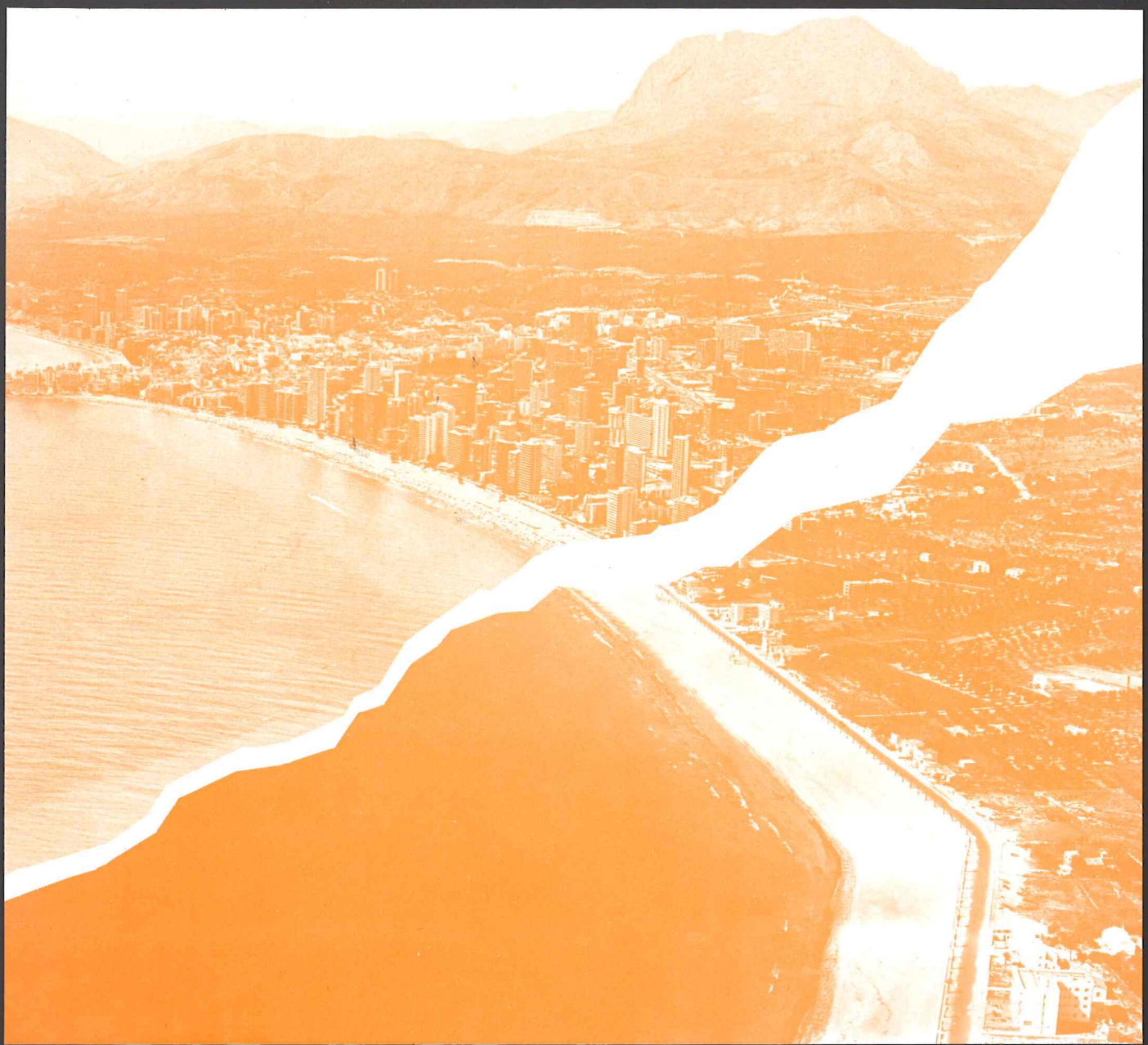
urbanismo

COAM



REVISTA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

Urbanismo en Areas Turísticas

Nº 4 MAYO 1988

La residencia secundaria.
Mito social y conflicto urbanístico en los espacios turísticos-recreativos

Manuel Valenzuela

Ejemplos muy dispares de "colonias" de veraneo, la una adosada a un núcleo rural del SW de Madrid, la otra organizada en torno al Paseo Marítimo de Sitges (Barcelona) y compuesta por palacetes construidos por la burguesía barcelonesa a principios de siglo. (Fotos de A. Humbert, Casa de Velázquez, y del autor).

LA RESIDENCIA SECUNDARIA, UN MODELO RESIDENCIAL ENTRE LO RECREACIONAL Y LO TURISTICO

La expansión reciente que en todos los países de economía avanzada ha tenido la residencia secundaria (en adelante R.S.), a partir de los años cincuenta, se puede enmarcar en el más amplio contexto del crecimiento del nivel de vida y del tiempo de ocio disponible; también supone un reforzamiento ideológico, habitualmente manipulado, de la vieja tradición antiurbana, que se empeña en presentar la vuelta al campo como arquetipo de vida sana y equilibrada y, en consecuencia, como antídoto frente a las tensiones de la vida cotidiana (M. Bunce, 1982). Ello ha supuesto la incorporación de los grupos sociales mesocráticos e incluso claramente populares al mercado de la R.S., que con anterioridad había estado monopolizado por las clases altas. En todo caso, la posesión de una R.S. se interpreta como signo de ascenso en la escala social y profesional.

Los usos asignados a la R.S. han experimentado, igualmente, un ensanchamiento. Si el veraneo fue la razón de ser de la primera generación de R.S., que en nuestro país se remonta al cambio de siglo, el parque actual de R.S., situado en el último censo alrededor de los casi dos millones oficialmente, aloja una gama mucho más amplia de formas de utilización por parte de sus propietarios, que además han alterado la periodicidad con que las frecuentan. Son mayoría los que pasan en ellas fines de semana y vacaciones cortas ("puentes", Navidad, etc.) y abundan entre los profesionales de alto nivel quienes las habitan durante estancias más largas, incluso parte del tiempo productivo, gracias a las ventajas de la revolución informática y de las comunicaciones. Comienza a observarse una creciente tendencia a convertir la R.S. en vivienda permanente a la hora de la jubilación. Por lo demás, hay innumerables formas de transición entre la vivienda principal y R.S. en las áreas periurbanas de las grandes ciudades, como ya demostramos hace una década para el caso de Madrid (M. Valenzuela, 1976).

Esta última modalidad de R.S., la periurbana, sin duda la más estudiada internacionalmente, es concebida como un fenómeno de irradiación urbana sobre ámbitos espaciales cada vez más extensos y distantes de los núcleos urbanos expansivos, por lo que se la asimila a una versión más del estallido urbano. (J. Mirloup, 1984; M. Valenzuela, 1986). Así, la R.S., junto a otras variantes de uso recreativo del espacio, habría actuado como un eficaz instrumento de periurbanización.

También hacia el litoral se proyectó una variante expansiva de R.S. inicialmente alimentada por una demanda de origen regional, particularmente nutrida y fiel en Cataluña y el País Valenciano, que habitualmente se polarizaba en torno a un reducido número de núcleos litorales preferidos por las burguesías acomodadas de las ciudades próximas. En la etapa "desarrollista" se produjo un importante incremento de la R.S. en todo el litoral español, fruto de la coyuntura económica expansiva y del furor consumista de las clases medias urbanas deseosas de exhibir su nuevo estatus. Paralelamente, España se convertía en destino preferido del turismo de masas europeo, lo que ha complicado enormemente cualquier intento de interpretación de la R.S. en las áreas litorales destinatarias de estos flujos turísticos multitudinarios, tanto mayor cuanto más matizada y compleja sea la relación entre turismo exterior e interior.

El turismo, en su doble variante, genera una demanda estacional de alojamiento, que mayoritariamente se solía resolver a través de la oferta hotelera. Es ya un lugar común referirse a las condiciones particularmente duras a que los operadores turísticos extranjeros someten a los hoteleros españoles para obtener de ellos unos precios muy favorables, con la permanente coacción de dirigir la clientela reclutada en sus países de origen hacia otras zonas turísticas. Sin embargo, durante los últimos años se ha observado una pérdida de peso del alojamiento hotelero frente a la irresistible ascensión de la oferta extrahotelera, que permite al turista una mayor flexibilidad y adaptabilidad a sus circunstancias. De la situación actual puede dar prueba el que sólo el 18,8 % de los turistas en agosto de 1986 se haya alojado en establecimientos hoteleros (A. Nodal, 1987).

Un problema metodológicamente de muy difícil solución es desglosar, dentro de la oferta extrahotelera, lo que es alojamiento turístico y por tanto temporal y en régimen de alquiler, de lo que es residencia secundaria, que usa el propietario y su familiar en estancias distribuidas a lo largo del año. Entre ambas se da un muestrario de situaciones intermedias, que se enriquecen constantemente con nuevas fórmulas de alojamiento cada vez más elaboradas y, en algunos casos, en el borde de la ilegalidad, como es el caso de la propiedad a tiempo parcial ("time-sharing").

El alojamiento extrahotelero, que el Instituto Español de Turismo cifraba para 1986 en 9,3 millones de plazas, se halla en situación legal y estadística muy confusa, por lo que en el estado actual de su conocimiento es imposible aportar datos y distribuciones precisos. Sus tipologías arquitectónicas son, por lo demás, harto heterogéneas: bloques colectivos, bungalows, villas, casas tipo "pueblo", marinas, etc. Se advierte en el mercado una aceptación cada vez mayor por las edificaciones inspiradas en la arquitectura popular casi siempre muy falseada y convencional (J. M. Morales, 1982) Sin embargo, en el pasado reciente, fue el bloque de apartamentos, en la línea del peor estilo "internacional", el elemento arquitectónico configurador del paisaje construido de las nuevas ciudades de ocio de los años sesenta (Platja d'Aro, Gandía, La Manga o Fuengirola). Sobre la construcción, venta y alquiler de apartamentos de playa prosperaron algunos de los negocios más representativos del franquismo. Algunas urbanizaciones de bloques levantaron agrias polémicas, envueltas en presunciones de ilegalidad, se dieron también sonados escándalos financieros, que llevaron a sus protagonistas ante los tribunales como en el tristemente célebre "caso Sofico".

