

UNA APROXIMACIÓN AL ESTUDIO DE LA SEGUNDA RESIDENCIA (LA COSTA GRANADINA)

Victoriano Guarnido Olmedo
Departamento de Geografía
Universidad de Granada
Isabel María Segura Gómez
Departamento de Geografía
Universidad de Granada

RESUMEN: Este trabajo, en colaboración, trata el concepto en general de la “segunda residencia”, haciendo un intento de estudio de ella en la Costa Granadina.

SUMMARY: This article in collaboration introduce us in the general mind of the “Second house”, it making a study of her in the Granada Beach.

INTRODUCCIÓN

El trabajo que publicamos, fruto de una colaboración, se basa en el análisis de un fenómeno turístico moderno y propio de la sociedad contemporánea, por lo que su estudio aún se encuentra en su inicio.

Se trata del fenómeno de la segunda residencia, hecho reciente, que nace y se desarrolla bajo una determinada situación socioeconómica, en la que el ocio comienza a ser importante y las condiciones de vida de las grandes ciudades alcanzan un elevado grado de deterioro y contaminación, originándose la “ciudad incómoda”, según MARTÍN Y VÁZQUEZ (1).

Como consecuencia de ello, es un hecho, que como el ocio y turismo, por su complejidad y actualidad, nos plantea una serie de problemas, y más en el caso español donde aún es más reciente y producto de una serie de circunstancias concretas que iremos analizando a lo largo del trabajo, centrándonos al final en una zona concreta, en el estudio de la Costa Occidental de la Provincia de Granada.

Pero antes, creemos necesario dar una visión general de la problemática que plantea su conceptualización, dada la diversidad de opiniones existentes al respecto, y la conclusión a la que nosotros llegamos, base de nuestro presente estudio. Al mismo tiempo, ofreceremos un análisis de los factores que de forma general y determinante han contribuido y producido la aparición masiva de la segunda residencia.

DEFINICIÓN

Como hemos dicho, existe una gran confusión en cuanto al concepto y términos referentes a este fenómeno

que estudiamos. De esta manera, en España, los diferentes investigadores utilizan indistintamente para designar el mismo concepto los términos “segunda vivienda”, “residencia de vacaciones” y “residencia secundaria”, traducción exacta de sus correspondientes “second home” y “holiday home” sajones, y el “residence secondaire” francés.

Pero, mayor es el problema a la hora de la definición de la segunda residencia o vivienda secundaria, términos que utilizaremos indistintamente en este análisis, ya que son tan numerosas como estudios existen sobre el tema.

EL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, que en 1960 reconoce por primera vez la existencia de residencias secundarias, sin restringir en absoluto su tipo de utilización, propone que “una vivienda familiar se considera utilizada una parte del año cuando su utilización es estacional, periódica y no constituye la residencia habitual de una o más personas. Puede ser una casa de campo, playa o ciudad que se emplea en vacaciones, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones. En los sucesivos se denominan viviendas secundarias” (2).

BRIER, en la misma línea, exige una condición, que la vivienda en cuestión se encuentre disponible durante todo el año, es decir, que se alquile por un período mínimo de un año (3).

El organismo francés INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES perfila aún más sus características y considera que una residencia secundaria tiene que ser una construcción en sólido, situada en un municipio rural, ocupada por una familia propietaria o inquilina que necesariamente tiene una residencia principal. Vemos aquí otra condición, tiene que ser una construcción fija, excluyéndose por tanto las caravanas y tiendas de campaña que tanta importancia alcanzan en algunos países de Europa Occidental (4).

VALENZUELA (5) distingue claramente entre residencia secundaria y casa o residencia de vacaciones, asignando a la primera un carácter suburbano en función de su escasa distancia al lugar de residencia habitual y su frecuentación semanal, su "turismo de cercanías", y dejando la segunda denominación para las que únicamente se utilizan durante las vacaciones anuales. Sin embargo, lo normal es la existencia de una gran confusión de términos derivada de su propia imprecisión.

Para MARCHENA (6) esta imprecisión se encuentra inmersa en un problema de difícil solución que no es otro que la distinción entre viaje recreativo y turismo, entre "recreo" y "turismo", o más concretamente, se trataría de aceptar o no la residencia secundaria como alojamiento del turista. Según él, "funcionalidad y ubicación del destino han sido los pivotes básicos en la consideración de los viajes recreativos y por ende de la residencia secundaria", dejando a un lado todo lo relacionado con la propiedad o alquiler.

Distinta es la postura de CRIBIER (7) que define a la vivienda secundaria como la "maison de plaisance" perteneciente a un ciudadano u ocupada temporalmente por su propietario, su familia o sus amigos. Es decir, introduce la cualidad de ciudadano para el propietario, al mismo tiempo que elimina la forma de tenencia en régimen de alquiler. Nosotros pensamos que, efectivamente, la mayoría de los propietarios de una segunda residencia son ciudadanos, hoy por hoy, por lo que nos parece arbitrario excluir taxativamente a los habitantes de los núcleos rurales.

