formalizan los contratos. Se inicia el pastoreo con

seguimiento mensual y se despliega la infraestructura energética comunitaria.

4. **Fase de evaluación y escala (36 a 60 meses):** se miden resultados (permanencia, carga de combustible, costes reales, impacto económico local, producción y ahorro energético) y se comparan ambos pilotos. Se corrigen los ajustes necesarios y se decide si se amplía la inversión.

Condiciones de inicio (comunes):

Antes de cualquier desembolso, se exigirá:

- Una cartera de al menos 3 inmuebles con títulos limpios y coste de rehabilitación estimado por debajo de 500.000 €.
- La validación de la administración forestal competente.
- Un acuerdo vinculante con al menos un operador ganadero.
- Un plan de emergencia y seguro razonables.
- Al menos 6 manifestaciones de interés firmes de familias dispuestas a alquilar y pagar la cuota territorial.
- Un presupuesto que incluya mantenimiento durante los primeros 5 años y una reserva de contingencia del 15 %.

6. Conclusiones y recomendaciones

Los datos de 2025 son inequívocos: el problema de los incendios en la península ibérica no puede abordarse únicamente con medios de extinción, por muy eficaces que sean. El cambio climático prolonga las ventanas de peligro y aumenta la intensidad de los episodios extremos, mientras que el abandono de usos tradicionales convierte el territorio en un combustible continuo. La prevención, para ser efectiva, debe ser integral y permanente.

La ganadería extensiva ha demostrado ser una herramienta preventiva valiosa, como acreditan las experiencias de Andalucía, Madrid y las nuevas políticas de Extremadura. Pero su efectividad depende de que se integre en una estrategia más amplia que combine pastoreo, selvicultura, ordenación del territorio y presencia humana estable.

El diagnóstico compartido por expertos como Castellnou, Minguell o Prat es inequívoco: **los incendios de sexta generación han llegado para quedarse**, y las políticas de prevención deben cambiar de paradigma. No se trata de más mangueras o más helicópteros, sino de recuperar un territorio vivo, gestionado y en mosaico. Las experiencias de **Custodia, Catalunya.Place** y

Tantai demuestran que existen modelos alternativos de gobernanza del suelo y de gestión forestal que pueden integrarse en una estrategia de prevención de incendios.

Aquí es donde el movimiento de repoblación aporta un elemento que hasta ahora había permanecido desconectado: una demanda cualificada de personas dispuestas a residir en el medio rural, a recuperar patrimonio abandonado y a contribuir económicamente al mantenimiento del territorio. Los datos de Fundación Repoblación —60 personas solo en su registro, con perfiles solventes y disposición a financiar pastoreo— indican que existe una base social sobre la que construir políticas activas.

La propuesta del **Fondo de Guardianes del Territorio** trata de conectar esa demanda con las necesidades de prevención y gestión. No se trata de un experimento ideológico, sino de un instrumento financiero y operativo con reglas claras, criterios de admisión exigentes y un modelo de gobernanza que reparte responsabilidades entre administraciones, inversores, ganaderos y residentes. Su diseño incorpora las lecciones del Tribunal de Cuentas Europeo: priorizar el riesgo real, financiar el mantenimiento a largo plazo y medir resultados, no solo actividad.

El modelo **Community Land Trust** aporta un marco de gobernanza del suelo que protege el patrimonio de la especulación y garantiza su función social a largo plazo. Fundación Repoblación, como entidad gestora del CLT, asume la custodia del suelo y la coordinación entre los diferentes actores.

El inversor paciente encuentra en este proyecto una oportunidad de combinar un retorno moderado (3 %-5 % TIR) con un impacto social y medioambiental verificable, en un horizonte de 15 años y con garantías que protegen su capital.

Las **comunidades energéticas rurales regenerativas** añaden una capa de infraestructura compartida que reduce costes, genera ingresos, aumenta la resiliencia y convierte el bosque en un recurso económico capaz de financiar su propia gestión. Este enfoque, todavía poco desarrollado en Europa, está plenamente alineado con las prioridades actuales de la Unión Europea.

