Investigaciones Geográficas, nº 42 (2007) pp. 125-143
ISSN: 0213-4691

Instituto Universitario de Geografía
Universidad de Alicante

SEGUNDAS RESIDENCIAS EN LA COMARCA DEL ALT EMPORDÀ*

Gemma Molleví Bortoló
Universidad de Bordeaux 3, France

Lucía González Rodríguez
Universidad de Barcelona

RESUMEN

Los municipios rurales de Cataluña están experimentando actualmente numerosas transformaciones. El primer objetivo de esta comunicación es analizar la evolución entre 1991 y 2001 del establecimiento de las viviendas de segunda residencia en los municipios rurales catalanes, para mostrar tanto las transformaciones territoriales y sociales producidas como los lugares donde ha habido un mayor impacto.

Una segunda escala de análisis se centrará en el Alt Empordà, una comarca que concentra un 88% de municipios rurales y un 27,55% de población rural. El segundo objetivo será el de analizar cuáles han sido los procesos de cambio en las urbanizaciones de segundas residencias de esta comarca. Los efectos de esta construcción urbanística basada en las viviendas de segunda residencia son: el mantenimiento de una fuerte estacionalidad de la ocupación de segunda residencia; la falta de servicios e infraestructuras básicas en los momentos de mayor ocupación residencial; la destrucción del paisaje natural por una construcción uniforme, inadecuada y desproporcionada; la desaparición de algunas actividades rurales, o el aumento del precio de la vivienda rural por la aparición de una mayor competitividad en el mercado inmobiliario.

Palabras clave: Cataluña rural, Alt Empordà, segunda residencia, impacto sociodemográfico y paisajístico.

---

* Esta comunicación ha sido realizada en el marco de una investigación más amplia sobre *Nuevas dinámicas territoriales en el medio rural de Cataluña. Sustentabilidad y Bienestar Social*, dirigido por el Dr. Jaume Font i Garolera, que cuenta con la financiación del Ministerio de Ciencia y Tecnología (BSO2002-02528). Y también con el *Grup de Recerca d'Anàlisi Territorial i Desenvolupament Regional,* dirigido por la Dra. Roser Majoral, financiado con el proyecto 2001SGR-00016, del Ajut de Suport a la Recerca dels Grups Consolidats del III Pla de Recerca 2001/2004 de la Generalitat de Catalunya. Parte de esta comunicación fue presentada en el *XIX Congreso de Geógrafos Españoles. Espacios públicos, espacios privados, un debate sobre el territorio*, celebrado en Santander en el 2005.

Fecha de recepción: 13 de marzo de 2007. **Fecha de aceptación:** 30 de abril de 2007.

RÉSUMÉ

Actuellement, les communes rurales de Catalogne éprouvent de nombreuses transformations. Le premier objectif de cette communication est d'analyser l'évolution entre 1991 et 2001 pour l'établissement des logements de seconde résidence dans les communes rurales catalanes. Cela montre aussi les transformations territoriales et sociales produites, comme les lieux où il y a eu un plus grand impact.

Une seconde échelle d'analyse se centrera à Alt Empordà, une région qui concentre 88% de communes rurales pour 27.55% de population. Le second objectif sera celui d'analyser quels ont été les processus de changement dans les urbanisations de résidences secondaires de ce secteur. Les effets de la construction urbaine basée sur les logements de résidence secondaires sont : le maintien d'un fort caractère saisonnier de son occupation; le manque des services et des infrastructures de base au moment d'une plus grande occupation; la destruction du paysage naturel par une construction uniforme, inadéquate et disproportionnée; la disparition de quelques activités rurales, ou l'augmentation du prix du logement rural par l'apparition d'une plus grande compétitivité sur le marché immobilier.

Mots clef: Catalogne rurale, Alt Empordà, résidence secondaire, impact socio-démographique et paysager.

1. Nuevas zonas de atracción para las segundas residencias

En estos últimos años, se ha producido un incremento desordenado y masivo de urbanizaciones de segunda residencia fuera de las grandes ciudades catalanas, favorecido por un vacío de carácter legislativo en la planificación urbana y la facilidad de realizar cambios en la calificación del suelo. Hasta no hace mucho, Barcelona y las otras capitales de provincia, como consecuencia de un incremento demográfico fueron aumentando su extensión urbana hacia la periferia que les rodeaba. De esta forma, han ido abarcando un radio de influencia territorial mayor, aunque no siempre de forma continua. Esta expansión territorial ha conllevado la necesidad de crear o mejorar las infraestructuras viarias que permitieran una rápida comunicación entre las diferentes áreas, y de invertir en nuevos equipamientos sociales.

1.1. Antecedentes

Lejos de esta influencia urbana o proceso de periurbanización[1] había otras áreas rurales[2] catalanas, que con una economía y demografía menos activa tradicionalmente, no resultaban atractivas para ser partícipes de este proceso. Durante la década de 1980, zonas como la Costa Brava, al norte del litoral catalán, fueron añadiéndose a esta tendencia y empezaron un ciclo constructivo caracterizado por la creación de núcleos de segundas residencias marcados por una fuerte estacionalidad (Llobet y Vicens, 1989). Estas nuevas viviendas —creadas con la finalidad de atraer a un turismo de sol y playa— eran un ejemplo de la

1 El proceso de *periurbanización* se define como aquellas transformaciones discontinuas (demográficas y económicas) de las áreas rurales próximas y bajo la influencia de las ciudades (Gil et al., 1995).

2 La definición de área rural es la utilizada por el Instituto Nacional de Estadística en la cual se entiende como aquellos municipios hasta 2.000 habitantes.

recuperación económica que vivía Cataluña después de una crisis acontecida en la década anterior. Pero comportaron una serie de inconvenientes:

— Un escaso aprovechamiento temporal de la vivienda por parte de sus propietarios. La vivienda permanecía cerrada la mayor parte del año porque los propietarios residían en otros municipios[3]. Asimismo, aquéllos tenían una escasa participación en la vida social, política y económica del municipio.
— Un excesivo consumo de suelo para este tipo de construcciones y la modificación de planes territoriales con la finalidad de transformar el suelo de no urbanizable a urbanizable.
— El incremento de la demanda de bienes y servicios que se generaba en el municipio durante su máximo poblacional. Ello hacía imposible satisfacer las demandas de unos residentes, a cuya presencia temporal había que sumar las marcadas ausencias en el padrón municipal del ayuntamiento, agravando así, la distribución presupuestaria.
— Una rápida y agresiva alteración del medio natural y de carácter irreversible. Algunas veces se construyeron viviendas rozando la ilegalidad, pues se edificó en primera línea de mar —aprovechando la ausencia o los vacíos legales dentro de la planificación urbana municipal—, para ajustarse a las peticiones de los compradores potenciales.