BARBIER (8) nos ofrece una definición más exacta y concreta, considerando a una segunda residencia como un alojamiento perteneciente a una persona que ya posee una vivienda principal, que reside generalmente en una ciudad o, al menos, bastante lejos de su casa de campo, a la que sólo va durante los fines de semana o en vacaciones. Pero no excluye la posibilidad de que la vivienda pueda ser alquilada una parte del año, ni que puedan estar ubicadas muy cerca de la ciudad. Por lo tanto, su definición es una de las más amplias hasta ahora, reconociéndolas o no como viviendas secundarias independientemente del régimen de tenencia, de la calidad de ciudadano o de la distancia a la ciudad. Variables que no son excluyentes y que prestan cierta flexibilidad a la hora de su calificación.

Es decir, hay que reconocer que el concepto de vivienda secundaria se va ampliando a toda aquella que es ocupada de forma secundaria, temporal, con relación a una principal, independientemente del tipo de uso al que se le dedique, pudiéndose utilizar tanto como lugar de descanso como por motivos laborales, etc. Por ello, desde este punto de vista la conceptualización que de este término hace la Geografía del Ocio es sumamente restrictivo, pues limita el tipo de utilización, y hace que se hable de viviendas secundarias turísticas u "ociosas".

Pero, dejando a un lado este problema, hasta ahora nos encontramos con dos cuestiones que han sido objeto

de atención preferentemente: por una parte, el tipo de ocupación cuyo carácter es obvio; por otra, el régimen de tenencia, en propiedad o alquiler, que como hemos dicho origina opiniones diferentes.

Tenemos claro el caso de las viviendas secundarias alquiladas por períodos de tiempo superiores al año, que funcionan de hecho como si fueran propias, ya que están a disposición de su usuario en todo momento y no del propietario. El problema surge cuando son alquiladas por períodos más cortos, que coinciden en general con las vacaciones anuales, o con períodos festivos concretos, como pueden ser Navidad, Semana Santa, etc. Lógicamente, estas viviendas no son secundarias desde el punto de vista del usuario, que a menudo es esporádico y diferente. Pero, si la consideramos en sí misma hay que calificarla como secundaria por su ocupación temporal y su función estrictamente recreativa en períodos de ocio (MARCHENA, 1987). Desde este punto de vista, a pesar de su carácter comercial, hay que calificarlas como residencias secundarias. No obstante, tengamos en cuenta que en nuestra investigación, cualquiera que sea la fuente y técnica que se utilice, va a ser muy difícil dar una visión real, y separar las viviendas que se comercializan de las que son utilizadas por sus propietarios.

Finalmente, con relación a la inclusión o no de los habitáculos móviles (caravanas, tiendas de campaña, barcos amarrados, etc.) dentro del concepto de segunda residencia, a pesar de lo dicho, no creemos, por el momento, adecuado ni siquiera plantearnoslo en el caso español, ni concretamente en la costa granadina, donde aún tiene una importancia muy relativa este sistema de alojamiento.

Esta cuestión fue suscitada por investigadores que estudian dicho fenómeno en otros países europeos, como Francia, Gran Bretaña, Alemania, etc., en los que alcanza una gran importancia cuantitativa y donde estas "viviendas" se encuentran situadas de forma permanente sobre un terreno propio o alquilado.

Ante todo lo dicho, nosotros entendemos, en nuestro ámbito de estudio, que la vivienda secundaria es un concepto amplísimo, pudiéndose considerar como tal a toda aquella que es ocupada de forma temporal, "que no se habita permanentemente" (MARTÍN y VÁZQUEZ), en períodos más o menos largos, coincidentes generalmente con las vacaciones, puentes, fines de semana, etc., prescindiendo de su régimen de tenencia.

FACTORES GENERALES

Es ley general admitir la afirmación de que la segunda residencia tiene su aparición a partir de la Segunda Guerra Mundial. En España, como ocurre con casi todos los acontecimientos, también es ley general su aparición posterior, de forma que dicho fenómeno se puede cuantificar con datos significativos a comienzos de los años 60. En esos años, coincidiendo con una gran prosperidad económica, la casa en el campo o el apartamento en la playa se

generaliza extraordinariamente, y la segunda residencia deja de ser propia de las clases más adineradas y poderosas.

Múltiples y variados son los factores que los distintos autores citan como causas explicativas de la aparición de la segunda residencia. Factores de índole social, económica, política, ideológica, etc., de los que trataremos a continuación, analizando desde nuestra perspectiva aquellos que realmente y de forma más importante han motivado las causas de su aparición y desarrollo.

Entre todos los factores destacamos el elevado crecimiento que se ha producido en el medio urbano y las condiciones de vida que se han desarrollado en las ciudades. De esta manera, la creciente insalubridad de las grandes urbes obliga a sus habitantes a volver periódicamente al campo como forma de combatir la “deshumanización” de la vida urbana.