Los dos pilotos propuestos —en las comarcas de Bodión-Sierra Suroeste (Badajoz) y el Ampurdán (Girona)— permiten probar el modelo en contextos diferentes y extraer lecciones aplicables a todo el territorio nacional. Con un presupuesto contenido de 2 millones de euros por piloto, entre 3 y 4 inmuebles rehabilitados y capacidad para 6 a 12 familias cada uno, son apuestas prudentes pero ambiciosas.

Por todo ello, se recomienda:

1. **Constituir una estructura de preinversión** para inventariar inmuebles, estudiar títulos, riesgo, agua y demanda en las dos comarcas seleccionadas.
2. **Formalizar el CLT** con Fundación Repoblación como entidad gestora, en colaboración con ayuntamientos y comunidades locales.
3. **Captar capital paciente** con una propuesta de valor clara: retorno moderado, impacto verificable y horizonte de 15 años.
4. **Priorizar la rehabilitación de patrimonio existente**, excluyendo explícitamente la nueva construcción dispersa.
5. **Contratar preferentemente a ganaderos locales** para el pastoreo, reservando la opción de rebaños municipales solo para aquellos lugares donde no exista oferta privada.
6. **Separar claramente los contratos de alquiler, custodia y cuota territorial**, para proteger los derechos y responsabilidades de cada parte.
7. **Dotar al fondo de una reserva de mantenimiento y contingencia desde su origen**, siguiendo la recomendación del Tribunal de Cuentas Europeo.
8. **Medir el impacto en términos de combustible, permanencia y actividad económica local**, sin atribuir al proyecto resultados que no puedan demostrarse (como incendios «evitados»).
9. **Diseñar y desplegar una comunidad energética rural regenerativa** como infraestructura compartida que genere ingresos, reduzca costes y aumente la resiliencia territorial.

En definitiva, la tesis que guía esta propuesta es que **un territorio habitado, planificado y gestionado es más resiliente que un territorio abandonado**. No se trata de una certeza, sino de una hipótesis que merece ser sometida a prueba con rigor. Fundación Repoblación puede aportar el puente entre la demanda residencial, el capital paciente, la ganadería extensiva, las infraestructuras energéticas compartidas y la capacidad pública. El Fondo de Guardianes del Territorio es el instrumento para hacerlo. Solo cabe ahora ponerlo en marcha y evaluar sus resultados.

Notas

1 • MITECO. *Los incendios forestales en España. Avance informativo, 1 de enero-31 de diciembre de 2025*, mayo de 2026. [PDF](#)

- 2 • República Portuguesa, SGIFR.** *Informação sobre Incêndios Rurais de 2025*, enero de 2026. [Enlace](#)
- 3 • Agencia Europea de Medio Ambiente.** *Forest fires in Europe*, indicador actualizado. [Enlace](#)
- 4 • Tribunal de Cuentas Europeo.** *Informe Especial 16/2025*, 13 de junio de 2025. [Enlace](#)
- 5 • Junta de Extremadura.** *Plan Forestal de Extremadura*, 2 de diciembre de 2025. [Enlace](#)
- 6 • Junta de Extremadura.** *Mosaico La Vera*, 1 de octubre de 2025. [Enlace](#)
- 7 • Junta de Extremadura.** *Pastoreo ovino preventivo*, actualizado 5 de julio de 2026. [Enlace](#)
- 8 • Junta de Extremadura.** *Ayudas urgentes tras incendios*, 29 de agosto de 2025. [Enlace](#)
- 9 • Junta de Andalucía.** *Plan anual 2025*. [PDF](#)
- 10 • Junta de Andalucía.** *RAPCA*. [Enlace](#)
- 11 • Comunidad de Madrid.** *Pastoreo controlado*, 26 de mayo de 2022. [Enlace](#)
- 12 • Fundación Repoblación: registro de consultas.** Registro propio, validado por la Fundación. Normalización: 200 consultas totales; 60 personas con preferencia por vivir en el campo; base de 75 personas nacidas en la UE derivada de 60/0,80; desglose de especies sobre 24 personas dispuestas a sostener rebaño.
- 13 • Comisión Europea, Centro Común de Investigación.** *2025 was EU's most destructive wildfire season on record*, 31 de marzo de 2026. [Enlace](#)
- 14 • AEMET.** *El verano de 2025 fue el más cálido*, 16 de septiembre de 2025. [Enlace](#)
- 15 • AEMET.** *El año 2025 volvió a batir récords*, 17 de junio de 2026. [Enlace](#)
- 16 • IPMA.** *Verão de 2025 extremamente quente e extremamente seco*, 5 de septiembre de 2025. [Enlace](#)
- 17 • MITECO.** *Orientaciones estratégicas para la gestión de incendios forestales*, 28 de julio de 2022. [PDF](#)
- 18 • Ley 43/2003, de Montes.** [BOE](#)
- 19 • Real Decreto 716/2025.** [BOE](#)