No sólo fue la costa catalana la que atrajo viviendas de segunda residencia, sino que también se extendió este interés urbanizador hacia los Pirineos catalanes, para aprovechar los meses de invierno y la temporada turística, en este caso, orientada hacia el esquí, el deporte de invierno por excelencia (Sánchez et al., 1999). El tipo de construcción que ha predominado en esta zona es clónico: casas unifamiliares aisladas o adosadas siguiendo una misma línea constructiva, aunque usando generalmente materiales y formas arquitectónicas respetuosas con el medio que les rodea. La relativa permisividad a la hora de modificar un plan urbanístico municipal, ha abierto en estos últimos años las ansias especulativas de empresarios privados y ayuntamientos que deciden crear proyectos irracionales en suelo sin urbanizar[4]. Unos proyectos donde no se han tenido en cuenta los usos del suelo tradicionales y que han evolucionado hacia nuevos usos más rentables a corto plazo. De esta forma, los suelos agrarios o forestales, algunos de ellos comunales, se han convertido en campos de golf, pistas de esquí o residencias «fantasma» sin tener en cuenta las verdaderas necesidades de los residentes. Como ejemplo tenemos el macroproyecto de la Vall Fosca[5] o las implantaciones de apartamentos a pie de pista —ya existentes en algunas estaciones como Baqueira Beret—, que intentan satisfacer las peticiones de muchos esquiadores al tener así unas pistas de esquí más accesibles.

---

3 La ocupación temporal de las viviendas de segunda residencia queda reflejada en los datos aparecidos en La Vanguardia, donde se afirma que actualmente, esta ocupación media en Cataluña es de 17 días al año (La Vanguardia, «Villas fantasmales», 22.01.2005).

4 El municipio de Querol (Alt Camp), con 300 habitantes censados, aunque sólo viven unos 50 (entre ellos unos 15 son residentes fijos y el resto de fin de semana), creó dos planes parciales para construir 1.056 viviendas de segunda residencia. Este macroproyecto ha sido denunciado por *Salvem Querol*, consiguiendo que se replantearan el proyecto. De momento tienen pensado seguir ocupando las 17,5 hectáreas pero reducirán la zona residencial y añadirán una plaza central y una zona comercial (El Punt, *«Querol reduirà el nombre previst de nous habitatges i els condicionarà a la disponibilidad d'aigua a la zona»,* 17.02.2005).

5 Para mayor información: www.vallfosca.com.

Siguiente

1.2. Las segundas residencias en la Cataluña rural entre 1991 y 2001

Un breve análisis sobre la evolución de las segundas residencias en Cataluña, tomando como referencia el tamaño demográfico de los municipios en 1991, nos permite afirmar que se ha producido un incremento relativo del 10% en la última década del siglo XX, alcanzando una cifra próxima a las 515.000 viviendas de este tipo, de las cuales el 17,8% se encuentran en lo que consideramos la Cataluña rural. A pesar de este incremento generalizado en Cataluña, la tendencia es la contraria en los municipios rurales: las viviendas de segunda residencia se han reducido en un 6,7%, pasando de un valor absoluto de más de 98.500 a casi 92.000. Este retroceso es como consecuencia de un cambio de tendencia en la compra de una vivienda, pues se ha incrementado el interés por la principal o convencional, debido a toda una serie de mejoras en las infraestructuras viarias, las comunicaciones y los servicios públicos que permiten hablar de una reducción de las distancias entre el mundo rural y el urbano. Estas mejoras han animado a muchas personas a realizar una migración urbano-rural. Por un lado, tenemos a los antiguos propietarios de una segunda vivienda en el mundo rural y residentes en una gran ciudad que deciden cambiar de domicilio, convirtiendo su residencia temporal en principal. El alquiler o venta definitiva de la que había sido hasta entonces su vivienda principal, le comporta una suma importante de beneficios que lo reinvierte en su nuevo espacio vital. En algunos casos, el lugar de trabajo sigue siendo el mismo, incrementando los movimientos pendulares. Por otro, nos encontramos a los que deciden directamente comprar la vivienda principal en algún pequeño municipio, pero con la particularidad de estar bien comunicado con los principales centros urbanos, beneficiándose de unas tasas fiscales menores y de una mejor calidad de vida. Es por ello, que la construcción de viviendas principales adquiere un importante protagonismo no sólo en la Cataluña urbana, sino también en la rural, produciéndose unos incrementos del 19,9% y del 32,2% respectivamente entre 1991 y 2001. Una de las consecuencias de este fenómeno, es la pérdida de peso relativo de las viviendas secundarias en la Cataluña rural, dejando el primer puesto a las viviendas principales (ver tabla 1).

El número de municipios rurales en Cataluña según el año de referencia —1991— era de 668, un valor que ha decrecido en el año 2001 hasta los 645, debido al traspaso de algunos rurales a intermedios (entre 2.001-10.000 habitantes) y viceversa, y por la aparición de nuevos municipios rurales (García y Sánchez, 2004: 3). Esta reducción de municipios rurales no puede verse como algo negativo, porque si tenemos en cuenta su número de habitantes en ese periodo intercensal, éste se ha incrementado en un 16,2%, representado sobre todo por los municipios más pequeños (<100 habitantes) y los que se encuentran entre 501 y 2.000 habitantes, produciéndose de igual manera este traspaso en la distribución municipal. En la figura 1, podemos observar la distribución municipal de las viviendas secundarias en Cataluña en el año 2001, donde queda marcada la importancia de los municipios turísticos de comarcas como la Val d'Arán, la Cerdanya, la Noguera, además de los de las marcas turísticas Costa Brava y Costa Daurada. También queda mostrado un elevado porcentaje en municipios de interior cercanos a los ámbitos metropolitanos de Barcelona y Tarragona.

Al contrastarlo con la figura 2, detectamos el cambio de tendencia que se ha venido produciendo en la última década respecto al valor relativo de la vivienda secundaria en el territorio catalán: así, el incremento es mayor en los municipios del interior de Cataluña, en detrimento de los del litoral; fenómeno aplicable a algunos de los municipios de nuestra comarca de estudio.

Tabla 1
DISTRIBUCIÓN DE LOS HABITANTES Y DEL TIPO DE VIVIENDA SEGÚN EL TAMAÑO DEMOGRÁFICO DE LOS MUNICIPIOS RURALES CATALANES, 1991 Y 2001

Tamaño en 1991	Total Municipios 1991	Total Municipios 2001	Habitantes 1991	Habitantes 2001	Variación absoluta 1991-2001	% variación relativa 1991-2001
0-100	32	32	2.074	2.973	899	43,35
101-200	118	119	17.973	19.531	1.558	8,67
201-500	230	209	74.966	82.844	7.878	10,51
501-1.000	163	160	118.673	138.466	19.793	16,68
1.001-2.000	125	125	172.575	205.134	32.559	18,87
Total Cataluña Rural	**668**	**645**	**386.261**	**448.948**	**62.687**	**16,23**
Total Cataluña	**941**	**946**	**6.059.443**	**6.343.110**	**283.667**	**4,68**

Tamaño en 1991	% Principales Convencionales		% Viviendas secundarias		% Vacías		% Otras		Total viviendas	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
0-100	28,9	44,0	55,3	49,4	15,5	6,3	0,3	0,3	2.484	2.750
101-200	38,7	44,7	45,5	44,8	15,2	9,8	0,6	0,7	15.045	16.089
201-500	45,3	53,3	39,5	34,8	14,6	11,4	0,5	0,5	52.644	56.229
501-1.000	49,4	56,7	38,3	31,5	11,8	11,2	0,4	0,7	76.722	87.659
1.001-2.000	50,3	59,1	37,6	29,2	11,4	11,3	0,7	0,4	106.608	123.789
Total Cataluña Rural	**48,1**	**56,3**	**38,9**	**32,1**	**12,5**	**11,2**	**0,6**	**0,5**	**253.503**	**286.516**
Total Cataluña	**71,0**	**69,9**	**17,2**	**15,5**	**11,6**	**13,7**	**0,3**	**0,9**	**2.721.362**	**3.314.073**

Fuente: INE e IEC: Censo de Población y Vivienda, 1991 y 2001. Elaboración propia.