Efectivamente, para muchos autores la progresiva concentración de la población en las grandes ciudades produce una fuerte urbanización llevada a cabo por los sectores sociales más adinerados. Esta intensa urbanización, consecuencia directa de la industrialización y terciarización de las actividades económicas, constituye una base idónea para el desarrollo de un potente sector residencial de ocio, “una colonización de la ciudad en el entorno ligado a una función de ocio” (9).

En esta línea CRIBIER afirma que la segunda residencia ha surgido como sustitución y complemento de la principal, motivada por el crecimiento de la población urbana, la mediocridad de los alojamientos urbanos y de los equipamientos, la elevación del poder de compra y el gusto por la vida campestre (10).

BRIER añade, además, el aumento del tiempo libre, como resultado del desarrollo económico, y la posibilidad de acceder a objetos de consumo cada vez más complejos y caros entre los que ocupa un lugar privilegiado la segunda residencia (11).

En España, con la promulgación del Fuero de los Trabajadores en 1938 es cuando tiene lugar la generalización del aumento del tiempo libre, afectando a todas las clases sociales al reconocerse el derecho a las vacaciones pagadas, aunque hay que esperar a 1944 para que se establezcan con carácter obligatorio en el sector industrial y de servicios.

Junto a la generalización de las vacaciones pagadas CLOUT considera como causas del desarrollo de la segunda residencia la elevación del nivel de vida y la expansión de los medios de transporte de masas e individual (el automóvil) (12).

Para COPPOCK el crecimiento de la segunda residencia, según su estudio sobre la vivienda secundaria en Gran Bretaña, se basa en tres factores principales: “El crecimiento del ocio al aire libre, la toma de conciencia de las cualidades ambientales y de los problemas de conservación y polución de las ciudades, y la publicidad de los conflictos entre veraneantes y campesinos” (13).

En el mismo sentido, pero con otras palabras, ORTEGA VALCÁRCCEL escribe que el aumento de las

rentas familiares, el crecimiento del número de automóviles, el tiempo de ocio y deseo de escapar de las presiones de la vida urbana, son las causas incipientes que han originado la aparición de la segunda vivienda (14).

Por otra parte, MIRANDA MONTERO también considera que los auténticos motores que han provocado el desarrollo de la segunda residencia en los últimos veinte años han sido: “La popularización del automóvil, el crecimiento de la población urbana, la mediocridad de los alojamientos, la toma de conciencia de las condiciones ambientales, etc...” (15).

En resumen, podemos decir con HERCES VALLEJO (16) y CANTO FRESNO (17) que los auténticos móviles de la aparición y desarrollo de la segunda residencia son, entre otros, la institucionalización del tiempo libre y su demanda, y el aumento del nivel de vida de una sociedad predominantemente urbana, con una fuerte industrialización asociada a una creciente degradación del medio urbano. Aunque el último autor citado agrega que su importancia no sólo varía por el grado de urbanización y el índice de renta de las distintas provincias, sino también en función de las condiciones climáticas, y más concretamente de la importancia de las horas de sol y de la existencia de playa.

Con respecto a los factores políticos, que en definitiva son también ideológicos, tenemos que decir que se encuentran entre los que han tenido una incidencia importante como causas del aumento cuantitativo de las segundas residencias en el caso de España.

Por ejemplo, si tenemos en cuenta la elevada tasa de paro que nuestro país nos ofrece en los primeros años de la presente década, veremos lógico que la política gubernamental incitara y animara al sector de la construcción, como sector que necesita y acapara una gran mano de obra; y, por otra parte, al posible comprador de una segunda residencia, estableciendo la legalidad de la desgravación por la adquisición de la misma.

Nosotros pensamos que si bien con la primera medida todos los economistas coinciden en las bondades que encierra para hacer descender las tasas de desempleo, la segunda medida, dentro de una política fiscal, es bastante más difícil de comprender si no es desde una óptica enteramente capitalista.

Pero si los factores ideológicos-políticos y los económicos tienen importancia, los psico-sociales no debemos de olvidarlos; pues, la transcendencia del esnobismo y de toda la gama de actitudes miméticas sin duda son factores que influyen no sólo en la toma de decisión de adquirir una segunda residencia, sino también en la elección de la zona concreta (núcleo o urbanización). Además, el individualismo, que rezuma nuestra sociedad, ve, por otra parte, en la segunda residencia la posibilidad de conseguir el aislamiento, ya que como nos dice CRIBIER “se persigue la intimidad, la conquista del esparcimiento privado...” (18).

Aún más, el concepto de segunda residencia incluye la contraposición “ciudad-campo” que ha ido adquiriendo

distintos matices a lo largo del tiempo hasta desembocar en la "hostilidad a la ciudad" que late en la eclosión de las urbanizaciones, ciudades-jardín, ciudades satélites y otras concepciones urbanísticas, en las que maniqueamente se contraponen el "infierno de la ciudad al paraíso del campo". Todas estas actitudes pueden ser el reflejo de la pervivencia de la nostalgia del campo, de la playa, del sol como "utopía regresiva", en cuanto que con ellas no se puede resolver la problemática de la ciudad, sino huir de ellas. Por lo tanto, claramente observamos que el mito de la segunda residencia como vehículo de aproximación a la naturaleza se inserta plenamente en esta actitud "anti-ciudad".