Puede decirse que "el apartamento en la playa" formó parte de los mitos del desarrollismo español de los años sesenta, si bien las clases medias bajas tuvieron que recurrir para acceder a él al sistema de pagos aplazados. Los profesionales, en cambio, y el pequeño empresario, por su parte, pudieron permitirse disponer de una vivienda unifamiliar en una urbanización residencial de las muchas que proliferaron en las áreas de mayor calidad paisajística del entorno urbano y del litoral. Por último, la alta burguesía fue la clientela destinataria de las lujosas villas construidas en urbanizaciones exclusivas como S'Agaró, Sotogrande o Nueva Andalucía. Sólo algunos profesionales y empresarios pudieron permitirse la rehabilitación de construcciones de interés arquitectónico rodeadas de una propiedad rústica y envueltas en un paisaje rural bien conservado; el traspaís ampurdarnés de la Costa Brava es arquetipo de comarca agraria, donde poseer una "masía" rehabilitada es todo un símbolo de pertenencia a la alta clase profesional o de negocios catalana.

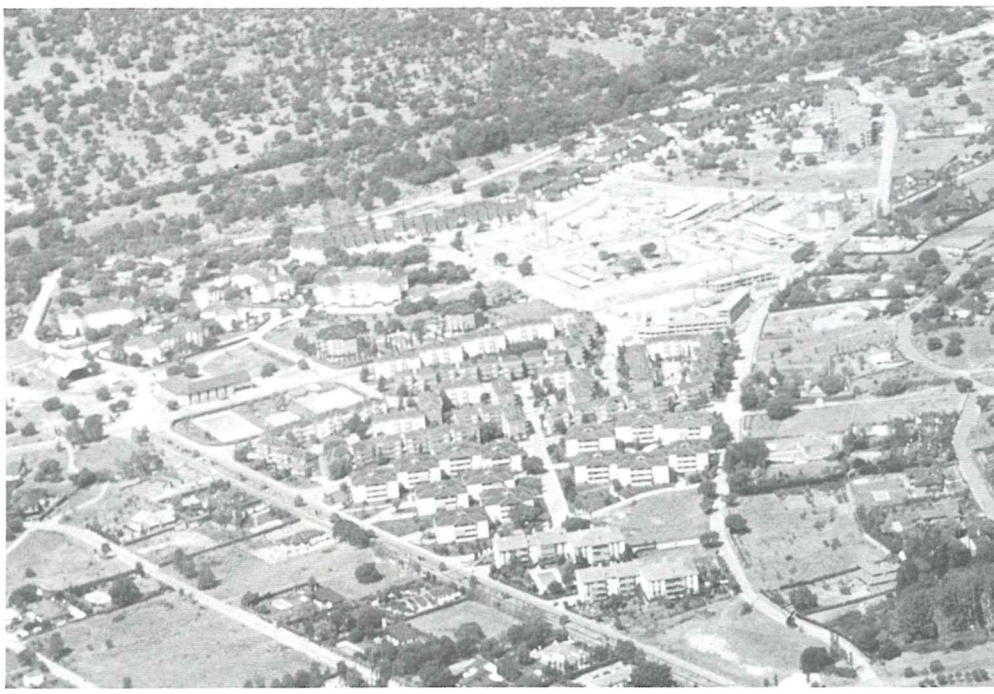
Con el tiempo la edificación colectiva de uso turístico ha incorporado pautas estéticas más cuidadas y ha evolucionado hacia una mejor integración en el paisaje, al mismo tiempo que se incorporaban mejores dotaciones y servicios colectivos. Muy representativos de esta evolución son los conjuntos residenciales tipo "pueblo" y las "marinas" vinculadas a los puertos deportivos en la línea iniciada a mediados de los sesenta por Puerto Banús. Comparte los mismos criterios estéticos la actual oferta de vivienda unifamiliar, cuya variante adosada es hoy en día la más expansiva del mercado inmobiliario turístico.

TENDENCIAS ACTUALES EN LA DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA R.S.

Una primera aproximación al tema pone de manifiesto cómo la R.S. en sentido restringido mantiene una expansión marcada en las áreas de influencia de las grandes aglomeraciones urbanas (C. Canto, 1982; F. Fourneau, 1984; F. López Palomeque, 1982) y en las zonas

litorales (M. T. Miranda, 1985; M. Marchena, 1987; F. Vera, 1987), a pesar de que en este caso la combinación de clientelas y prácticas residenciales hace muy compleja su identificación. De aquí que los valores estadísticos censales aporten más confusión que claridad al estudio de la R.S. en las áreas turísticas litorales, habida cuenta de las sutiles fronteras que la separan del alojamiento turístico extra-hotelero. En principio, se puede aceptar que toda R.S. puede tener un uso turístico en circunstancias dadas, aunque sea menos frecuente lo contrario (ciertos regímenes de apartotel, por ejemplo). A ello viene a unirse la propia imprecisión que en los censos de vivienda decenales se hace de los términos residencia secundaria y vivienda vacante (éste último además de aplicarse a la vivienda no vendida puede también incluir a la vivienda de alquiler, turístico o no). Tampoco es solución recurrir para subsanar esta deficiencia a los registros oficiales de apartamentos de alquiler debido a la ilegalidad de no pocas situaciones.

Muchas voces se levantan desde distintos frentes exigiendo una clarificación de las situaciones diferenciadas que presenta el alojamiento extrahotelero, del que por definición forma parte la R.S. Se apoyan para ello, tanto en razones de eficacia inspectora y recaudatoria, como en los efectos negativos que provocan sobre el sector hotelero a causa de su competencia desleal. La trascendencia cuantitativa del fenómeno y la aparición de modalidades de compra-venta y de alquiler de dudosa legalidad así lo aconsejan por razones de equidad y de interés colectivo (evasión fiscal y de divisas). Una aproximación al peso regional de esa problemática y el desfase entre la realidad y las estadísticas censales se puede rastrear a través del siguiente cuadro.



1

2

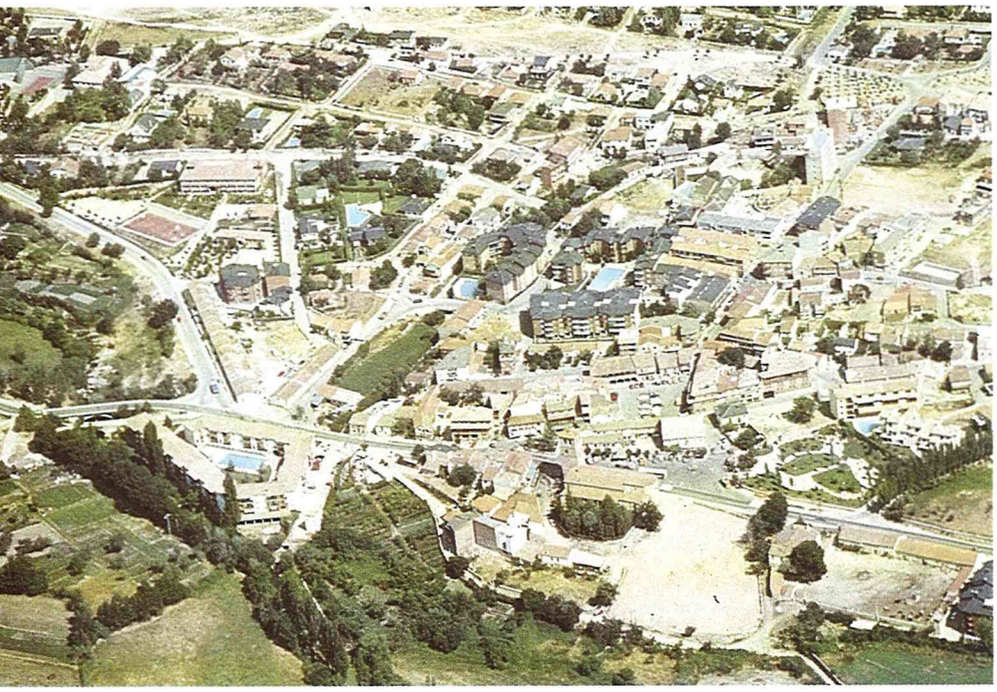
1-2. La evolución experimentada en los asentamientos turísticos-residenciales de la Sierra madrileña (Guadarrama-pueblo) es la réplica de las altas densidades residenciales propias de las zonas turísticas (Eurosol en Torremolinos). (Fotos de A. Humbert, Casa de Velázquez, y del autor).

Residencia secundaria y alojamiento extrahotelero
(Por Comunidades Autónomas)

Comunidad Autónoma	Residencias Secundarias (Censo de 1981)		Viviendas de potencial uso turístico (1986) (1)	
	Total	Por 100	Total	Por 100
Andalucía	266.463	14,1	631.861	16,0
Aragón	65.666	3,5	100.202	2,5
Asturias	30.153	1,6	76.350	1,7
Baleares	74.256	3,9	147.013	3,7
Canarias	43.425	2,3	217.937	5,5
Cantabria	24.364	1,3	43.181	1,1
Castilla-La Mancha	137.855	7,3	224.550	5,7
Castilla-León	185.072	9,7	297.538	7,6
Cataluña	332.275	17,5	699.951	17,8
Extremadura	55.723	2,9	108.102	2,7
Galicia	53.220	2,8	207.923	5,3
Madrid	131.608	6,9	232.588	5,9
Murcia	58.217	3,1	131.856	3,3
Navarra	13.336	0,7	33.655	0,9
Rioja	15.636	0,8	24.482	0,6
País Vasco	30.807	1,6	163.591	4,2
C. Valenciana	372.603	19,6	597.194	15,2
Totales	1.898.602	100,0	3.937.970	100,0

Fuentes: Instituto Nacional de Estadística. *Censo de Viviendas*. 1981 Secretaría General de Turismo. *Estudio de la Demanda Extrahotelera en España*.1986.

(1) Datos obtenidos mediante la aplicación de un incremento del 27,1 por 100 al total de R.S. más viviendas desocupadas de 1981 e incluyendo correcciones provinciales en función de las observaciones de campo realizadas en municipios turísticos representativos.



El relleno y desnaturalización de la imagen tradicional de los pueblos de montaña por la R.S. (Manzanares el Real), se contrapone a la rehabilitación de la arquitectura popular con aceptable respeto para las peculiaridades tipológicas y ambientales del hábitat rural tradicional (Villanueva de la Vera, Cáceres). (Fotos de A. Humbert, Casa de Velázquez, y del autor).

Como se aprecia en la zona de Pals (Gerona), el abandono de la actividad agraria suele ser el punto de partida para la conversión en R.S. de construcciones rurales de indudable calidad arquitectónica como son las masías del Baix Empordá. (Foto del autor).