- 20 • Junta de Extremadura.** *Centro Operativo Regional INFOEX*, 3 de julio de 2026. [Enlace](#)
- 21 • Ayuntamiento de Valdemorillo.** *Pastoreo de cabras*, 28 de mayo de 2024. [Enlace](#)
- 22 • Agencia Europea de Medio Ambiente.** *Nature-based solutions for fire-resilient European forests*, EEA Briefing 14/2025. [Enlace](#)
- 23 • Community Land Trust Network.** *What is a CLT?* [Enlace](#)
- 24 • Ajuntament de Barcelona.** *Community Land Trusts. Propietat tripartita del sòl*, 2022. [Enlace](#)
- 25 • Observatorio de la Economía Social.** *Nace Custòdia, el primer Banco de Suelos Comunitarios*, 16 de julio de 2026. [Enlace](#)
- 26 • Ajuntament de Barcelona.** *Community Land Trusts. Propiedad tripartita del suelo*, Biennial de Pensament 2020. [Enlace](#)
- 27 • SpainNAB.** *La inversión de impacto en España: Oferta de capital, demanda y retos*, 2024.
- 28 • Diputación de Badajoz.** *Comarca de Zafra - Río Bodión*. [Enlace](#); **Wikipedia.** *Sierra Suroeste*. [Enlace](#)
- 29 • MITECO.** *Avance informativo de incendios forestales 2025*, mayo de 2026.
- 30 • Cadena SER Extremadura.** *Extremadura cierra la peor campaña de incendios de la última década con más de 50.000 hectáreas calcinadas*, 31 de octubre de 2025. [Enlace](#)
- 31 • Wikipedia.** *Alt Empordà*. [Enlace](#)
- 32 • Protecció Civil de Catalunya.** *Activació del nivell 4 del Pla Alfa a 19 municipis de l'Alt Empordà*, agosto de 2025.
- 33 • El Confidencial.** *Un detenido por su presunta relación con el incendio en la Costa Brava*, 5 de julio de 2026. [Enlace](#)
- 34 • Observatorio de la Economía Social.** *Nace Custòdia, el primer Banco de Suelos Comunitarios de Catalunya*, 16 de julio de 2026. [Enlace](#)
- 37 • 3Cat.** *Marc Castellnou, cap dels GRAF: «El 2025 és l'any de no retorn»*, 2025. [Enlace](#)
- 38 • Directa.** *«Per aconseguir resiliència als incendis necessitem que la gent pugui cuidar el territori i viure-hi»* (entrevista a Núria Prat), 2025. [Enlace](#)

39 • Diputació de Barcelona - BCN Agrària. *Jaume Minguell: «Quan menys mosaic agroforestal tinguem, més grans seran els incendis que patirem», 2021.*

[Enlace](#)

40 • El Crític. *Marc Castellnou: «El pagès crea una estructura segura per contenir incendis. I això no ho paguem», 2020.*

[Enlace](#)

41 • Unió de Pagesos. *Marc Castellnou: «S'hauria de considerar la pagesia com a part del tercer sector, ja que ofereix un servei de seguretat contra el foc», 2021.*

[Enlace](#)

42 • Custodia. *Banc de Sòls Comunitaris.*

[Enlace](#)

43 • Catalunya.Place.

[Enlace](#)

44 • Tantai Baso Jabe Kooperatiba.

[Enlace](#)

45 • CLT Web - Centro Internacional de Fideicomisos Comunitarios de la Tierra.

[Enlace](#)