2. La nueva reurbanización en la comarca del Alt Empordà

Las viviendas de segunda residencia se han vinculado en el caso de la Costa Brava en general y del Alt Empordà en particular al turismo de fin de semana de los habitantes de las ciudades catalanas y de los visitantes europeos en los meses de verano; esto está cambiando, como consecuencia de una reorientación hacia una residencia más permanente. El Alt Empordà es una comarca que presenta una gran diversidad paisajística —reúne costa, llanura y montaña dentro de su territorio— que le ha permitido reorientar su oferta turística en aquellos momentos de crisis, sobre todo en el relacionado con el turismo de sol y playa, ofreciendo la posibilidad de nuevas destinaciones poco explotadas del interior. Estas zonas del interior no tienen una marcada estacionalidad porque pueden combinar distintos tipos de turismo, como el ecológico, el deportivo, el gastronómico o el rural y aunque tienen un menor número de turistas es más constante a lo largo del año por tratarse de un mercado interno y especialmente de la metrópoli de Barcelona (Calabuig y Ministral, 1998: 308).

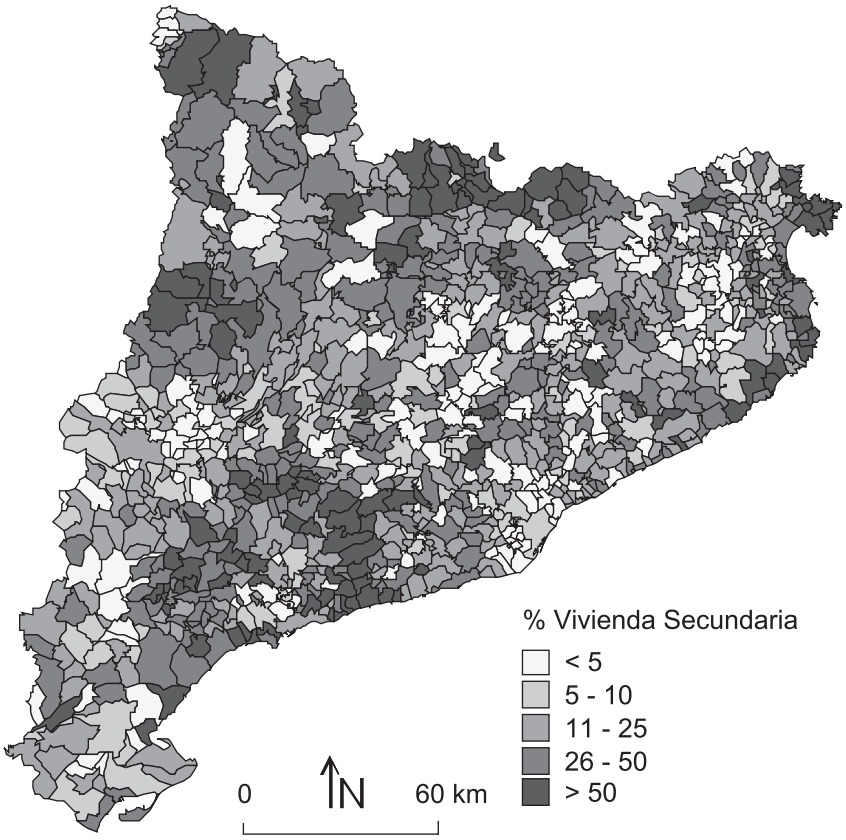

FIGURA 1. Distribución municipal de la vivienda secundaria en Cataluña, 2001.
Fuente: INE: Censo de Población y Vivienda, 2001. Elaboración propia.

Sant Llorenç de la Muga, Ordís, Vilamalla, Masarac o Navata son ejemplos de estos nuevos destinos de segunda residencia, cuya disponibilidad de suelo ha servido para aumentar la construcción de este tipo de vivienda, atendiendo a las nuevas peticiones del turista o urbanita que ahora buscan relacionarse con un entorno más natural y poco antropizado, a pesar de los movimientos pendulares que genera el segundo. En este sentido, es ilustrativo el número de plazas hoteleras en el Alt Empordà, que en el 2000 contaba con el 6,5% de las plazas hoteleras catalanas, la mayor parte de ellas ubicadas en sus municipios del litoral; no obstante, éstas no han aumentado mucho, pues en 1975 el Alt Empordà disponía de 11.273 plazas y en el año 2000 contaba con 15.008, de las cuales el 27% eran de 1 estrella, el 26% de 2, el 43% de 3 y sólo el 4% restante de 4 y 5 estrellas. En cambio, el Alt Empordà destaca como una de las comarcas con un mayor número de residencias secundarias por detrás del Baix Empordà y ambas convierten la marca turística de la Costa Brava como la más urbanizada por este tipo de edificaciones (Majoral, 2002: 307), localizadas en un principio en los municipios costeros, aunque se han ido difundiendo hacia los municipios del interior (Sánchez y Majoral, 1997: 545).