Tanto si el término R.S. se toma en sentido restringido (1981) como amplio (1986) y abstracción hecha del incremento numérico entre ambas fechas (casi el doble), salta a la vista que en tres regiones se concentra más del 50 % de la oferta (Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana), las tres con valores entre el 15 y el 20 %. Por tratarse de regiones con un sector turístico expansivo, alimentado por una demanda fiel tanto interior como exterior, no es atrevido suponer que una parte mayoritaria de su parque de R.S. se derivará hacia el mercado de alquiler en una elevada proporción, que el estudio del Instituto Español de Turismo evalúa entre el 60 y el 70 %, usándose para ello con desigual intensidad según localidades y productos la agencia inmobiliaria, los tour-operadores o bien directamente por mediación de los mismos propietarios. Incluso en este último supuesto, es frecuente que se destinen al uso propio fuera de estación o algunas semanas del verano. No es ocioso, pues, volver a recalcar la urgencia de que acabe de aflorar plenamente un mercado inmobiliario tan caótico y confuso como insolidario socialmente, en el que son moneda corriente la evasión fiscal y la picaresca.

Sin el peso que en los casos citados, es de destacar cómo una región turística de tradición típicamente hotelera como es Canarias ha incrementado su parque extrahotelero en mayor proporción que las anteriores, aunque este incremento se concentra con preferencia en esa "nueva frontera" del turismo canario que son las islas menores, destacando entre ellas Lanzarote. No es ajena a esta dinámica el creciente atractivo que las soleadas costas canarias ejercen sobre los jubilados centroeuropeos (ingleses y alemanes, sobre todo).

Mantienen una posición regional intermedia en las dos fechas utilizadas las regiones interiores (Madrid, Castilla y León y Castilla-La Mancha), que, en conjunto, totalizan entre el 20 y el 25 %. Predomina en ellas la modalidad más genuina de R.S: una vivienda en propiedad, que no se alquila ni se comparte, usada en verano, fines de semana y "pequeñas vacaciones". Sería interesante poder discriminar en este importante segmento del parque residencial secundario la demanda madrileña de la autóctona, esta última compuesta preferentemente por emigrantes a las grandes ciudades, que retornan anualmente a sus lugares de origen. El mismo interrogante nos plantea el abultado incremento experimentado por la R.S. en Galicia entre 1981 y 1986. Distinta interpretación nos merece el caso vasco, donde la clientela más bien parece exclusivamente regional; tenemos indicios para afirmar que no es ajena la tendencia expansiva de la R.S. en esta Comunidad a la revalorización entre las clases medias urbanas de la vida rural tradicional,

materializada, más que en ningún otro elemento de la estructura agraria, en el caserío.

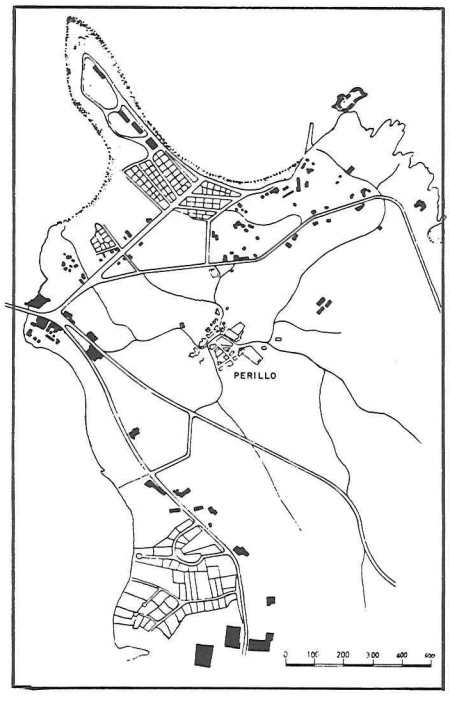
LA RESIDENCIA SECUNDARIA COMO FACTOR DE TRANSFORMACION Y REORDENACION DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

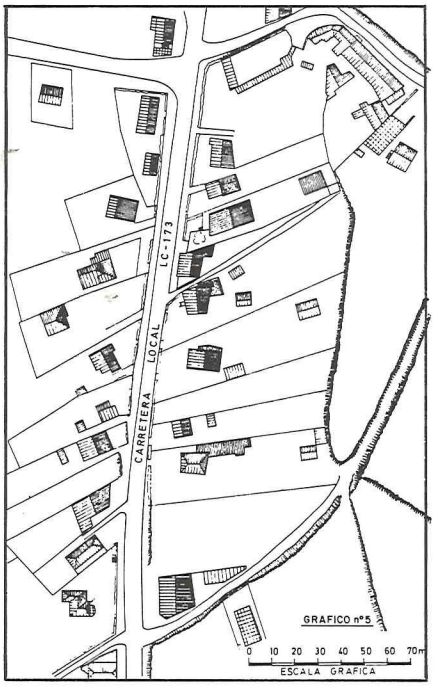
La evaluación y el estado actual de la cuestión esbozado en los anteriores epígrafes ha tenido una traducción espacial múltiple y compleja, de la que vamos a destacar la incidencia producida sobre el sistema de asentamientos de las zonas afectadas. En una primera aproximación, puede afirmarse que la R.S. unas veces se incardina en el hábitat preexistente según situaciones diferenciadas de convivencia o conflictividad y otras da lugar a nuevos asentamientos surgidos "ex novo". Ambas variantes se desarrollan pormenorizadamente en el resto de esta aportación, si bien para ambas puede ser igualmente válida la urgente necesidad de adoptar un tratamiento integrado en el marco espacial correcto de todos los diferentes asentamientos que coexisten sobre el territorio (rurales-urbanos, antiguos-modernos, principales-secundarios, etc.); sólo así se podrán sentar correctamente las bases para la formulación de alternativas válidas y razonables al actual panorama de anarquía y disfuncionalidad que presenta el hábitat turístico-residencial en España.

Los asentamientos rurales tradicionales y la residencia secundaria como oportunidad y como riesgo

Hubo en los primeros decenios del siglo XX entre los propietarios de R.S. el prurito de no renunciar en ellas a ninguna de las comodidades de la vida moderna, al mismo tiempo que disfrutaban de la tranquilidad y el pintoresquismo de los pueblos del mar y la montaña. Así se explica por qué, sin rehuir los núcleos preexistentes, preferían construir casas de nueva planta, normalmente dotadas de un jardín y adornadas de rasgos arquitectónicos definidores del estatus social del propietario.

Así surgieron las primeras "colonias" de veraneantes, resultantes de la parcelación de las pequeñas fincas rústicas de los alrededores de los pueblos o de las estaciones ferroviarias. El resultado fue la aparición de pequeños barrios de casas unifamiliares de notable prestancia arquitectónica, que marcará la imagen inicial de los lugares tradicionales de veraneo de la sierra madrileña como El Escorial, Cercedilla o Miraflores. Esta tradición se mantuvo mientras a la R.S. sólo pudo acceder un sector muy minoritario de la población urbana. Es a partir de los años sesenta cuando se produce el efecto combinado de la ampliación de la demanda de R.S. y la reducción de su capacidad adquisitiva. Hacen así su aparición en el entorno próximo de los pueblos de verano "conjuntos residenciales" de vivienda colectiva, de menor tamaño y mejor concebidos en cuanto a tratamiento formal y dotacional que sus homólogos de las grandes ciudades; la presencia junto a ellos de las inevitables instalaciones deportivas y zonas ajardinadas les dan el "toque" ecológico. A cambio de estas mejoras, muchas veces puramente cosméticas, salta a la vista la ruptura provocada en la imagen tradicional de los núcleos de montaña o litoral por tales "islas" de alta densidad sobre morfologías caracterizadas por la laxitud. Claro está que no en todos los casos se han alcanzado los niveles de "empastamiento" y desfiguración de los núcleos tradicionales como los observados en localidades turísticas puras al estilo de un Fuengirola, un Playa de San Juan o un Blanes. Es obligado matizar que las tipologías colectivas también las utiliza otra variante de alojamiento, el hotelero, que es dominante en ociurbes tan típicas como Benidorm, Lloret de Mar o Puerto de la Cruz, cuyo aspecto externo apenas se diferencia de las anteriormente citadas.





La implantación litoral de R.S. ha dado lugar a asentamientos tan dispares como los que aparecen en el municipio de Oleiros (La Coruña). (Según X. L. Martínez Suárez. El proceso de ocupación de la costa en el término municipal de Oleiros (Coruña) (in) Coloquio Hispano-Francés sobre Espacios Litorales, *1981, pp. 827-840).*

La evolución descrita, forzada por la masificación de la demanda turístico-residencial con la eficaz ayuda de la especulación y del caos urbanístico, no debe hacer olvidar que los núcleos tradicionales contienen otras posibilidades alternativas al modelo de R.S. que acabamos de esbozar. En efecto, los asentamientos tradicionales, de los que tan rico muestrario aún existe en nuestro país, cuentan con ofertas turístico-residenciales potenciales en gran medida aún inéditas en su propio perímetro, sin recurrir a la imprudente destrucción de su entorno rural o natural. Señalamos a título indicativo la abundancia de espacios intersticiales existentes en su interior y de edificaciones agrarias que los cambios tecnológicos han dejado sin utilidad práctica (cuadras, pajares, palomares, etc.). Bien es verdad que, en el primer caso, existe el riesgo del "macizamiento" y la desnaturalización de ciertos tejidos laxos, que deben seguir siéndolo para mantener el carácter peculiar de estos núcleos, sobre todo en las áreas de montaña. De aquí la necesidad de extremar las precauciones para garantizar el mantenimiento respetuoso de materiales, coloraciones, volúmenes y alineaciones.

Por otra parte, la rehabilitación de construcciones tradicionales con destino a R.S. atraviesa por una gran animación debido a un descenso de las "alegrías" consumistas paralelamente a la implantación de unos controles más rígidos sobre la edificación en las áreas rurales, más acusados si éstas se hallan en el área de influencia de las grandes ciudades; es de destacar en esa misma dirección la pujante aparición de actitudes más cultas a la hora de valorar el marco espacial y

construido de sus R.S. por parte de las clases medias profesionales urbanas, que constituyen una clientela en ascenso. Este grupo social se decanta de forma creciente por construcciones dotadas de ciertos rasgos monumentales, protegidas o catalogadas, cuando es posible, aprovechando de paso para su acondicionamientos como R.S. las ventajas crediticias o fiscales de la normativa reguladora de la rehabilitación. De aquí que oriente su búsqueda hacia ciudades histórico-artísticas de tamaño medio o villas semiurbanas, donde, además de estar garantizada la calidad del marco construido, se cuenta con el atractivo adicional de la existencia previa de una gama aceptable de servicios y con la animación propia de una comunidad autóctona aún suficientemente dinámica. Por suerte para ellos, este país aún tiene una gran reserva de núcleos de estas características.