De esta manera la necesidad, al menos simbólica, de zonas verdes ha llegado a su momento de máximo apogeo, como consecuencia tal vez de la escasez de ellas en las grandes ciudades españolas. Por ello, los promotores de las empresas de la construcción de viviendas, percibida la presión, la necesidad, han desarrollado urbanizaciones en la costa y en los alrededores de las grandes ciudades.

Por otro lado, la publicidad se encarga de vender esa "naturaleza", que incluso aparece en los títulos de las urbanizaciones, donde se vende una nostalgia del "paraíso perdido", mezcla de bucólico-vegetal. Se ofrece el campo, la playa, el sol, el aire para los urbanos, pero con los servicios de la ciudad. Se vende "otra vida", lo que hace suponer que la que llevan los futuros compradores no es tan agradable. Se vende la libertad, la utopía, el ocio perenne, vivir de vacaciones todo el año, salud, sexo, clásicos equilibrantes ideológicos de frustraciones sociales generalizadas. Se vende la propiedad, las tierras, las parcelas, con el fin de poseer, en definitiva, el prestigio social que antaño fue elitista y que ahora se ha generalizado y englobado a un sector carente de medios económicos.

Se repite, pues, el tema revolucionario de cambiar la vida cotidiana por una módica entrada y cómodos plazos para pagar esa segunda residencia. Con ella va incluida toda esa ideología para huir de la realidad urbana cotidiana, todo menos el objeto real y subyacente: la venta especulada que existe tras los alucinógenos publicitarios.

Por tanto, la necesidad de naturaleza (aire puro, paisajes, espacios verdes, salubridad, tranquilidad, sol, playa...) frente a las altas densidades o hacinamiento de los grandes núcleos de población es otro factor de peso en la aparición y localización de la segunda residencia.

GAVIRIA (19), en cuanto a lo que pueden parecer "verdaderas necesidades" y como tales responsables en alguna medida de la adquisición o localización en un lugar concreto de la segunda vivienda, duda diciéndonos: "...hasta qué punto constituyen realidades vitales para las grandes masas".

Pensemos que, aún cuando la manipulación del "mito de la naturaleza" es el indefectible telón de fondo y baza propagandística del urbanizar periurbano, el habitante de la ciudad, en definitiva, no se adapta a esa naturaleza, no quiere prescindir del confort que ha adquirido en su vi-

vienda principal. Se ha querido fundamentar el fenómeno de la segunda residencia en una motivación de prestigio social, de posición (20), como hemos visto, y los medios de comunicación se han encargado de convertirlo en una necesidad subyacente en el subconsciente de los ciudadanos de las grandes urbes. Pero, como dice GAVIRIA de nuevo, "...hasta qué punto corresponde a una realidad social, a una verdadera necesidad, o es más bien un mito creado por el consumismo, una forma de encauzar a la propiedad (y a la especulación) los excedentes procedentes del aumento en el mal distribuido nivel de vida de los últimos años, o si se crean las necesidades apriorísticamente por la publicidad y otros mecanismos del mercado" (21).

En este sentido que apunta GAVIRIA, pensamos que los promotores constructores de residencias secundarias han jugado un papel importante en la localización de ellas, buscando adecuar sus intereses con la demanda de espacios naturales por parte de los clientes.

En conclusión, finalmente podemos decir que la vivienda secundaria significa un reforzamiento ideológico, habitualmente manipulado, de la vieja tradición antiurbana, empeñada en presentar el campo como prototipo de vida sana y equilibrada, y en consecuencia como un antídoto frente a las tensiones de la vida cotidiana urbana.

LA SEGUNDA RESIDENCIA COMO TURISMO

Analizada su definición y los factores generales que han podido influir en su aparición y desarrollo, queremos ahora tratar el hecho de que si la residencia secundaria constituye o no un tipo de hábitat turístico, es decir, si sus ocupantes deben ser considerados o no como turistas.

EL COMMITTEE REPORT THE COUNCIL OF LEAGUE OF NATIONS definió, en 1937, al turista como "una persona que viaja por un período de más de 24 horas a un "country" distinto del que reside normalmente". Las NACIONES UNIDAS en su reunión de Roma, en 1963, completaron la definición al considerar al turista como una persona que visita un "country" distinto de aquél en que vive, sin desarrollar en él ninguna actividad remunerada.