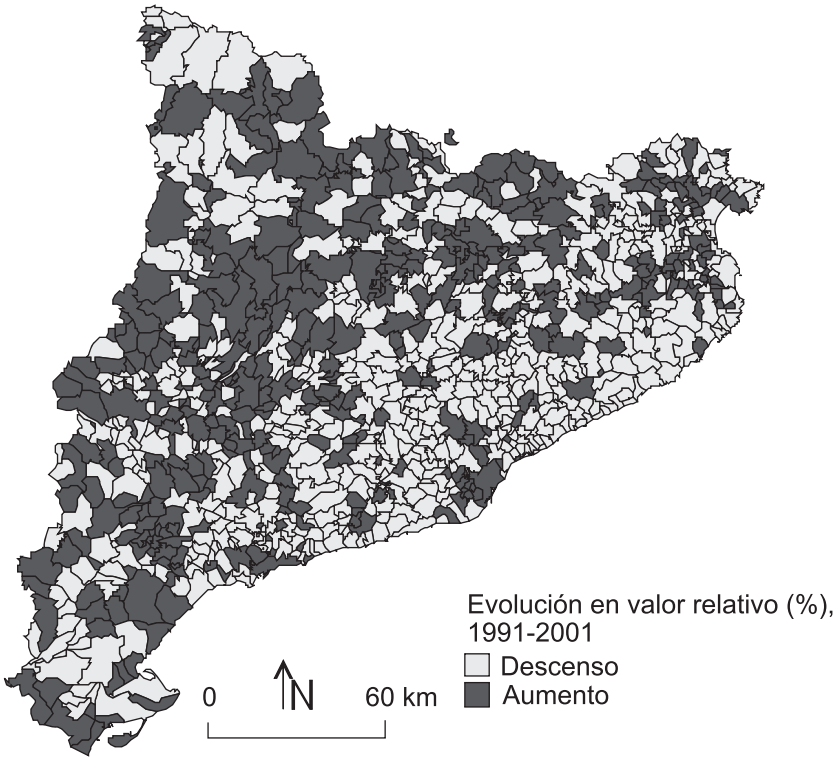

FIGURA 2. Evolución municipal de la variación relativa de la vivienda secundaria en Cataluña, 1991-2001.
Fuente: IEC e INE: Censo de Población y Vivienda, 1991 y 2001. Elaboración propia.

La construcción de nuevas residencias secundarias está viviendo un cambio hacia los municipios rurales del interior de Cataluña; el estudio intenta observar si este proceso es aplicable en el caso de la comarca del Alt Empordà. El interés por estudiar esta comarca radica en su clásica tradición como destino turístico sobre todo desde los años 60 del siglo XX y su alto porcentaje de municipios rurales[6] —91,2% en 1991—; asimismo, tiene una franja litoral importante que continúa siendo foco de atracción y que encuentra diversificación en la dinamización de recursos turísticos en los municipios del interior.

2.1. Las viviendas secundarias en el Alt Empordà a lo largo del siglo XX

El Alt Empordà ha tenido una especial atracción para el establecimiento de segundas residencias a lo largo de todo el siglo XX, pero es sobre todo a partir de la década de 1960 —cuando se inicia un periodo que durará hasta finales de los años 80— que se genera un

6 Los municipios que superaban los 2.000 habitantes en el año 1991 y que por lo tanto no son considerados en este estudio como municipios rurales son por un lado, Roses, Castelló d'Empúries, l'Escala y Llançà, todos ellos costeros; y por otro, Figueres (capital), Vilafant (fronterizo con la capital) y la Jonquera (territorio de paso hacia Francia), en estos casos de interior. Cadaqués dejaría de ser rural en el año 2001.

fuerte crecimiento constructivo fomentado por el turismo nacional y europeo (Cals, 1987). Este último se vio favorecido por su proximidad con la frontera francesa por vía terrestre en un principio y por la existencia del aeropuerto de Girona y de los vuelos de bajo coste después. Es por ello que las mayores concentraciones de viviendas secundarias las encontramos principalmente en los municipios costeros —89,9%—, mientras que el restante 10,1% se ubica en el interior, lo que muestra una desigual distribución territorial, aunque ésta fue mucho más intensa diez años atrás[7] (ver tabla 2). Es en esa década de 1960 cuando se construyen en la comarca el 12,2% del total de viviendas secundarias contabilizadas en el 2001. Pero el boom constructivo se produciría una década más tarde, la de 1970, lo que representó el 35,6% de las viviendas secundarias construidas, porcentaje que descendió entrados los años 80 hasta un 22,5% y en los 90 a un 11,3% (ver figura 3). Pero, es de remarcar, las diferencias temporales que se establecen según el tamaño demográfico del municipio: los municipios de 101-500 habitantes vivieron su boom constructivo antes de 1900, los inferiores a 101 entre 1900 y 1920 y los mayores de 500 habitantes entre 1971 y 1990.

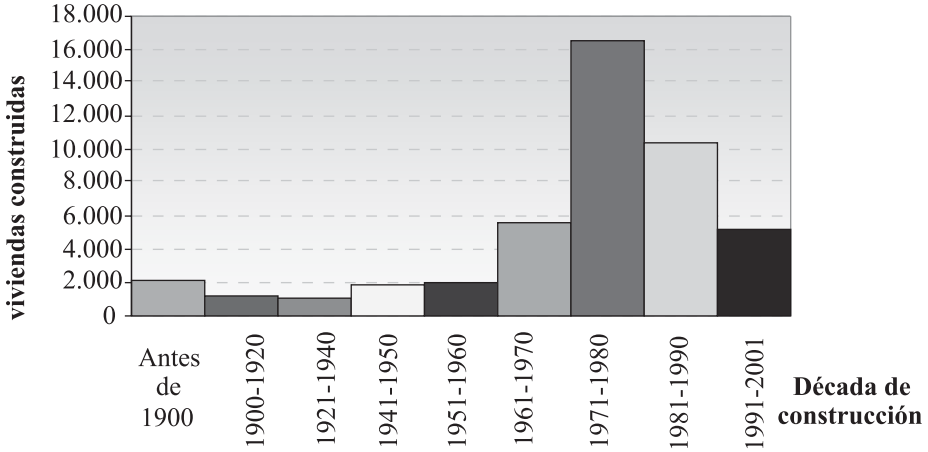

FIGURA 3. Evolución del número de viviendas secundarias en el Alt Empordà según el año de construcción.
Fuente: INE: Censo de Población y Vivienda, 2001. Elaboración propia.

Actualmente, en la comarca hay 46.046 viviendas secundarias, lo que representan un 47,2% respecto al parque inmobiliario existente[8], viviendas que se encuentran sobre todo en los núcleos de las entidades poblacionales, aunque en algunos municipios la vivienda en diseminado también adquiere cierto protagonismo (por ejemplo en el Port de la Selva con un 28,4% en diseminado) (Censo de Población y Vivienda, 2001).

Un análisis más detallado del último periodo intercensal (1991-2001), muestra que los dos principales periodos de construcción de viviendas secundarias fueron entre 1993-94 y

7 Según el Censo de Población y Vivienda de 1991, la distribución de las viviendas secundarias por la costa era del 92,4% y del 7,6% en el interior.

8 Si establecemos la proporción entre el número de habitantes y las viviendas secundarias obtenemos una relación de 46,4 viviendas secundarias por cada 100 habitantes, una cifra más que elevada si tenemos en cuenta que en Cataluña la proporción es de 8,0 y en Girona de 24,3 (Serrano, 2003: 62-67).

1998-99 (ver tabla 2); en años posteriores, el porcentaje construido de estas viviendas se ha visto reducido. Esta tendencia es contraria a la de la provincia de Girona, que sigue un proceso de crecimiento continuado desde 1995.