Merece la pena analizar con algún detenimiento una variante de esta modalidad de R.S. en núcleos tradicionales, que conoce de un tiempo a esta parte una inusitada animación por obra de las clases medias bajas urbanas de extracción rural reciente. Su actuación consiste en adaptar para el uso como R.S. la vivienda familiar de sus pueblos de origen, adonde se desplazan con cierta regularidad y, cuando menos, los períodos de vacaciones de verano, Semana Santa y fiestas locales. El proceso descrito está dando lugar a profundos cambios tipológicos en no pocos núcleos rurales de pequeño y mediano tamaño, pertenecientes a regiones tradicionalmente emigratorias como las dos Castillas y Extremadura. Nos atreveríamos a afirmar que este proceso de sustitución, renovación y relleno del caserío de muchos pueblos españoles constituye una de las transformaciones más profundas que, aunque de forma lenta y callada, está experimentando el sistema tradicional de asentamientos en España. Ello es tanto más preocupante si se tiene en cuenta que, salvo excepciones, no

Urbanizaciones legales y clandestinas en Chiva. 1982.

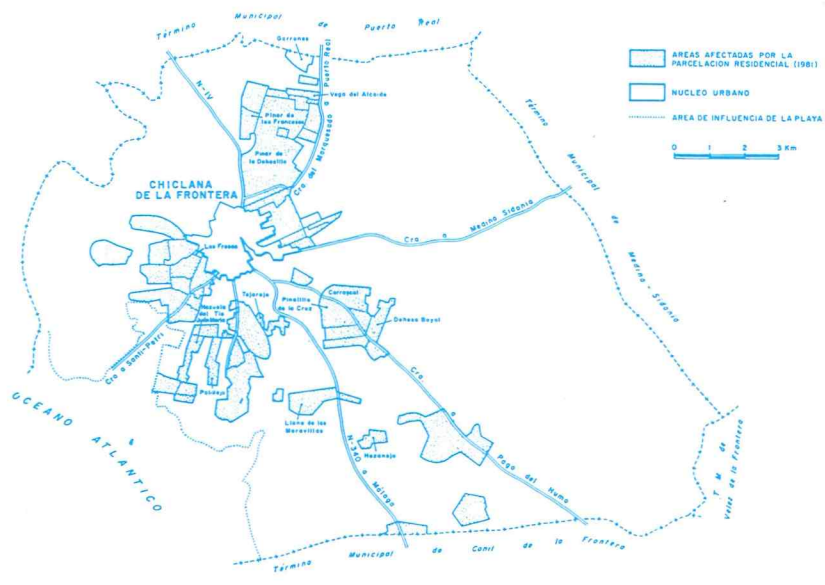
existe para ellos una regulación apropiada, que conjugue en la dosis oportuna el respeto al patrimonio con la aceptación de demandas sociales en alza pero no siempre compatibles con el interés colectivo.

Aún mayores dificultades de tipificación y control presenta la R.S. cuando se halla instalada en el hábitat disperso o en nebulosa, típico de las regiones del norte o en las huertas y llanuras litorales mediterráneas. En este caso confluyen varios tipos de demanda residencial, como suele ser habitual en los espacios rurales periurbanos, donde las actividades agrarias intensivas (normalmente hortofrutícolas) se ven forzadas a competir por el suelo con numerosas demandas de ascendencia urbana, residenciales o no (M. Valenzuela, 1986). Por este fuego cruzado de apetencias territoriales en el periurbano se juega una de las más reñidas batallas por la asignación del suelo; de aquí que no sea exagerado afirmar que los espacios periurbanos plantean el reto más acuciante al urbanismo actual, que deberá demostrar su operatividad dando cumplida respuesta a las múltiples tensiones que en ellos se materializan. Aun así, es digno de señalar un aspecto positivo de las relaciones entre R.S. y hábitat disperso.

En efecto, la alternativa turístico-residencial posibilita la recuperación o supervivencia de tipos muy valiosos de arquitectura popular (masías, riu-raus, caseríos, etc.), muchas veces colocadas en riesgo inminentes de desaparición o adulteración. Los grupos socio-profesionales más atraídos por esta modalidad de R.S. suelen ser escritores, artistas o grupos afines.

Junto a lo hasta aquí expuesto, el mundo rural atesora aún reservas muy importantes de posibilidades turístico-recreativas, para cuya puesta en valor puede ser un instrumento muy eficaz la adaptación de parte de su patrimonio construido como R.S. Un paso, si bien tímido e insuficiente, se dio en ese sentido mediante el programa "Veraneo en casas de labranza", patrocinado conjuntamente por las administraciones agraria y turística. Algo más han avanzado en la misma dirección las administraciones autonómicas mediante fórmulas muy dispares, que no es intención nuestra comentar en esta ocasión. Cataluña, Andalucía, Asturias, Extremadura, etc., han adoptado programas de lanzamiento del turismo rural con resultados aún difíciles de evaluar. La Administración central sigue ahora otros derroteros (recuperación de pueblos abandonados) y hasta los sindicatos elaboran ofertas muy originales de turismo en medio rural. Con ser valiosas estas experiencias, aún distan de las emprendidas por países como Francia, donde los dos tercios de sus R.S. son fruto de rehabilitación de construcciones rurales, para lo que cuentan con fórmulas tan imaginativas como los "gites ruraux". Hay, pues, mucho camino por andar.

Merece la pena volver a insistir sobre la profunda contraposición entre construir R.S. de nueva planta o rehabilitar el patrimonio existente en los núcleos rurales para este mismo fin. Es de destacar la desigual presión que ambas modalidades ejercen sobre las estructuras rurales. Mientras la R.S. rehabilitada no precisa preparar nuevo suelo edificable y es respetuosa con la edificación tradicional y restantes elementos de la estructura agraria (parcelario, caminos, etc.), los



Las parcelaciones ilegales han dejado una intensa impronta territorial en el traspaís de aglomeraciones urbanas litorales. Son ejemplares los casos de Chiclana de la Frontera (Cádiz) y de Chiva (Valencia) (Según B. Roux et alt. y Diputación de Cádiz. Véase bibliografía).

desarrollos residenciales de nueva planta los desarticulan de forma habitualmente muy brutal. En efecto, estas operaciones se localizan en los "ruedos" o "cortinas" de los pueblos, donde se halla instalada una agricultura y ganadería dotadas de alto valor antropológico y paisajístico, así como muy sensibles a estos impactos.

La inmediatez de los cambios morfológicos no debe hacer olvidar la profunda alteración de las relaciones sociales producidas en el ámbito local por la presencia de las R.S. En sus orígenes decimonónicos fue frecuente ver en ellas progreso y prosperidad para los núcleos rurales próximos a las grandes ciudades (M. Valenzuela, 1977). En efecto, la construcción y los servicios se vieron animados por la afluencia de residentes estacionales de alta capacidad adquisitiva, lo que supuso un alivio de las deficientes condiciones de vida, habituales entonces en los pueblos; al mismo tiempo, fue un freno frente a la emigración y una garantía contra el paro. Es de destacar que toda la población se benefició en mayor o menor grado de las plusvalías del suelo, si bien las más cuantiosas fueron a parar a manos de especuladores e intermediarios. Ahora bien, cuando el fenómeno residencial-secundario alcanzó unas determinadas dimensiones en el ámbito local, han surgido problemas relativos a la implantación, financiación y mantenimiento de los servicios colectivos, en torno a los cuales se dan intereses contrapuestos entre la población residente y estacional. Las diferencias de criterio, que pueden derivar en conflicto abierto, tienen raíces objetivas, ya que la colaboración económica de los propietarios de R.S. no se corresponde con su nivel de exigencias en comparación con la comunidad local permanente. Muy otra es la situación de los veraneantes de origen local, plenamente integrados en la sociedad autóctona, a la que aportan otros ingresos fiscales y, ocasionalmente, transferencias financieras directas, que pueden ser colocadas en inversiones productivas o en bienes inmobiliarios con la consiguiente dinamización de la economía local. Por lo demás, es cada vez más frecuente que este sector social, compuesto mayoritariamente por emigrantes de los años sesenta, acabe retornado a su lugar de origen en el momento de la jubilación.

La R.S. como agente urbanizador. La difícil integración espacial y urbanística de los nuevos asentamientos turístico-residenciales

Eficacia urbanizadora creciente ha demostrado la R.S., a lo que no es ajena la aparición de nuevas versiones tipológicas y la diversificación de las prácticas sociales que en ella confluyen. Ello justifica la atención que merecen los asentamientos de nueva planta surgidos como oferta residencial secundaria, cuya presencia sobre el territorio casi siempre complica y dificulta la acción planificadora, si no se han tomado unas cautelas y establecido unos controles, que habitualmente han chocado frontalmente con los intereses económicos surgidos al calor de este próspero mercado inmobiliario.

Dispersión y marginalidad, ventajas privadas frente a inconvenientes colectivos.

Históricamente, la modalidad nobiliaria de R.S. acostumbraba a distanciarse de los núcleos habitados. Las villas, mansiones, quintas y palacios rurales de la nobleza europea crearon una modalidad monumental de R.S. en torno a las ciudades cortesanas, asiento del poder real o principesco. Ello venía en gran medida impuesto por sus grandes exigencias espaciales, habida cuenta de que las grandiosas edificaciones palaciegas solían rodearse de jardines de estructura geométrica y de espacios arbolados (parques y bosques), donde poder practicar el deporte nobiliario por antonomasia, la caza. Culminó esta etapa histórica en el siglo XVIII, cuando se puebla de mansiones monumentales la campiña inglesa o los alrededores de París, Viena y Berlín. Madrid también contó con una aureola de palacios y quintas nobiliarias, que, siguiendo el modelo de los Reales Sitios, poblaron el entorno de la Villa y Corte. Como ejemplos notables de estas mansiones suburbanas merecen destacarse, entre otras, El Capricho, Vista Alegre o La Florida, usadas regularmente por sus aristocráticos dueños como lugar de descanso, recreo y vida social.

Como es sabido, la gran expansión de la R.S. sobrevino en España de la mano del desarrollo económico de los años sesenta, que hizo surgir una clase media urbana bastante nutrida y muy sensible a la formas de comportamiento y prácticas de consumo propios de la alta burguesía y de la aristocracia. Los espacios geográficos más afectados por la gran expansión de la R.S. en estos años fueron el entorno de las grandes ciudades, la montaña y el litoral. Es obligado diferenciar dentro de ellas dos variantes básicas, según se localice aisladamente sobre el territorio o agrupada en asentamientos de ciertas dimensiones bajo la forma de "parcelaciones" y "urbanizaciones".