La lista de opiniones sobre la esencia del turista podría hacerse interminable, ya que es una cuestión que origina una gran polémica entre los estudiosos del tema, máxime cuando puede abordarse desde distintos puntos de vista (TORRES BERNIER, p. 41; TAMAMES, 1971, p. 506; GAMIR, 1985, p. 140; FIGUEROLA, 1985, p. 148: etc.) Por lo tanto, vamos a limitarnos a buscar únicamente las posibles identidades y conexiones entre turista y usuario de residencia secundaria, estribando a nuestro entender el problema en el significado que se le asigne al término "country", que puede traducirse por: país, nación, región, comarca y campo, términos que hacen referencia a las distintas divisiones territoriales.

Por otra parte, es comúnmente reconocida en todos

los países la existencia de un turismo exterior, fuente de divisas, integrado por visitantes extranjeros, y un turismo interior, nacional, que es el que realizan dentro de cada país los residentes en él (22), de ahí que prácticamente no sea necesario atravesar las fronteras para merecer el título de turista.

Tanto en uno como en el otro tipo de turismo se utiliza la segunda residencia, alquilada o en propiedad, como alojamientos, lo que a nosotros nos bastaría por sí sólo para considerar la residencia secundaria, en general, como un alojamiento turístico. Pero la polémica está servida y las opiniones al respecto son muy numerosas y variadas.

ROBINSON realiza un interesante aunque breve análisis de las segundas residencias referido a Gran Bretaña, pero con acertadas alusiones generales a otros países, y en el capítulo titulado "El turismo y el campo" considera que efectivamente éstas constituyen un aspecto del turismo (23).

DAVID afirma claramente que las viviendas secundarias son una forma de turismo, lo mismo que "hoteles, residencias secundarias, viviendas alquiladas y camping", como sistemas de acoger al turista, que puede elegir cualquiera de ellos (24).

Otro estudio de dicho fenómeno realizado sobre el Caribe por HENSHALL (1977), lo mismo que el llevado a cabo por MARCHENA GÓMEZ (1987) están en la misma línea. Por lo tanto no se trata de una idea nueva lo que le lleva a VALENZUELA (1976, p. 144) a acuñar el término de "turismo de cercanías", como ya hemos visto anteriormente, a propósito del nacimiento de un buen número de polígonos residenciales en la sierra madrileña y en el período de postguerra.

Se trata, como dice ROBINSON (25), desde antiguo de una forma de "turismo climático", protagonizado por las gentes que se mueven buscando, en determinadas épocas del año, ambientes climáticos más benignos que los de su lugar de residencia habitual desplazándose desde las zonas del interior al litoral o a la montaña desde el llano. En ambos casos, las residencias secundarias compiten con otras formas de alojamiento y son un claro exponente de este tipo de turismo.

Su condición turística es clarísima si tenemos en cuenta que un buen número de extranjeros que vienen a nuestro país de vacaciones, cuya condición de turista está fuera de duda, se alojan en viviendas secundarias de su propiedad o alquiladas para tal fin. Este es un fenómeno muy corriente a lo largo de nuestro litoral, de manera que en los núcleos de población costeros la proporción de propietarios extranjeros de viviendas (secundarias o no) es bastante elevada como veremos más adelante.

Además, el usuario de una vivienda secundaria por ley general permanece más de 24 horas fuera de su domicilio habitual, y no desarrolla durante este tiempo ninguna actividad remunerada, cumpliendo, al menos, de esta manera dos de las condiciones exigidas al turista para considerarlo como tal. Si a ello añadimos que, si

bien la mayor parte de los ocupantes de este tipo de alojamiento proceden de la misma provincia, otra parte también importante se desplaza desde puntos muy diversos de España y del extranjero, deberemos concluir diciendo que un número más o menos elevado, según casos a estudiar, de residencias secundarias hay que catalogarlas como alojamientos turísticos.

Efectivamente, sólo por el hecho de que las viviendas secundarias se ofrezcan como una posibilidad de elección para el turista entre los distintos tipos de alojamiento las califica como turísticas. Pero, aunque no se les puede negar dicha característica, tenemos que reconocer que constituyen un tipo de alojamiento turístico muy especial, con repercusiones en el fenómeno turístico propiamente dicho, como en el usuario y en el núcleo turístico en donde se encuentre ubicada.

De esta manera las residencias secundarias suelen albergar un turismo que podemos calificar de "familiar", mientras que el de los hoteles es mucho más variado. Es decir, un establecimiento hotelero alquila una habitación independientemente de que los usuarios sean adultos o niños, de ahí que, por obvias razones económicas, sean más frecuentes las vacaciones familiares en viviendas propias o alquiladas que en hoteles.

Este tipo de "turismo familiar", causa-efecto de la segunda residencia, se traduce en un ambiente y aspecto peculiar del núcleo turístico en donde se da, y que lo diferencia de los demás. Máxime, cuando podemos señalar, por último, otra característica de los ocupantes de las viviendas secundarias, su escasa movilidad. Aunque dicho rasgo también puede ofrecernos los usuarios de ciertos establecimientos hoteleros que originan un "turismo de balneario" o los que ejercitan un "turismo marítimo" que suelen ser bastante sedentarios.