Un breve análisis de la distribución municipal en función del tamaño demográfico de los últimos dos censos oficiales (1991 y 2001) permite demostrar la existencia de importantes cambios en pequeños municipios del Alt Empordà, sobre todo entre los de 501 a 1.000 habitantes que han visto incrementar su número en detrimento de los de tamaño inferior. Castelló d'Empúries es el que experimenta uno de los crecimientos demográficos más importante, pasando del grupo de 2.001-5.000 al de 5.001-10.000 (ver tabla 3). Sin embargo, la comarca en su conjunto ha tenido un ritmo lento de crecimiento anual en esos últimos 10 años, del 0,9%, debido sobre todo a un crecimiento natural bajo (<0,5‰) y a unos flujos migratorios muy elevados[9].

Tabla 2
DISTRIBUCIÓN RELATIVA DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS CONSTRUIDAS ENTRE 1900-2001 EN LA COMARCA DEL ALT EMPORDÀ, LA PROVINCIA DE GIRONA Y CATALUÑA

Tamaño demográfico en 1991	Total Viviendas secundarias 2001	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	No es aplicable
≤ 2.000	**7.025**	17,3	8,2	5,8	5,3	10,3	11,8	16,4	13,6	11,2	0,2
> 2.000	**39.021**	2,4	1,7	1,7	3,7	3,5	12,3	39,1	24,1	11,3	0,1
Costa	**41.407**	3,4	2,1	1,9	3,8	4,1	12,4	38,1	23,5	10,6	0,1
Interior	**4.639**	16,4	8,7	6,0	5,3	8,7	10,3	14,2	13,6	16,7	0,1
Alt Empordà	**46.046**	4,7	2,7	2,3	4,0	4,6	12,2	35,6	22,5	11,3	0,1
Girona	**140.494**	5,6	2,4	2,1	3,3	5,7	14,5	33,2	18,5	14,5	0,2
Cataluña	**514.943**	6,7	2,8	3,2	3,4	6,2	15,0	30,6	17,1	14,9	0,3

Tamaño demográfico	Viviendas*	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
≤ 2.000	**784**	9,1	4,8	5,6	13,3	6,6	5,9	8,5	8,9	10,5	15,9	10,8
> 2.000	**4.440**	9,5	5,9	11,0	13,3	1,1	7,6	8,2	10,6	14,3	8,8	9,7
Costa	**4.410**	8,6	6,0	11,2	14,4	1,3	7,7	7,5	10,2	14,4	8,9	9,8
Interior	**774**	14,2	4,3	4,1	6,9	5,7	5,6	12,5	11,1	10,3	15,1	10,2
Alt Empordà	**5.184**	9,4	5,8	10,2	13,3	2,0	7,4	8,2	10,3	13,7	9,8	9,9
Girona	**20.337**	8,6	8,1	8,6	9,4	3,8	8,7	8,8	9,3	10,6	11,2	12,9
Cataluña	**76.514**	8,2	8,8	8,1	8,9	3,7	8,9	8,6	9,9	10,5	11,0	13,4

*Viviendas secundarias construidas entre 1991-2001.
Fuente: INE: Censo de Población y Vivienda, 2001. Elaboración propia.

9 El Alt Empordà ha vivido dos momentos clave en los últimos veinte años en lo que respecta a saldo migratorio: el de 1996-2001 con un del 11,4‰ y el de 1986-1991 con 10,7‰. Entre estos dos periodos, el saldo decreció hasta valores del 4,6‰.

El gran atractivo turístico de la comarca, ha servido de motor de atracción para la entrada de población extranjera —europeos del norte, adultos o jubilados— que iba adquiriendo, en algunos casos, viviendas de segunda residencia, porque además de verse favorecidos por el cambio de moneda y por un mayor poder adquisitivo, se sentían atraídos por un clima y un nivel de vida excepcional.

Tabla 3
DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL SEGÚN EL TIPO DE VIVIENDA EN EL ALT EMPORDÀ, 1991 Y 2001

Tamaño en 1991	Total Municipios 1991	Total Municipios 2001	Habitantes 1991	Habitantes 2001	Variación absoluta 1991-2001	% variación relativa 1991-2001
0-100	2	3	150	173	23	15,33
101-200	12	10	1.778	1.970	192	10,80
201-500	26	22	8.655	9.800	1.145	13,23
501-1.000	17	21	11.512	12.826	1.314	11,41
1.001-2.000	4	4	6.058	6.214	156	2,58
2.001-5.000	4	4	12.548	16.725	4.177	33,29
5.001-10.000	1	2	5.178	5.823	645	12,46
>10.000	2	2	44.876	45.790	914	2,04
ALT EMPORDÀ	**68**	**68**	**90.755**	**99.321**	**8.566**	**9,44**
≤2.000	61	60	28.153	30.983	2.830	10,05
>2.000	7	8	62.602	68.338	5.736	9,16

Tamaño en 1991	% Principales Convencionales		% Viviendas secundarias		% Vacías		% Otras		Total viviendas	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
0-100	40,3	50,7	41,7	40,3	18,0	8,3	0,0	0,7	139	144
101-200	47,1	53,6	35,4	36,2	17,5	9,6	0,1	0,6	1.475	1.431
201-500	54,6	60,9	27,1	23,8	18,1	15,0	0,2	0,2	5.294	5.927
501-1.000	51,1	57,8	38,4	31,1	10,1	10,9	0,4	0,2	7.579	8.266
1.001-2.000	37,6	46,8	49,5	47,1	7,1	5,5	5,7	0,6	5.760	5.234
2.001-5.000	18,8	27,2	76,6	46,6	4,5	25,0	0,1	1,2	21.280	22.977
5.001-10.000	15,7	17,7	84,1	73,1	0,1	7,8	0,0	1,4	11.100	13.229
>10.000	42,6	42,6	40,8	46,2	16,0	10,9	0,6	0,2	33.694	40.322
ALT EMPORDÀ	**34,5**	**38,4**	**54,7**	**47,2**	**10,1**	**13,7**	**0,7**	**0,6**	**86.321**	**97.530**
≤2.000	47,8	55,6	38,4	33,4	11,9	10,6	1,8	0,3	20.247	21.002
>2.000	30,4	33,7	59,6	51,0	9,6	14,6	0,4	0,7	66.074	76.528

Fuente: IEC e INE: Censo de Población y Vivienda, 1991 y 2001. Elaboración propia.

La llegada de estos extranjeros empieza a visualizarse en la década de 1970, pero sería principalmente a partir de 1980 y sobre todo en la de 1990 cuando se producirían las mayores entradas[10], siguiendo un esquema semejante al acontecido en el resto de Cataluña. Pero, la cada vez menor disponibilidad de suelo urbanizable —sobre todo en las grandes o medianas ciudades—, consecuencia de este boom constructivo y la compra por parte de esta clientela potencial europea con un mayor poder adquisitivo, ha hecho aumentar el precio de la vivienda hasta niveles incontrolables, haciéndola inaccesible a los propios habitantes, sobre todo a los jóvenes autóctonos que aunque desearían quedarse, se ven obligados a emigrar a municipios próximos que ofrecen mayores expectativas en el tema de la vivienda, además del laboral y social. Asimismo, la construcción de viviendas en el sistema horizontal —casas adosadas con jardín— no va unido a la mejora de las infraestructuras y comunicaciones: deficiencias en la canalización de las aguas residuales, falta de señalización y contenedores, línea telefónica de baja calidad, falta de protección de zonas naturales, falta de puntos de agua en caso de incendio.