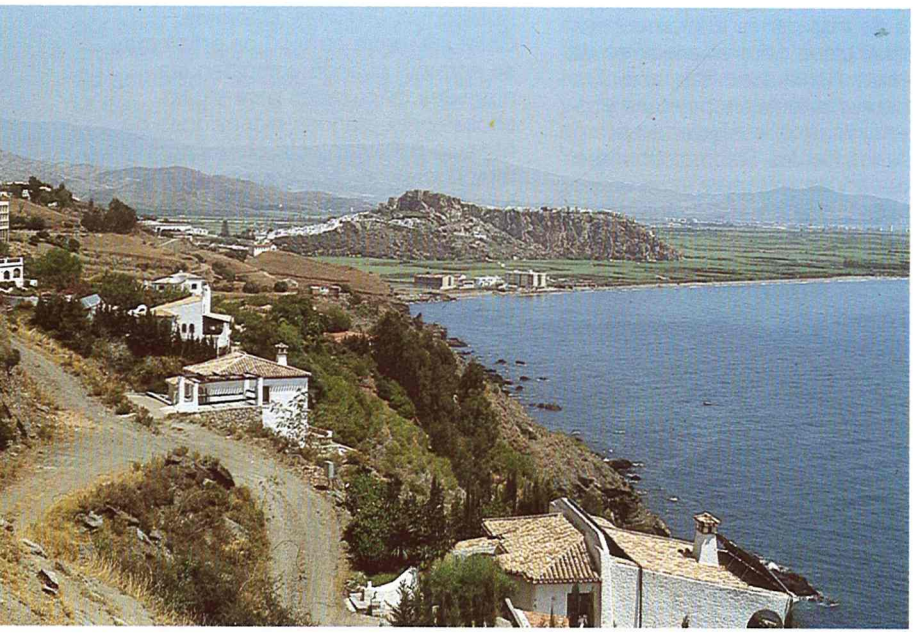
La versión aislada de R.S. supone disponer previamente de una parcela de suelo rústico; la simple segregación a partir de fincas catastrales preexistentes suponen ya una primera impronta sobre el medio rural en el que se instala la R.S. Su implantación, en cualquier caso, suele estar condicionada también por la existencia previa de una vía de comunicación, redes de transporte de energía y facilidades para la obtención de agua. Suele hacer acto de presencia de forma coetánea a las "colonias" adosadas a los núcleos rurales, anteriormente descritas. Aunque hubo R.S. aisladas de carácter temporal, destinadas preferentemente a una utilización estival (caso de las "barracas de mar" en el litoral valenciano), por lo común consistían en construcciones de buen porte, considerables dimensiones y cierta categoría arquitectónica. Todo ello quedaba resaltado gracias a la elección de emplazamientos prominentes bien orientados y dotados de buenas vistas. Con el tiempo, empero, esta variante de R.S. ha derivado hacia caracterizaciones francamente marginales (reducido tamaño, baja calidad de la construcción, ilegalidad, etc.), llegándose incluso a instalar en ellas actividades productivas típicas de la economía sumergida.

Es ésta hoy en día, sin duda, la variante más problemática de R.S., la que mayores riesgos territoriales y urbanísticos comporta y más preocupa a los responsables urbanísticos; su regulación correcta está siendo objeto de numerosos esfuerzos normativos por parte de las instancias competentes a nivel regional y local, de los que ya hay constancia en diversas Comunidades Autónomas (Asturias, Canarias, Cataluña, entre otras). Los problemas se agravan cuando coinciden las normales dificultades para vigilar eficazmente grandes extensiones de espacio rural con estructuras agrarias muy complejas, sometidas a una fuerte hibridación urbano-rural. Tal es el caso de la cornisa cantábrica y Galicia, donde siempre ha sido enormemente imprecisa y fluida la separación entre espacio productivo y residencial en las áreas rurales, particularmente en las periurbanas (F. Fernández, 1986). Por otra parte, en estas regiones hay una tradición muy arraigada de vivienda unifamiliar aislada. No es por ello exagerado afirmar que es en ellas donde el deslinde preciso, entre residencia principal y secundaria, es más difícil y donde la difusión indiscriminada de la vivienda dentro del espacio rural puede provocar una seria reducción del suelo agrícola y desencadenar riesgos inminentes para los distintos componentes de la estructura agraria (cercas, acequias, caminos, etc.).

Al igual que el hábitat rural tradicional, entre la R.S. aislada pura y la formación de asentamientos hay muchas situaciones intermedias que sólo un minucioso estudio de casos permitiría hacer aflorar. En nuestra opinión, la más conflictiva de todas ellas es el hábitat turístico-residencial "en nebulosa", fruto de la confluencia de iniciativas parceladoras y constructoras coincidentes en el espacio; su presencia, además de complicar enormemente cualquier esfuerzo clarificador del fenómeno, dificulta y obliga a alargar su regulación y control, lo que acarrea un reforzamiento del mismo al calor de la provisionalidad o de la tolerancia. De esta situación hay un muestrario inagotable en las regiones litorales.

La modalidad dispersa de R.S. puede aprovechar las construcciones rurales tradicionales, lo que no tendría por qué estar reñido con la pervivencia de la actividad agraria. (Foto de A. Humbert, Casa de Velázquez).

La dispersión de R.S. por todo el territorio rural puede configurar estructuras turístico-residenciales más complejas, tanto en el litoral (Salobreña, Granada) como en el interior de la isla de Mallorca. (Fotos del autor).



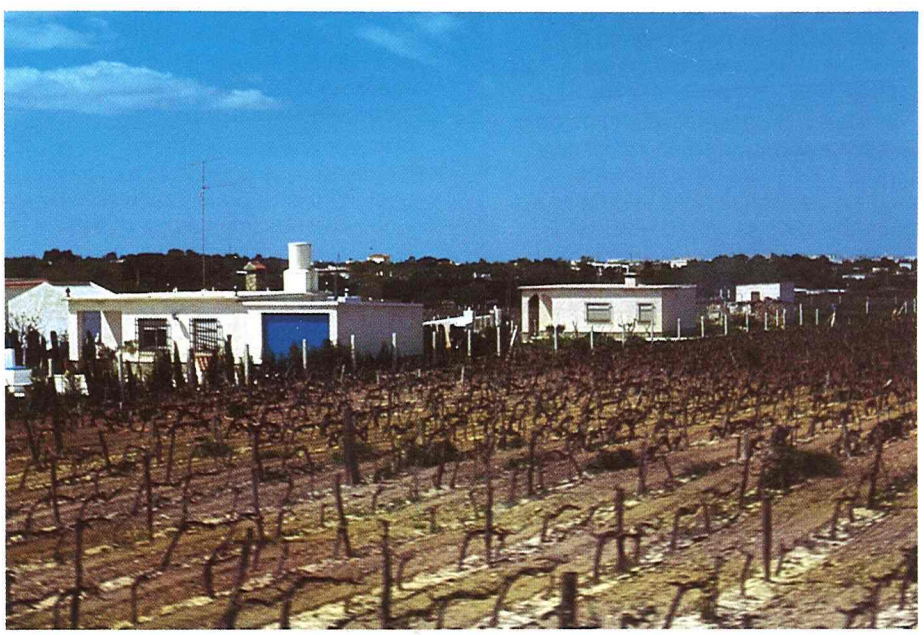
Desde el entorno de La Coruña (M. González Encinar, 1984) a la bahía de Cádiz (B. Roux et alt., 1987), desde el municipio de Elche a la Marina de Alicante hay abundante materia para la reflexión y la preocupación. Sobre todo desde el momento que, superado un cierto umbral de densidad y concentración, estas tramas residenciales acusan sus efectos deteriorantes sobre el medio natural y los recursos agrarios, al mismo tiempo que hacen necesaria la implantación de los servicios colectivos básicos con el consiguiente incremento de cargas económicas, mayoritariamente asumidas por la población permanente.

La urbanización turístico-residencial, el más genuino de los asentamientos de ocio especializados

En una primera aproximación, suele designarse con el término urbanización situaciones muy dispares en cuanto a calidad urbanística y constructiva, tamaño y estatus legal, pero que en cualquier caso se asimilan por la unitariedad de la actuación, y por haberse constituido a partir de una transformación reciente del suelo rústico en urbano. Se ha advertido, en todo caso, una evolución lenta hacia fórmulas cada vez más profesionales en cuanto a técnicas de programación y gestión, lo que les ha hecho asimilarse cada vez a las promociones residenciales de vivienda permanente, incluida la incorporación de los grupos financieros que operan habitualmente en el mercado inmobiliario.

La fórmula de la urbanización permitió a lo largo de los años sesenta y setenta poner en circulación suelo suficiente para dar respuesta a una demanda masiva de R.S., generada por la eclosión de las clases medias urbanas, que veían en ella un signo inequívoco de ascenso social. Para entonces se contaba ya con un marco legal, que, si no favorecía explícitamente este tipo de asentamientos, cuando menos daba una cobertura suficiente para su promoción. En efecto, la Ley del Suelo de 1956 posibilitaba la tramitación de urbanizaciones al amparo de la figura del Plan Parcial. Para asegurarles una más cómoda viabilidad en el número y con la extensión exigida por una demanda en ascenso, fue práctica habitual en los municipios del litoral, de la montaña o de los entornos urbanos más apetecidos, clasificar, en cantidad desproporcionada respecto a su crecimiento autóctono, grandes extensiones de suelo de reserva (suelo urbanizable programado), según la terminología impuesta por el texto refundido aprobado en 1976); éste era posteriormente desarrollado en forma de planes parciales, que aseguraban en su posterior desarrollo un amplio margen de libertad de actuación a las iniciativas promotoras.