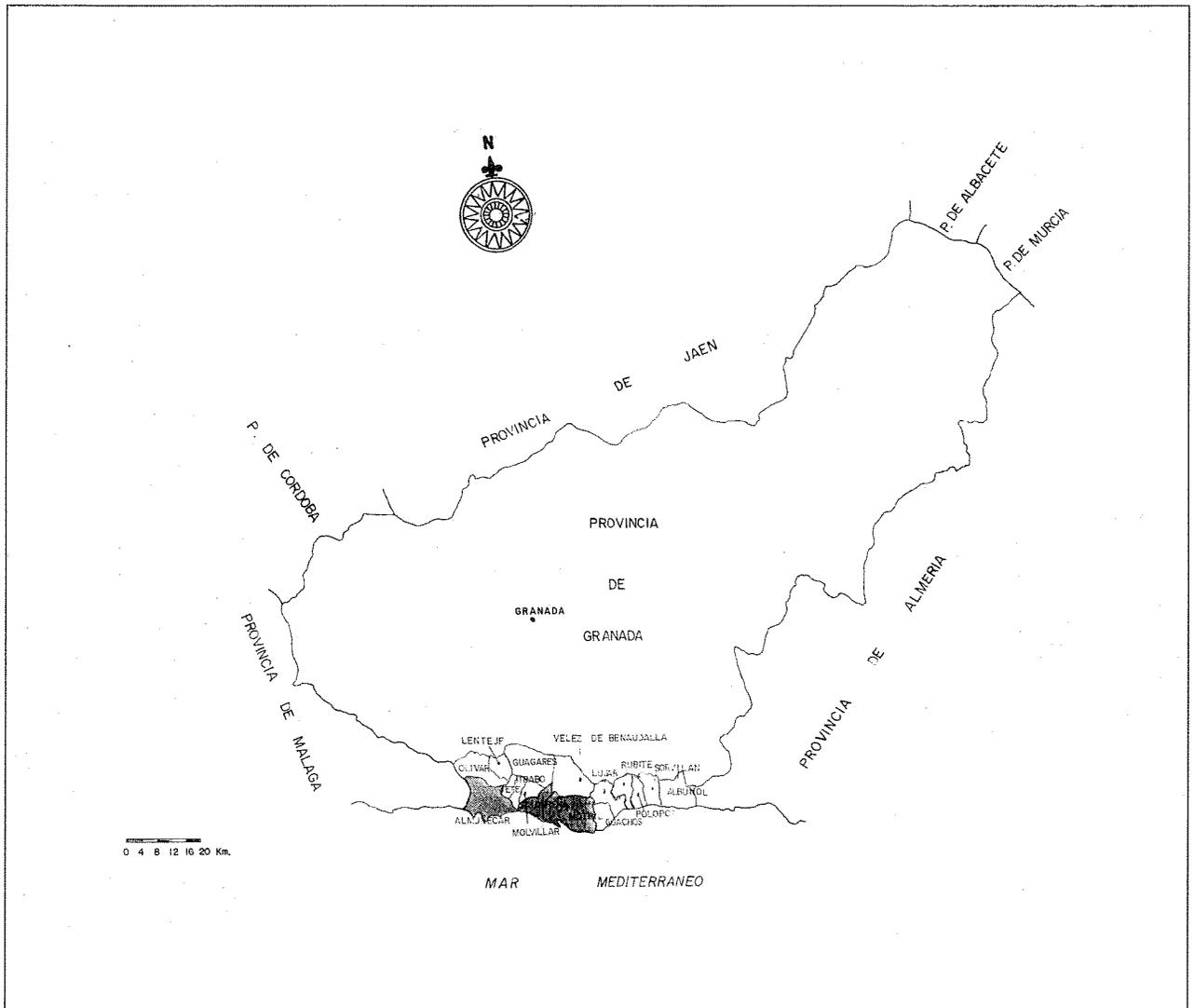
FACTORES DETERMINANTES EN LA LOCALIZACIÓN DE LA SEGUNDA RESIDENCIA EN EL LITORAL DE GRANADA

Tras el análisis general de la segunda residencia a nivel conceptual y las consideraciones ofrecidas sobre España, pasamos a realizar un somero estudio de dicho fenómeno en el litoral granadino.

Como ya hemos apuntado, el clima no sólo constituye un factor de atracción importante, en general, para el turismo, como podemos verlo en una serie de autores investigadores del tema (26), sino también ejerce el papel de factor de localización y desarrollo de la segunda residencia (27). Y en el caso del conjunto regional andaluz se nos presenta como un factor específico que ha incidido positivamente en el fenómeno de la segunda residencia por ofrecernos unas características concretas y peculiares.

En general, podemos afirmar que el litoral de la provincia de Granada constituye, junto al litoral malagueño y parte del almeriense, un área perfectamente definida desde el punto de vista climático frente al resto del terri-

FIGURA 1. Mapa de situación



torio andaluz, ofreciéndonos un tipo de clima único en la región andaluza que calificamos de “mediterráneo subtropical” (28).