Al igual que ocurre en Cataluña, el Alt Empordà está experimentando cambios en la distribución de su población según la tipología de la vivienda. La vivienda considerada como principal convencional, se ha incrementado en más de un 25% entre 1991-2001, fenómeno que ha afectado negativamente a la residencia secundaria, que ha visto reducir sus cifras absolutas en un 2,5%. Esto es debido, como comentábamos en líneas anteriores, a un elevado interés por establecerse de forma permanente en zonas más alejadas de los centros urbanos, lo que conlleva a la compra de una vivienda principal y no secundaria. A este fenómeno hay que añadirle el traspaso de muchas viviendas secundarias a principales, como consecuencia del especulativo precio del suelo en la ciudad y los amplios beneficios que se obtienen al vender la vivienda de residencia habitual. Por lo tanto, los municipios rurales se han visto favorecidos en la construcción de viviendas principales (se han incrementado un 12,1%) pero han reducido las secundarias en un 31,9%, alcanzando un balance total de pérdida del 9,2% de las viviendas.

Si observamos con mayor detalle la distribución municipal de las viviendas principales y secundarias construidas entre 1991-2001 en la comarca del Alt Empordà (ver figura 4), podemos ver cómo se ha incrementado en muchos municipios rurales de interior, tanto la vivienda principal como la secundaria, sobre todo en la zona de influencia de Figueres y en las principales arterias viarias. Por otro lado destaca de igual forma el fuerte incremento de la vivienda principal en todos los municipios costeros y en otros de interior, con una cierta reducción de las secundarias.

La conclusión que se extrae de este último análisis y que habíamos avanzado es que los municipios rurales empiezan a ser interesantes para el establecimiento de familias de forma permanente y no temporal como venía siendo el caso, hecho que ha comportado un incremento poblacional en el mundo rural del Alt Empordà que puede ayudar a rejuvenecer aquellas estructuras demográficas que parecían estar algo envejecidas.

10 En el Alt Empordà, según el Censo de Población (2001), habían 9.203 extranjeros, de los cuales, un 16,78% llegó entre 1981 y 1990. Pero sería entre 1991-95, es decir, en sólo 5 años, cuando este porcentaje ascendería al 16,66%. A partir de ese momento, las entradas continuaron y se fueron intensificando año tras año, hasta la actualidad, pero éstas están asociadas a otros motivos, sobre todo laborales. Según el Padrón continuo de habitantes ofrecido por el IEC, en el 2004, la población nacida en el extranjero era de 18.812, lo que significaría una duplicación en sólo tres años.

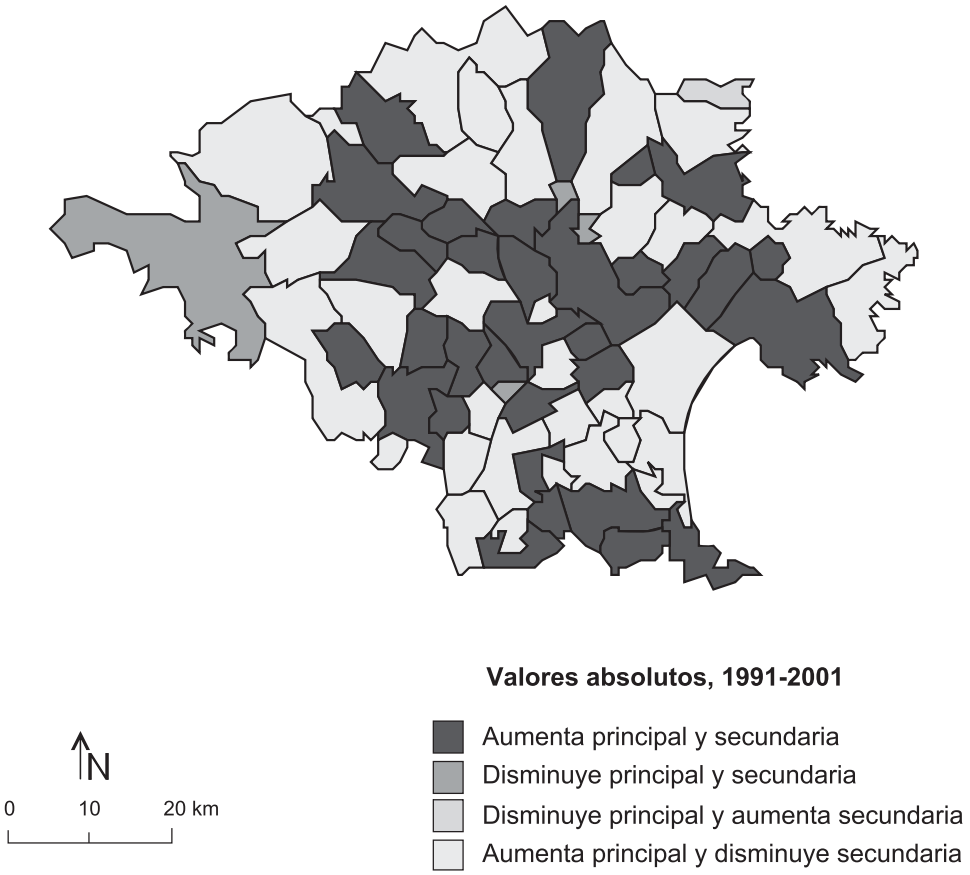

FIGURA 4. Tipología de vivienda construida en el Alt Empordà, 1991-2001.
Fuente: IEC: Censo de Población y Vivienda, 1991 y 2001. Elaboración propia.

FOTOGRAFÍAS 1 Y 2: Apartamentos en primera línea de mar de gran impacto visual y paisajístico, Empuriabrava (Alt Empordà).
Fotos de las autoras, 4 agosto 2006.

FOTOGRAFÍA 3: Apartamentos en el municipio empordanés de l'Escala.
Fotos de las autoras, 4 agosto 2006.

FOTOGRAFÍA 4: Segundas residencias en la montaña de Roses.
Fotos de las autoras, 4 agosto 2006.

FOTOGRAFÍAS 5, 6 Y 7: Urbanizaciones en Pau (Alt Empordà). Hasta ahora, el interior de la comarca se había librado de este tipo de construcción de segundas residencias.
Fotos de las autoras, 4 agosto 2006.