Incluso fue posible con todas las bendiciones legales promover urbanizaciones para R.S. sin necesidad de disponer de un documento de



La parcelación como modalidad de asentamiento especializado de R.S. tuvo en el pasado una implantación ampliamente difundida en el entorno de las grandes ciudades (Mataespesa de Alpedrete, Madrid), aunque su mayor difusión se ha producido durante los últimos años en el contexto de crisis urbana reciente (Chiclana de la Frontera, Cádiz). (Fotos de A. Humbert, Casa de Velázquez, y del autor).

planeamiento de ámbito municipal. Bastó con que, a nivel provincial, existieran unas normas subsidiarias urbanísticas supletorias del mismo para que su tramitación llegara a buen fin en las Comisiones Provinciales de Urbanismo. Ello fue práctica habitual en casos tan dispares y distantes como Madrid, fuera del territorio regulado por el Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid (1963), y las islas Canarias con particular intensidad en Tenerife (E. Seco, 1985). Igualmente, fue frecuente el usar la figura del Plan Especial como "portillo legal" para sacar adelante urbanizaciones turísticas situadas en emplazamientos de gran calidad natural con el pintoresco argumento de que así se colaboraba a su conservación. Junto a estas situaciones formalmente legales, se dieron incontables casos de urbanizaciones ilegales ("piratas" se las llamó muy gráficamente en algunos lugares), que son las que mejor reflejan el ambiente de salvaje desarrollismo y de consumo irresponsable de suelo para R.S. imperante en los años sesenta y setenta, consumado con toda impunidad cuando no con la tolerancia de las instituciones encargadas de ejercer la disciplina urbanística; hoy en día muchas de ellas han acabado consolidándose y recibiendo una legalización a menudo excesivamente generosa.

Tanta liberalidad urbanística por exceso o por defecto ha dado como resultado una superficie desproporcionada de suelo "tocado" por urbanizaciones para R.S. Sólo en la provincia de Madrid se hallaban ocupadas por ellas alrededor de 20.000 ha. a mediados de los años setenta, distribuidas en unas 700 promociones (Coplaco, 1979). En el Area Metropolitana de Barcelona existían en 1975 un total de 470 urbanizaciones para R.S., que abarcaban en conjunto 19.000 ha. de suelo, según datos aportados por M. Herce. Completa la panorámica la provincia de Valencia, donde el suelo ocupado por urbanizaciones de R.S. (legales o no) totalizaba en 1985 unas 13.000 ha. (M. J. Miranda, 1985).

En las zonas turísticas las urbanizaciones con destino a R.S. recibieron otro respaldo legal por obra de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional (1963), a la que se acogen un buen número de grandes promociones unitarias destinadas a una clientela de alto poder adquisitivo como es el caso, sólo en el litoral mediterráneo, de las urbanizaciones de Sotogrande (Cádiz), Nueva Andalucía (Málaga) o La Manga del Mar Menor (Murcia); homologadas a ellas en las áreas de montaña esquiables serían las estaciones de esquí de la denominada "tercera generación" al estilo de Solynieve (Sierra Nevada), Formigal (Pirineo aragonés) o Baqueira (Pirineo leridano). Como demostración de la magnitud del suelo acogido a la protección de la ley citada, baste decir que las urbanizaciones declaradas Centros de Interés Turístico en el litoral mediterráneo, ascienden a treinta y una englobando en conjunto una superficie de 4.600 ha. (M. Valenzuela, 1985).

Muy extendida también en las regiones turísticas litorales se halla, igualmente, otra variante de urbanización, denominada por F. Jurdao (1979) "urbanización rústica", cuya promoción se realiza al amparo de la

obsoleta Ley de Unidades Mínimas de Cultivo (1954), a través de la cual se pretendió en la etapa de la autarquía fomentar la constitución de explotaciones familiares, evitando el riesgo de la excesiva fragmentación de la propiedad. En la práctica, a su socaire se han construido en la costa de Málaga (municipio de Mijas) o de Alicante (comarca de la Marina) auténticas mansiones de lujo con destino a una demanda solvente de origen extranjero en su mayoría.

Para concluir con este inventario de los horrores turístico-residenciales, también se pretendió buscar alguna forma de cobertura legal para las denominadas "parcelaciones ilegales", amparándose en el carácter proletario de su clientela y buscando coartadas en el contexto de crisis en que han proliferado. A tal fin, se han explotado los resquicios legales de la normativa sobre "huertos familiares", redactada igualmente en pleno período autárquico (1952) con otros fines y retomada por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973. El ámbito geográfico preferido por estas parcelaciones, que nacen desprovistas de cualquier elemento merecedor del calificativo de urbanas, ha sido el entorno de las aglomeraciones urbanas y ciudades medias de carácter expansivo, siendo uno de los elementos más complejos y conflictivos de los espacios periurbanos (M. Valenzuela, 1986). Ejemplos muy elocuentes de este fenómeno los encontramos en Valladolid (J. M. Ezquiaga, 1982), Valencia (Diputación Provincial, 1981), Elche (M. Herce, 1984), el entorno de la bahía de Cádiz (B. Roux et alt., 1987) o en diversas comarcas agrarias de la provincia de Madrid (Comunidad de Madrid, 1984). Sólo en este último caso se han identificado fuera del Area Metropolitana 150 parcelaciones ilegales, que en conjunto ocupan una superficie de 8.100 ha.; de sus aproximadamente 23.000 parcelas se hallan construidas alrededor de la mitad con tipologías propias de lo que gráficamente se ha dado en denominar "chabolismo encubierto".

La residencia secundaria, un modelo residencial para el conflicto. Algunas situaciones

Hay toda una gama de secuelas espaciales y urbanísticas comunes a todos los asentamientos turístico-residenciales, aunque muchas de ellas se agraven tanto más cuanto menor haya sido el grado de control legal en la gestación del asentamiento y más baja sea la extracción socio-económica de sus ocupantes. Hay una primera carga conflictiva en la propia tipología constructiva dominante en la R.S., la unifamiliar, abstracción hecha de las muchas situaciones diferenciadas existentes en ella en cuanto a densidades, calidad de la construcción, estética, tamaño de la parcela y de la vivienda, etc. La primacía de estas tipologías de baja densidad, teniendo en cuenta los generosos espacios libres complementarios que las acompañan, tanto privados (jardín, zonas de juego, etc.) como semipúblicos (club social) y públicos (viario amplio), explica el elevado consumo de suelo a que éstas dan lugar, lo que es tanto más grave cuando se instalan sobre suelos de alta fertilidad o sobre estructuras agrarias muy frágiles.

Aparte de sus altas necesidades directas de espacio donde implantarse físicamente, las urbanizaciones y parcelaciones para R.S. dan lugar a unos efectos inducidos muy negativos para el tejido rural, en cuyo funcionamiento armónico interfieren siempre. Puede afirmarse que todos los elementos constitutivos del espacio productivo agrario van a quedar en mayor o menor medida agredidos: pastos y cultivos, cercas y caminos, pozos y acequias... Será muy rara la urbanización que haya llegado a convivir armónicamente con las explotaciones agrarias vecinas.

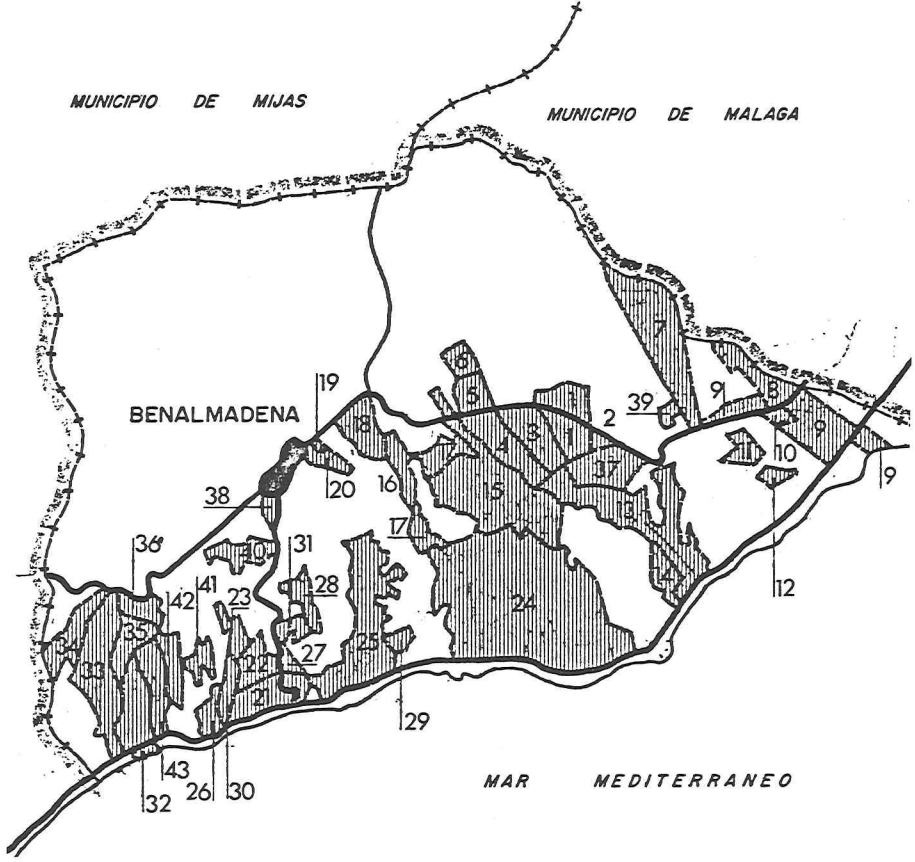
Similares riesgos entraña el modelo de asentamiento turístico-residencial para el medio natural. La entrada a saco en las formaciones vegetales naturales asegura al promotor de R.S. la oferta al cliente de un marco natural, muy apetecido bajo la inspiración de la "ideología clorofila" (M. Gaviria, 1971). Así, las fincas arboladas del entorno urbano, de la montaña o del litoral han ido cayendo indefectiblemente ante la marea parceladora, hábilmente manipulada por un falso concepto de aproximación a la Naturaleza. No ha corrido mejor suerte la circulación hídrica, tanto superficial como subterránea. La ausencia o insuficiencia de sistemas eficaces de evacuación y depuración de las aguas residuales en las urbanizaciones hacen gravitar peligrosamente sobre el ciclo hídrico natural: los vertidos. La contaminación de los freáticos, más peligrosa aún que la superficial, amplía y difunde los efectos deteriorantes medioambientales negativos de esta modalidad de asentamientos.

Incluso pasando por alto las agresiones cometidas contra el marco territorial que las acoge, las peculiares estructuras pseudourbanas configuradas por la R.S. provocan altos niveles de disfuncionalidad, plagadas como están de secuelas urbanísticas negativas. No es sólo la ausencia de todo proyecto integrador que cohesione las actuaciones individuales, fruto como son de iniciativas dispares carentes de toda pretensión coordinadora; sólo esto provoca ya de por sí aberraciones de gran calibre como, por ejemplo, la ausencia de previsión sobre aspectos tan elementales como el mismo empalme entre las calles de actuaciones vecinas. Más grave aún es la imposibilidad, consustancial con estos mecanismos de creación de espacio construido, de desembocar en formas urbanas asimilables a barrios o a unidades vecinales, entendidas en el sentido integrador, vivencial y solidario de estos términos.