Este carácter subtropical podemos observarlo en su régimen térmico, que nos ofrece una temperatura media anual superior a los 18 °C., y un invierno suave, de los más tibios del Mediterráneo, en torno a los 12 °C. Lógicamente, existen una serie de factores planetarios y geográficos que explican este clima, como son la latitud meridional; la existencia de barreras montañosas importantes que, por el Norte, ejercen una acción protectora, como Sierra Nevada o Sierra de Lújar, impidiendo la penetración de aires fríos del Norte; la apertura hacia el Sur y el Sudeste, en general, de donde proceden impor-

tantes masas cálidas de origen sahariano; y la presencia del Mediterráneo que, por una parte, como toda masa marítima origina la suavización de las oscilaciones térmicas, y, por otra, a causa de su carácter de mar casi cerrado hace que sus aguas sean bastante más cálidas que las del Océano Atlántico a una misma latitud.

De esta manera, todos estos factores son los que nos explican el hecho de que estemos tratando sobre una de las regiones más cálidas de la Península, quedando englobada dentro de la isoterma de los 17,5 °C.

Con respecto al régimen pluviométrico, en líneas generales, se caracteriza por ofrecernos dos máximos de lluvias, uno en otoño y otro en primavera, correspondiendo el mínimo a la estación estival.

Pero se caracteriza también porque las precipitaciones, como hemos dicho, no sólo se producen durante ciertas estaciones de año, o incluso en ciertos meses, sino también en un corto período de tiempo, ofreciéndonos un carácter torrencial; y porque son muy variables, no sólo a nivel mensual o estacional sino además interanual, lo cual se explica en función de los procesos que entran en acción en los movimientos atmosféricos, sin olvidarnos de la posición marginal que ocupa el litoral andaluz granadino en relación con el camino normal de la Corriente en Chorro.

Por lo tanto, el clima es uno de los factores de atracción fundamentales de este "turismo de segunda residencia". En efecto, según el estudio realizado por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones (1988) los lugares más aprovechados actualmente por el sector turístico son precisamente los más favorecidos por las condiciones globales del clima, los que califica de los mejores "topoclimas" turísticos, que se encuentran en aquellas áreas litorales que el "turismo de masas" están consagrando (29).

En el cuadro siguiente el citado estudio hace una valoración turística de las costas españolas, y observadas las desviaciones con respecto a la media general de todas ellas, podemos deducir que la Costa del Sol en su conjunto ocupa el primer lugar por sus posibilidades turísticas.

VALORACIÓN TURÍSTICA DE LAS COSTAS ESPAÑOLAS

Costa	Temperatura	Agua del mar	Humedad	Insolación
Cantábrica	-10.8	-15.4	-21.3	-19.14
Gallega	-8.2	-14.1	-16.04	-6.5
Atlántica	4.4	1.3	11.5	10.1
Sol	5.9	5.9	10.3	9.7
Azahar	5.9	8.8	7.6	5.3
Dorada	2.6	4.8	2.6	0.3
Brava	0.06	0.8	0.9	-2.8
Balear	2.4	8.7	3.2	4.5

Otro factor de atracción turística importante es el que denominamos playa-sol, aunque sin olvidar, como nos dice CUADRADO ROURA y TORRES BERNIER que "la tradición turística de Málaga trasciende al actual fenómeno de la Costa del Sol. Su fama de "Ciudad de Invierno" se extendió por Europa, de un modo especial a partir de finales del siglo pasado... a diferencia de lo que ocurre en la actualidad, este turismo se centró en la temporada invernal y quedó localizado en la misma ciudad de Málaga y sus alrededores. La Costa del Sol, como área de oferta turística, no aparece como entidad propia hasta el final de la década de los cincuenta" (30). Lo cual es lógico, pues sabemos que la moda del "bronceado" es un fenómeno sociológico de reciente aparición y ya está en crisis.

Existen una serie de estudios que analizan las posibles tendencias y preferencias de los turistas, incluyendo la población perteneciente a la segunda residencia, considerándola turística con sus rasgos y particularidades que les son propias y que la caracterizan según hemos visto. De ellos escogemos el realizado por varios investigadores, entre ellos GAVIRIA, en el que se analiza 4.000 encuestas llevadas a cabo en 16 ciudades españolas con playa, de las que se deduce que entre los aspectos seleccionados por los encuestados como más próximos a su concepción sobre las vacaciones, sobresalen, ofreciéndonos un alto porcentaje, aquéllos que prefieren bañarse y tomar el sol (31).

Pues bien, la costa granadina reúne unas excelentes condiciones al respecto, y en ella el factor playa-sol también se ha convertido en un importante factor de atracción turística para los usuarios de la segunda residencia, en todo el litoral occidental de Granada que tiene aproximadamente una longitud de 37.520 m., repartidos entre Motril con 16.150 m., Salobreña con 4.143 m. y Almuñécar con 17.227 m.