2.2. *El impacto de las segundas residencias*

El aumento de las segundas residencias ha originado una fuerte controversia entre los que defienden su implantación y los que están totalmente en contra. Entre los que defienden la construcción de segundas residencias se encuentran grandes empresas constructoras, inversores privados y algunos ayuntamientos, que usan como argumentos positivos la creación de nuevos puestos de trabajo, el aumento de los ingresos en las arcas municipales, la diversificación laboral y las mayores posibilidades económicas ofrecidas a la población residente, que decide vender unas tierras que en la actualidad son poco rentables o escasamente productivas. Los argumentos de los detractores, entre los que se encuentran algunas asociaciones vecinales, se basan en cuestiones como el considerable aumento de los gastos municipales que no son compensados por los ingresos de los nuevos habitantes —por ejemplo la seguridad o la iluminación de calles con viviendas desocupadas—; o la destrucción del patrimonio paisajístico de forma irreversible. Otros inciden en la desaparición del patrimonio cultural y social de esa comunidad como en el caso de los pueblos de pescadores que se convierten en simples parques temáticos; o en el aumento del riesgo de incendios como el producido hace algunos años en el Parc Natural de Cap de Creus i la Serra de l'Albera debido a la inexistencia de campos de cultivo que actuasen de cortafuegos; o en la escasez o inexistencia de equipamientos sanitarios y sociales cuando se dan los niveles máximos de ocupación.

El Alt Empordà es una comarca con un patrimonio paisajístico muy importante y el excesivo crecimiento del parque inmobiliario le perjudica gravemente por tratarse de una zona ambiental abrupta que le hace ser muy sensible a los problemas ecológicos y de degradación ambiental (Calabuig y Ministral, 1998: 316). La extensión urbanizadora en el ámbito rural no sólo abarca las simples construcciones de viviendas de segunda residencia, sino que implica un mayor impacto al hacerse necesario una serie de infraestructuras viarias y sociales que aumentan la presión urbanística sobre el territorio y la desaparición de otros usos del suelo como los derivados del sector agrario (Sánchez y Majoral, 1997: 543). Con el fin de proteger esta comarca y así evitar la masificación urbanística ocurrida en otras zonas del litoral catalán, se ha elaborado el primer Plan director territorial del Empordà, que comprende las comarcas del Alt y Baix Empordà. Aunque todavía se encuentra en fase de aprobación, resulta interesante remarcar el propósito de regular el crecimiento de las segundas residencias[11], limitando aquéllas que constituyan una nueva trama urbana, de tal forma que se evite la dispersión y las edificaciones aisladas. De igual modo, aconseja que la zona de mayor crecimiento urbanístico sea la de Figueres-Vilafant[12].

La reducción de los precios, el aumento de la calidad de vida, el papel de los medios de comunicación que han impulsado nuevos productos turísticos, el auge de los deportes competitivos para «quemar adrenalina», el paseo campestre durante los fines de semana, hacen que los paisajes se recolonicen. Al aumentar tanto las formas de uso del paisaje —deportes de agua— como el espacio consumido y el número de personas que pueden beneficiarse de un mayor tiempo libre, hay unos riesgos, pues necesita unos establecimientos, unos equipamientos, nuevas infraestructuras para una mayor accesibilidad y la construcción de nuevas viviendas que ocasionan la pérdida del paisaje que ha sido el foco de atracción. Y no sólo importa el contenido, sino también las formas: en cierta manera,

11 Este Plan no puede evitar el aprobado proyecto de construcción de 200 viviendas y un hotel entre Pau y Vilajüiga, ni tampoco el campo de golf y la nueva urbanización en Garriguella.

12 Para mayor información sobre el Anteproyecto del Plan director territorial del Empordà, consultar la página web de la Generalitat de Cataluña: www.gencat.net/ptop/ptcat/ptemp/avantprojecte.htm

este proceso ha sido realizado de forma acelerada y masificada, generando una construcción desordenada y sin control que en muchos casos ha supuesto una destrucción paisajística y social irreversible (Ramírez, 1985). Asimismo, existe el dilema de si es realmente la única forma que tienen los habitantes de esas zonas para subsistir. Se hace necesaria la realización de una estrategia específica propia para cada región, porque cada una de ellas tiene unos hechos diferenciales, que permita el progreso de la zona sin renunciar a su identidad y sin tener que «venderse» turísticamente. En estos momentos, se trata de un tema que mueve mucho dinero, pues el sector de la construcción es una de las actividades más importantes de Cataluña al igual que el sector turístico y muchas personas han empezado a invertir en el sector inmobiliario porque lo ven más seguro y rentable que la inversión en Bolsa. Ante esta situación, cabe la posibilidad de preguntarse si es posible parar este proceso y si se pueden establecer propuestas de desarrollo más compatibles con el respeto medioambiental, como las siguientes:

a) La reserva de una zona del municipio como parque natural más o menos antropizado. A poder ser, podrían conectarse los distintos parques de los municipios colindantes para aumentar su extensión. Estas zonas estarían totalmente protegidas e incluso cerradas para evitar situaciones de riesgo como los incendios y tendrían la función de servir de pulmón verde para el propio municipio. Asimismo, se deberían cumplir las normas de protección del litoral para evitar la construcción de viviendas próximas al mar o en zonas rocosas.
b) La construcción ordenada de apartamentos u hoteles en vez de viviendas de segunda residencia. Así se aumentaría el uso de estos edificios y los puestos de trabajo reales para los habitantes de la localidad y se evitaría la actual situación de las viviendas vacías.
c) La diversificación de la actividad económica. El desarrollo integral de una región no puede depender de un solo sector económico, sino que se tiene que evaluar toda la economía del municipio o región; por ello es necesario el desarrollo del turismo, de la agricultura, de la industria y de los servicios. Por otro lado, el turismo no tiene que comportar el aumento de la urbanización de segundas residencias, porque éstas tienen una fuerte estacionalidad y no aportan ingresos a la entidad local y se tienen que hacer equipamientos sostenibles: construcción de túneles, infraestructuras integradas en el entorno o uso del tren frente al coche, ya que es menos contaminante, más ahorrador de energía y más respetuoso con el medio, así como un ingrediente turístico más. Un ejemplo está en la Vall de Núria, cuyo acceso es únicamente por tren y recientemente se ha estado impulsando en la montaña de Montserrat, con menor éxito. En este sentido, falta aún un aumento de concienciación ciudadana, pero es de sobras conocido que si una persona tiene la opción de disponer de un buen transporte público, lo utilizará con mayor interés que el coche privado.
d) La realización de un proyecto viable en el futuro. Un ejemplo claro es el del Parc Nacional d'Aigüestortes i Sant Maurici, creado hace medio siglo: en la actualidad se habría hecho una pista de esquí, pero hace 50 años se apostó por la conservación del medio. Actualmente los habitantes de la zona están encantados porque se ha convertido en su motor de desarrollo económico, al ser un punto de atracción de un turismo no masificado y repartido a lo largo del año (Ricou, 2005); las estaciones de esquí, de las que bien se conoce su fuerte estacionalidad, si no son rentables, pueden acabar cerradas y abandonadas, algo que no ocurre con un parque nacional.
e) La incorporación del paisaje como valor turístico que preserve el interés por su conservación. El reto está que estos espacios de montaña o de ámbitos rurales sean

un espacio de descubrimiento y de experiencia interior y no un soporte funcional que prime la capacidad inmobiliaria y la accesibilidad para un consumo masificado del territorio. Aunque hay que tener en cuenta que el paisaje se remite a una serie de valores e ideas socialmente compartidos: el medio ambiente se percibe como algo bello y hermoso en base a unas connotaciones sociales, que por subjetivas, pueden variar con el tiempo.