Ni siquiera está suficientemente garantizada, salvo contadas excepciones, una correcta asignación de las dotaciones urbanísticas más genuinamente sociales (centros cívicos, docentes o sanitarios). Tampoco se halla asegurada la presencia y, sobre todo, el correcto funcionamiento de las dotaciones infraestructurales. Se puede argumentar que el nivel de exigencias en servicios colectivos y la presión social en torno a ellos es muy inferior a los observados en las áreas residenciales de vivienda principal. No por repetida, esta argumentación es siempre ajustada a la realidad, ya que son cada vez más numerosas las urbanizaciones nacidas para R.S. que acaban convirtiéndose en vivienda principal y, en todo caso, el tiempo transcurrido en la R.S. va en aumento en las sociedades avanzadas. Por último, antes o después dichas carencias acaban por aflorar y son las colectividades locales las que, en última instancia, tienen que subsanarlas con cargo a sus presupuestos.

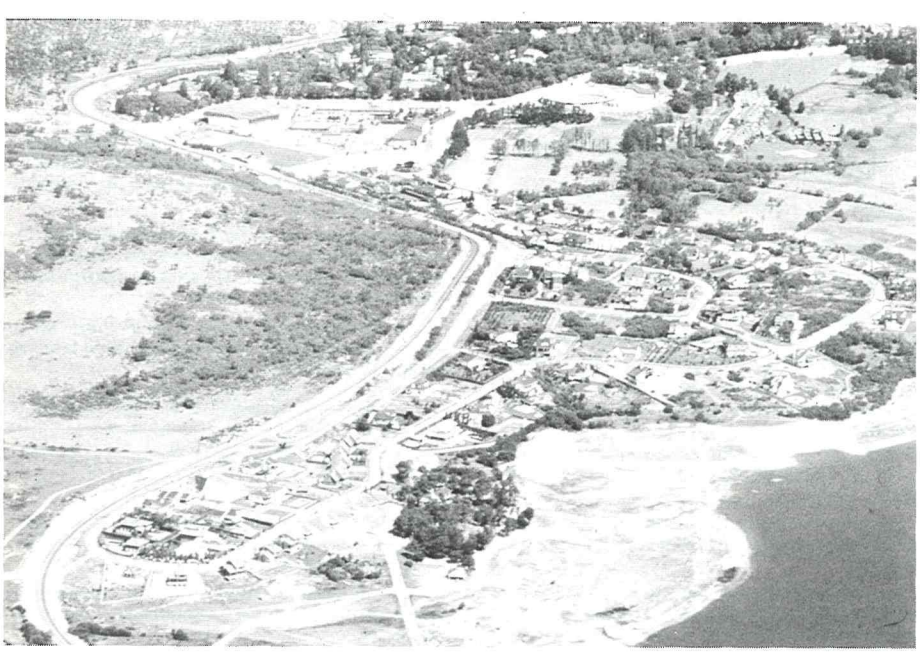
A mayor abundamiento, la segregación que preside el nacimiento y funcionamiento de los asentamientos turístico-residenciales, cuyo reflejo urbanístico acabamos de invocar en relación con el tema de las dotaciones, está imposibilitando la aparición de auténticas comunidades vecinales unidas por el uso solidario del espacio urbano. No es pensable la aparición de mentalidad comunitaria si no se cuenta con una oferta real de oportunidades de encuentro y relación. No debe olvidarse que el habitante de una R.S. no es asimilable al turista, la frecuenta con mucha asiduidad y es previsible que, como ya es frecuente entre los residentes extranjeros de Málaga o Alicante, se retire a ella a la hora de la jubilación. Así pues, acentuar la vertebración física y funcional del espacio turístico-residencial en sus aspectos urbanísticos debe interpretarse como una apuesta a favor de la integración social de la población turístico-residencial en la comunidad local, con la que mantiene una relación discontinua durante las vacaciones y fines de semana; a pesar de ello, estas relaciones pueden ser más intensas y gratificantes, ya que tienen lugar en un tiempo apto para la vida de relación.

Quizá el aspecto más estudiado del hábitat turístico-residencial haya sido el de sus orígenes urbanísticos siempre un tanto espúreos. Estas urbanizaciones y parcelaciones han surgido, como se sabe, en posiciones un tanto marginales respecto al marco legal o claramente fuera de él cuando no forzándolo. A ello han colaborado una demanda demasiado eufórica y concentrada en el tiempo así como una mecánica promocional poco escrupulosa, junto a una excesiva permisividad por parte de las instituciones locales. Así pues, si la responsabilidad de la situación es conocida, no por ello hay que pensar que las soluciones vayan a ser simples ni fáciles.



El municipio de Benalmádena aparece cubierto casi totalmente por urbanizaciones turístico-residenciales, ocupadas por actuaciones para R.S. en su modalidad unifamiliar (interior) o colectiva (línea costera) (Según la Secretaría de Estado de Turismo-Metra Seis. Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la Costa de Málaga, 1978).

BENAMAINA	1	OLMEDO	23
RANCHO MILTON	2	DOMICILIA	24
MONTE ALTO I	3	TORRE MUELLE	25
MONTE ALTO II	4	MORERA	26
VERA CRUZ I	5	CERRO HORNO	27
VERA CRUZ II	6	SANTANA	28
TOMILLAR	7	HIDALGA	29
LA LEALA	8	PALOMA	30
SOLYMAR	9	PARQUE S. ALFONSO	31
BELLA VISTA	10	MIRADOR CARVAJAL	32
SAN CARLOS	11	TORREMAR	33
BONANZA	12	EL HIGUERON	34
ERASA	13	CAPELLANIA I	35
TORREALMADENA	14	CAPELLANIA II	36
DOÑA MARIA	15	BEJAR	37
SUEDANO	16	CERRO	38
GILABERT	17	HACIENDA MARTIN	39
RANCHO DOMINGO	18	SERREZUELA	40
MORISCAS	19	ALMENDRO	41
VISTA	20	CONEJO	42
PERLA I	21	HORBESA	43
PERLA II	22		



Ejemplos de urbanizaciones de los años sesenta situadas en municipios madrileños no incluidos en el Area Metropolitana (Sotosierra en Soto del Real y Mata del Rosal en Navacerrada). (Fotos de A. Humbert, Casa de Velázquez).

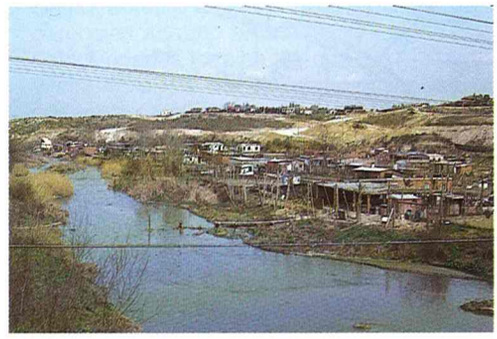
ALGUNAS REFLEXIONES PARA UNA RECONDUCCION DEL FENOMENO RESIDENCIAL SECUNDARIO

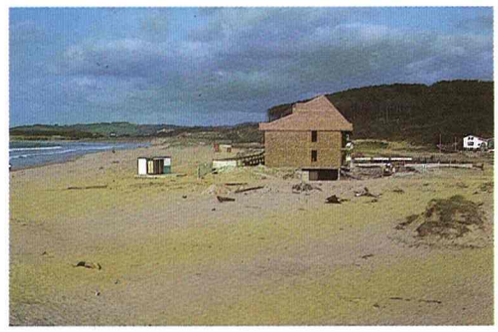
Tras la constatación de la realidad de partida que se ha esbozado someramente en las páginas que preceden, parece llegado el momento de someter a la consideración de los lectores algunas reflexiones, con la intención de cooperar al doble reto espacial y urbanístico que hemos heredado tras décadas de insensata expansión de las R.S. Estas reflexiones se inspiran en una doble exigencia: por una parte, es urgente preservar frente a la ocupación individualista y depredadora los recursos potenciales del territorio, así como defender la integridad de los asentamientos tradicionales, verdadera herencia colectiva irrenunciable; por otra, compartimos la convicción de que es de justicia extender a todo el conjunto del cuerpo social las ventajas de un tiempo de ocio gratificante y equilibrador con el mínimo de elitismo y sin excesivas servidumbres a la lógica del consumo solvente.

Las fórmulas de R.S. al uso no han sido otra cosa que la respuesta individualista frente a las deficiencias ambientales del medio urbano. Si éstas se mejoran con especial atención a la situación carencial de los grupos más desfavorecidos, además de dar un paso importante hacia la consecución plena del "derecho a la ciudad", se habrá privado de coartada al consumo "salvaje" de suelo con destino a R.S. en las periferias urbanas.

Ahora bien, hay que admitir que ciertas variantes recientes de R.S. tienen una íntima relación con los efectos de la crisis económica sobre los grupos sociales más frágiles. Someterlas a una estricta disciplina urbanística no sería ni eficaz ni justo si no se buscan simultáneamente fórmulas alternativas, en las que la preservación territorial y ambiental vayan parejas con soluciones imaginativas para el tratamiento de la crisis urbana y del paro.

Aun admitiendo que la R.S. ha actuado como motor del sector de la construcción en bastantes ocasiones y





La calificación masiva de suelo en las urbanizaciones litorales de la Costa del Sol, como es el caso del municipio de Marbella, se desarrolla actualmente mediante tipologías arquitectónicas que van desde la mansión palaciega a los conjuntos residenciales colectivos de inspiración regionalista. (Fotos del autor).

BIBLIOGRAFIA

Bunce. M. 1982. *Rural settlement in an urban world*. Croom Helm, Londres.

Cantó, C. 1982. *La vertiente meridional de la sierra de Gredos como un área de recreo y de residencia secundaria de la población madrileña*. Servicio de publicaciones de la Universidad Complutense, Madrid.

Comunidad de Madrid, 1984. *Urbanizaciones ilegales. Catálogo*. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, Madrid.

COPLACO, 1979. *Estudio sobre urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid*.

Coppock, J. T. (edit.) 1977. *Second homes, curse or blessing?* Pergamon Press, Londres.

Cribier, F. 1973. Les residences secondaires des citadins dans les campagnes françaises. *Etudes rurales*, 49-50: 181-204.

Ezquiaga, J. M. 1982. Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable. *Ciudad y Territorio*, 13 (56): 59-72.

