

La segona residència i el turisme a muntanya

Ignasi Aldomà

Jornada sobre turisme a muntanya, Berga, 5 de juny 2002

1. La valoració de la segona residència; un quatre general que varia segons el grau d'expansió i el context, i pot ser objecte de diferents apreciacions segons els agents.

Avantatges	Inconvenients
Noves oportunitats d'ocupació a nivell local: <ul style="list-style-type: none">• Oficis relacionats amb la construcció (obra nova i manteniment).• Gestió immobiliària.• Jardineria.• Personal domèstic.	S'accentua la deserció de la mà d'obra agrària.
Desenvolupament dels serveis bàsics (que milloren l'oferta als residents locals): <ul style="list-style-type: none">• Comerços d'alimentació i altres elementals.• Serveis de reparació (automòbil)• Bars i restauració.	S'accentuen els problemes estructurals de l'agricultura: <ul style="list-style-type: none">• Ocupació de millors terres• Augment de la parcel·lació i fragmentació• Augment dels preus del sòl• Interferències amb l'activitat (olors, gestió,...)
Desenvolupament de serveis especialitzats: <ul style="list-style-type: none">• Petit comerç de roba, artesanía, joieria,...• Supermercats/hipermercats.• Centres recreatius	Serveis sovint estacionals i de titularitat exterior
Consum menor o inexistent d'equipaments locals per part dels residents (escola, cultura, esports).	Major demanda d'infraestructures públiques; d'aigua, electricitat, sanejament i comunicació. Augment dels costos de manteniment.
Augment dels ingressos impositius de l'administració: <ul style="list-style-type: none">• IBI• Taxes per serveis.• Augments indirectes d'IAE i transferències, en funció dels empadronaments.	Contribució parcial al finançament dels serveis públics i de les infraestructures i el seu manteniment.
Majors ingressos per als propietaris locals derivats del negoci immobiliari (més aviat finques que immobles; més aviat venda que lloguer)	Fruit de les característiques del mercat: <ul style="list-style-type: none">• Les plusvalues van als promotors immobiliaris exteriors.• Apropiació de l'espai edificat per part de la població exterior i necessitat d'augment de l'espai urbanitzable per a continuar els beneficis. Augment dels preus de l'habitatge per als residents locals.
Manteniment i renovació del parc edificatori local	Impactes ambientals de l'expansió residencial: <ul style="list-style-type: none">• Erosió• Augment dels residus urbans• Alteracions dels valors paisatgístics i culturals
Augment dels fluxos d'informació i aportació de valors urbans a la societat local	Distorsió de les formes de vida locals <ul style="list-style-type: none">• Estacionalitat poblacional• Hàbits de consum• Cultura d'oci, cultura de treball
Expectatives d'una instal·lació permanent dels habitants de segona residència, particularment per a la 3a edat.	Domini de les institucions locals per part de nousvinguts
Una alternativa atractiva en el marc de les actuals demandes urbanes (més que turístiques).	Una alternativa que amenaça esgotar el recurs sòl i els atractius turístics.

2. La segona residència; una opció que cal valorar (també ordenar i planificar?) en el marc del desenvolupament urbano-turístic i de les alternatives que se li ofereixen.

Tendències vinculades a la segona residència	Alternativa, repte
Els grans projectes turístics (estacions d'esquí alpí, golf,...) van indefectiblement acompanyats del seu creixement residencial.	No hi ha altres fórmules per assignar les rendes generades per l'allotjament als productes pròpiament turístics?. Capacitats d'intermediació pública.
L'ocupació dels fons de vall i dels entorns urbans que són les terres més fèrtils és la manera lògica d'expansió residencial	Es poden aplicar criteris de salvaguarda de terres fèrtils a l'hora de determinar els creixements urbans?.
La segona residència en propietat s'imposa sobre els apartaments de lloguer o l'hostaleria convencional (amb la conseqüent pèrdua de possibilitats de renda de la població local i un augment extraordinari del consum de sòl).	Els documents urbanístics haurien de servir per a orientar i delimitar les formes de l'allotjament (turístic)?.
Els capitals locals queden relativament al marge de les rendes procés de creixement residencial i, com a molt, obtenen algunes plusvalues de la transformació del sòl.	Es pot explotar el creixement residencial com a alternativa de creixement econòmic i treure'n el major rendiment local?. Ritmes de creixement, capacitats dels agents.
La diversificació de les destinacions i la millora de les rendes porta a una disminució de l'ús de les segones residències i a la seva expansió.	Hi ha fórmules per a posar en el mercat (almenys per a ús) els allotjaments poc o gens ocupats.
La demanda urbana es decanta per les fórmules d'ocupació poc denses i els espais oberts.	Com es concilia l'urbanisme local amb les pressions dels promotors i els estereotips (el planejament resulta fonamental).
La demanda residencial planteja necessitats a nivell de programes i models constructius en contradicció amb les tradicions locals.	Com el planejament encaixa les formes urbanes del creixement i com més enllà del planejament es mantenen l'harmonia i equilibri en les edificacions.
Les diverses tendències conflueixen en una demanda creixent d'espai residencial.	Hi ha una autoritat (urbanística) capaç de limitar el creixement residencial?.
La desmesura del creixement residencial comença a amenaçar en alguns indrets els factors d'atracció residencial i/o turístic (congestió, sorolls, deterioració del paisatge,...)	El cicle de maduració i senectut dels productes turístics és cert?, resulta inevitable?.

Places turístiques segons el tipus d'allotjament a les comarques de muntanya, 1993-1994*.

	Hotels	Càmpings	R Casa Pagès	2a residència **	Total	% residents permanents
Cerdanya	2777	3450	12	24533	30772	248,2
Alt Urgell	1455	1063	92	9973	12583	66,2
Pallars Jussà	736	1275	142	11408	13561	105,4
Pallars Sobirà	2088	5425	240	8020	15773	291,0
Alta Ribagorça	1292	585	327	3202	5406	153,9
Val d'Aran	3682	2180	196	12341	18399	297,5

* Una cambra d'hotel i RCP equival a 1,8 places.

** Inclou els habitatges secundaris i els desocupats, amb un coeficient teòric de 3,1 places per habitatge. A manca dels resultats del cens d'habitatge recent, aquesta és la darrera dada disponible.

Font: Elaboració pròpia a partir d'I.E.C., "Anuari d'Estadística de Catalunya, 1995", Barcelona, 1996; DPTOP, "Plans comarcals de muntanya".