Finalmente, como conclusión, destacaríamos un proceso que se está dando en la actualidad y que deberá ser evaluado en el futuro por los efectos de extensificación urbana. Los nuevos modos de comunicación, tales como los teléfonos móviles e Internet, prevén un cambio laboral y social que generará grandes transformaciones en el territorio a largo plazo (Garayoa, 2005). En el momento en que una persona pueda trabajar en el lugar que habita gracias a los nuevos sistemas de comunicación, todo el suelo catalán será potencialmente urbanizable y las personas podrán ubicar su vivienda donde más desee. De esta forma, todo el territorio se abrirá a la venta y aquí será necesaria una fuerte toma de decisiones sobre qué tipo de sistema urbano queremos crear, qué espacios deben conservarse en una forma más o menos natural —entendida como aquel lugar sin una clara presencia humana— y qué modelo social queremos primar. Porque está claro que las personas que decidan vivir a su aire acabarán demandando unos equipamientos e infraestructuras como si vivieran en la gran ciudad.

3. Conclusiones

Como hemos podido observar, las áreas rurales catalanas se han convertido en un importante foco de atracción de viviendas de segunda residencia, algunas de las cuales se han transformado recientemente en primera residencia. Lo rural, desprestigiado durante décadas, empezó a ser considerado como algo atractivo donde vivir e incluso trabajar. Los nuevos pobladores, individuos independientes, familias jóvenes o parejas jubiladas, se han trasladado al mundo rural idealizado, pero muchos de ellos conservan importantes relaciones con su anterior lugar de residencia urbana. Este marcado interés por el mundo rural, ha permitido la revitalización demográfica de este espacio, pero viene acompañado de un efecto negativo en el consumo de suelo, transformando la tradicional estructura económica de los municipios rurales y poniendo en peligro el equilibrio físico de los espacios naturales.

El Alt Empordà es un claro ejemplo de comarca con un elevado porcentaje de viviendas de segunda residencia pertenecientes a una población predominantemente de origen europeo pero también nacional. Algunas de estas viviendas y otras de nueva construcción se han convertido en el hogar habitual de muchos urbanitas, desplazados de la gran ciudad por motivos personales, económicos o laborales, que demandan toda una serie de bienes y servicios que no siempre se pueden cubrir. El excesivo consumo de suelo rural para fines inmobiliarios en espacios de interés natural ha provocado cierta indignación entre aquel colectivo preocupado por la preservación del medio ambiente. Se requieren propuestas alternativas que sean positivas y respetuosas con estos espacios rurales que les permitan conservar su calidad, esencia y estilo sin olvidar la necesaria revitalización rural.

Bibliografía

CAIXA DE CATALUNYA (2005): *Informe sobre la coyuntura económica. «El aumento de residencias de uso turístico en Cataluña en el periodo 1991-2001: una visión comarcal»*. Barcelona. Caixa de Catalunya. Informe monográfico. pp. 85-98.

CALABUIG, J y MINISTRAL, M. (1998): *Manual de Geografía Turística de España*. Madrid. Editorial Síntesis.

CALS GÜELL, J. (director) (1987): L'Alt Empordà. Recursos i estructura econòmica. Barcelona. Caixa d'Estalvis de Catalunya, 331 páginas.

GARAYOA, J.M. (2005): «Dos casas abiertas. El creciente negocio de la corresidencia esconde pequeñas revoluciones personales», *La Vanguardia*, Suplemento Dinero, 26 junio 2005, p. 3.

GARCÍA COLL, A. y SÁNCHEZ AGUILERA, D. (2004): «La población rural en Catalunya: entre el declive y la revitalización», *Comunicación presentada en el IX Congreso de Población Española*. Granada. Universidad de Granada. 17 pp.

GIL, F., PASCUAL, J., SÁNCHEZ, E. y SOLANA, A.M. (1995): «Población, vivienda y familia en las áreas rurales de Cataluña, 1970-1991», en *Actas del V Congreso de la Población Española: Habitar, vivir, prever*. Barcelona. U.A.B. pp. 51-63.

GILI I FERNÁNDEZ, M. (2003): «Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio?», *Scripta Nova, Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* VII 146 (052), 1 de agosto de 2003, 8 p.

INSTITUT D'ESTADÍSTICA DE CATALUNYA (IEC): *Censo de Población y Vivienda, 1991*. www.idescat.net

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE): *Censo de Población y Vivienda, 2001*. www.ine.es

LLOBET, J. y VICENS, J. (1989): «El nou 'boom' gironí en la construcció d'habitatges», *Revista de Girona*, nº 35 (133), pp. 43-50.

MAJORAL, R. (coordinadora) (2002): *Cataluña. Un análisis territorial*. Barcelona. Editorial Ariel. 447 pp.

OLIVER ALONSO, J. (2005): «Demografía y vivienda en España y en las CC.AA.», en *Estudios Caixa Catalunya*. 88 páginas.

www. caixacatalunya.es/caixacat/es/ccpublic/particulars/publica/pdf/estudi01.pdf

RAMIREZ PALOMAR, J. (1985): «El problema de la segona residència», *Canelobre*, nº 5, pp. 23-27.

RICOU, J. (2005): «Filón de la naturaleza. La Vall de Boí antepone, cara al futuro, la rentabilidad del parque nacional a la del esquí», *La Vanguardia*, Vivir en Barcelona, 8 de mayo de 2005, p. 4.

ROMERO VARGAS, M. (2004): *Análisis de los cambios en la estructura del paisaje de l'Alt Empordà en el periodo 1957-2001*. Tesis doctoral. Girona. UDG. 328 páginas.

http://www.tdx.cesca.es/TDX-0503105-155938/

SÁNCHEZ AGUILERA, D. y MAJORAL MOLINÉ, R. (1997): «Contrastes y discontinuidades en el litoral catalán», en *Dinámica Litoral-Interior.* Santiago de Compostela. Departamento de Geografía de la Universidad de Santiago de Compostela, AGE. Volumen I.

SÁNCHEZ AGUILERA, D., MAJORAL MOLINÉ, R. y FONT GAROLERA, J. (1999): «El turismo de segunda residencia en la Catalunya rural», en *El territorio y su imagen*. Málaga. Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga, AGE. Volumen II.

SERRANO MARTÍNEZ, J.Mª (2003): «Las viviendas de segunda residencia en la sociedad del «bienestar». El caso de un país turístico: España», *Cuadernos de turismo*, nº 12, pp. 53-75.

TORT, J. (2002): «Algunas notas sobre la urbanización contemporánea del medio rural en Cataluña», en *Actas del XI Coloquio de Geografía Rural: Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*, Santander: Universidad de Cantabria, pp. 479-487.