Diputación Provincial de Valencia, 1983. *Urbanismo y medio rural. Valencia: la vivienda ilegal de segunda residencia*. Artes gráficas Soler, Valencia.

Fernández García, F. 1986. *La franja periurbana de Gijón*. Consejería de Ordenación del Territorio, Oviedo.

Fourneau, F. 1982. Realidades y posibilidades del turismo rural en la Sierra Norte de Sevilla. *Estudios Turísticos*, 82: 27-39.

Gaviria, M. 1971. *Campo, Urbe y espacio de ocio*. Siglo XXI, Madrid.

González Encinar, M. 1984. *La franja rururbana de La Coruña*. Ediciones de la Universidad Complutense, Madrid.

Herce, M. 1975. Consumo de espacio en las urbanizaciones de segunda residencia. *Ciudad y Territorio*, 6 (4): 45-56.

1984. Las parcelaciones en suelo rústico y las opciones de planeamiento. *Jornadas sobre Urbanismo y suelo rústico*, Murcia (Comunicación inédita).

Jurdao, F. 1979. *España en venta...* Ayuso, Madrid.

López Palomeque, F. 1982. *La producción del espacio de ocio en Catalunya: La Vall d'Arán*. Barcelona (Tesis doctoral inédita).

Marchena, M. 1987. *Territorio y turismo en Andalucía. Análisis a diferentes escalas espaciales*. Dirección General de Turismo, Sevilla.

Mirloup, J. 1984. Tourisme et loisirs en milieux urbain et péri-urbain en France. *Annales de Géographie*, 520: 704-717.

Miranda, M. J. 1985. *La segunda residencia en la provincia de Valencia*. Sección de Geografía, Valencia.

Morales Folquera, M. J. 1982. *La arquitectura del ocio en la Costa del Sol*. Universidad, Málaga.

Nodal, A. 1987. En España existen más de nueve millones de plazas extrahoteleras. *Turismo hoy*, 4: 9-12.

Ortega, J. 1975. *Residencias secundarias y espacios de ocio en España*. Universidad, Valladolid.

Roux, B. et alt. 1987. La articulación del sector agrario en la economía de la bahía de Cádiz. (in) *Evolución de los paisajes y ordenación del territorio en Andalucía Occidental. Bahía de Cádiz*. Diputación de Cádiz, pp. 111-159.

Seco Gómez, E. 1985. Turismo y ordenación del territorio. (in) *IV Jornadas de Estudios Económicos Canarios. El turismo en Canarias* pp. 413-431.

Valenzuela, M. 1976. La residencia secundaria en la provincia de Madrid. Génesis y estructura espacial. *Ciudad y Territorio*, 6 (2-3): 135-153.

— 1977. *Urbanización y crisis rural en la sierra de Madrid*. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.

— 1985. La consommation d'espace par le tourisme sur le littoral andalous: les Centros de Interés Turístico Nacional. *Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, 56 (2): 289-312.

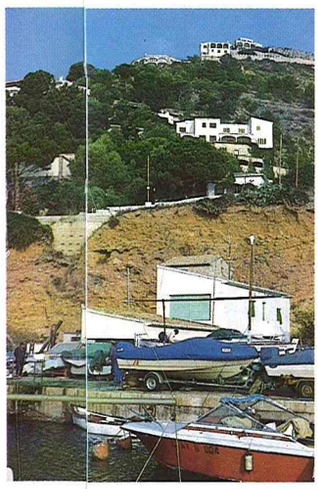
— 1986. Los espacios periurbanos (ponencia). (in) *IX Coloquio de Geógrafos Españoles*. AGE-Universidad de Murcia, pp. 81-125

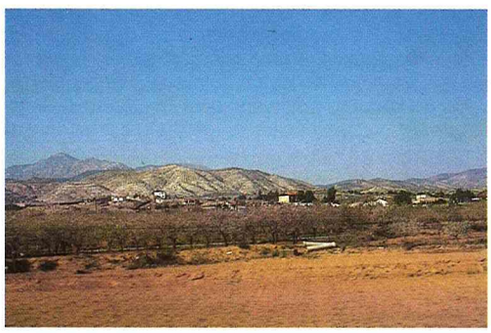
Vera Rebollo, F. 1987. *Turismo y urbanismo en el litoral alicantino*. Diputación Provincial, Alicante.

lugares, no debe olvidarse su condición de inversión no productiva. Cabría preguntarse hasta qué punto la economía del país puede tolerar la existencia de un monto tan elevado de recursos improductivos.
Paralelamente, convendría preguntarse si la difusión de formas alternativas para el disfrute del tiempo de ocio, inspiradas en planteamientos más colectivos y solidarios, no tendrían a medio plazo efectos mucho más dinamizadores sobre el sector de la construcción y las restantes actividades inducidas por el turismo y las vacaciones. Pensemos en fórmulas aún poco enraizadas en las prácticas residenciai-secundarias de los españoles como el "time-sharing", la hostelería en régimen de apartotel, las residencias colectivas gestionadas por sociedades públicas o privadas, etc.
Visto desde la perspectiva del urbanismo, el expansionismo desaforado de la R.S. ofrece innumerables flancos por donde atacarlo. El más claro, a nuestro juicio, es el municipal, dado que la Administración local se ve obligada a atender las demandas en servicios colectivos generados por los propietarios de R.S., obligación que casi nunca se halla contrapesada en términos recaudatorios. Está por hallar una fórmula justa para el reparto de los beneficios y cargas derivados de la presencia en el ámbito local del parque inmobiliario turístico residencial.

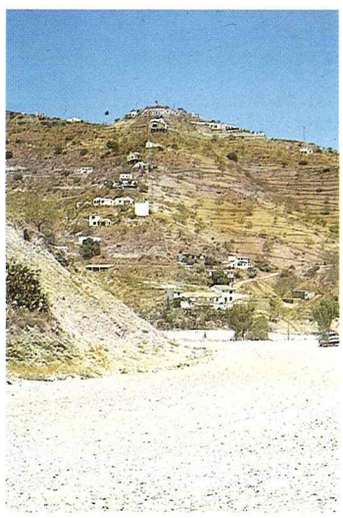
Merece la pena que la sociedad y sus instituciones se planteen con seriedad la existencia de un patrimonio construido en el medio rural y semiurbano, cuya reconversión para R.S., además del ahorro de muchos recursos y capitales canalizados hacia R.S., garantizaría el mantenimiento de un valiosísimo patrimonio colectivo mediante la asignación de unos usos auténticamente sociales.

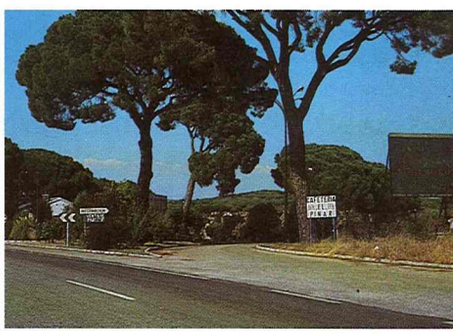
Manuel Valenzuela Rubio
Catedrático de Geografía Humana.
Universidad Autónoma de Madrid





No menores son los riesgos urbanísticos derivados de no pocos asentamientos turístico-residenciales achacables a su espontaneidad (Costa de Granada) o a la búsqueda de aislamiento por parte de promotores y compradores (Almorox, Toledo) (Fotos del autor).





Las secuelas ambientales y territoriales del hábitat turístico-residencial son muy numerosas y afectan negativamente tanto a los elementos físicos del territorio, desde las aguas continentales (río Guadarrama, Madrid) a la dinámica litoral (Pedreña, Santander) o a las formaciones vegetales autóctonas (Jávea, Alicante) como a la fruticultura intensa (Bajo Vinalopó, Alicante). (Fotos del autor).

THE SECOND HOME. SOCIAL MYTH AND URBAN PLANNING CONFLICT IN TOURIST RESORT AREAS

It was in the 1950s that the second home (henceforth S.H.) began to appear in Spain within the broadest context of the increase in the standard of living, linked to the idea of a return to the countryside as the archetype of a healthy life, and including also the popular classes.

The present number of S.H. is around two million and there has been a change in habits, the previously exclusive summer holiday use having been extended to week-ends and short vacations, and even longer stays or permanent residence after retirement.

The phenomenon became an instrument of peri-urban planning as from the 1970s, assimilated into yet another version of the urban explosion and reaching the coastline, at the same time as Spain was becoming the favourite destination for mass tourism from Europe, a fact which has complicated any attempt to interpret the S.H. in those areas receiving the tourist influx since, within the non-hotel offer, it is not possible to distinguish tourist accomodation (temporary and rented) from secondary homes. It is also difficult to define their typology, although the apartment block was what, in the 1906s, made up the urban landscape of the leisure towns. With the passing of time, the construction of collective accomodation has begun to take place with greater regard for aesthetic standards, and has evolved towards a closer integration into the surrounding landscape at the same time as bringing in better facilities and collective services ("pueblos" and "marinas").

The S.H. are distributed around the areas of influence of the large towns and around seaside tourist areas, the biggest concentration being in Andalusia, Catalonia and the Valencia Region with 50 % of the country's hotel offer.

There is a tremendous lack of functionalism in the tourist-residential areas and, in the opinion of the author, integrated measures must be urgently adopted with regard to the different types of residence (rural-urban, old-modern, main-secondary) that co-exist in the area.

"An inventory of tourist and residential horrors" is how the author describes the "urbanización" formula, a phenomenon that arose in the 1960s under the protection of the 1956 Land Act, and which makes it possible to negotiate the construction of urban estates in the shadow of the Partial Plan, over wide extensions of reserve land (SUR).

In the tourist areas, the legal basis was the National Tourist Areas and Centres Act of 1963 which led to big promotions on the Mediterranean coast.

A legal cover was likewise sought for the so-called "illegal plots", taking advantage of the crisis context in which they had proliferated and of the low social class of the customers.

Some observations aimed at re-channelling this general phenomenon would be: to preserve, in the face of individualist and depredatory occupation, the potential resources of the area and to defend the traditional settlements; to extend to all sections of society the advantages of spending leisure time in a gratifying and minimally elitist way without paying too much service to solvent consumerism, and without falling on the weakest sections of society since certain recent variations of S.H. are closely connected with the effects of the economic crisis. Bringing strict discipline into urban planning matters would be neither efficient nor fair if alternative formulas were not found for the urban crisis and unemployment.

Furthermore, society and its institutions must seriously take into consideration the existence of a heritage constructed in a rural and semi-urban environment the reconversion of which for S.H. would guarantee that an extremely valuable common heritage were kept up by means of using it for genuinely social purposes.