Por otra parte, tendríamos que tener en cuenta las vías de comunicación y las distancias.

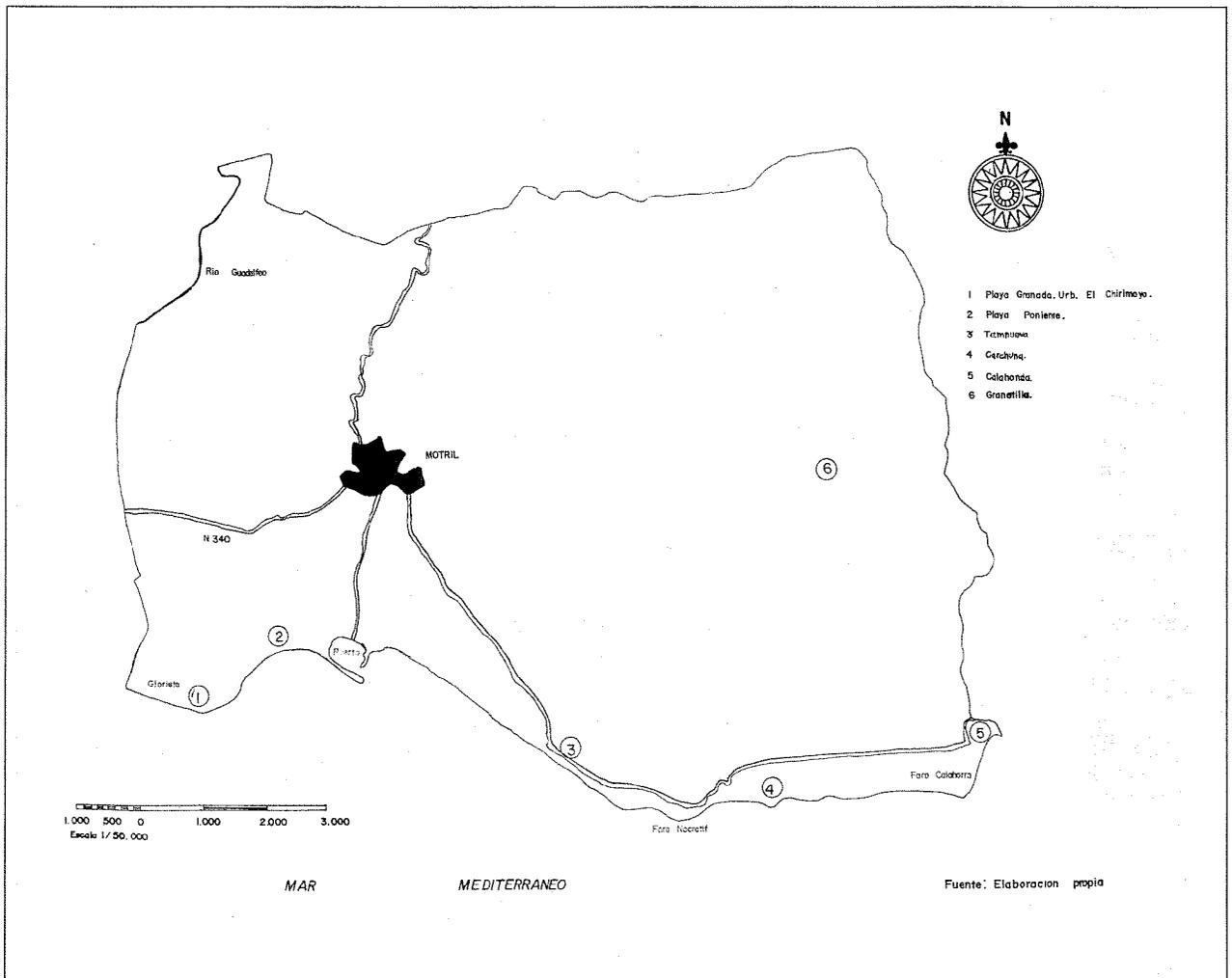
Con respecto a las comunicaciones, el litoral de Granada lo bordea la Carretera Nacional 340 Cádiz-Barcelona, poniéndole en comunicación por el Oeste con Nerja y Málaga y por el Este con el litoral oriental de Granada y con Almería, y estando conectado en el término de Motril con la Carretera Nacional 323 Bailén-Motril. Existe también otra Carretera Nacional en el municipio de Almuñécar, que remonta el valle del río Verde, comunica con Jete y Otívar, y atravesando la Sierra de Cázulas conecta con el Suspiro del Moro, y, allí, con la Nacional Bailén-Motril.

Si analizamos someramente las comunicaciones del litoral de Granada, relacionándolas con el conjunto de la provincia, deducimos una serie de características entre las que resaltamos: En primer lugar, que las distancias entre los distintos núcleos de la costa occidental granadina son cortas y el estado de la Carretera Nacional 340 que los une es aceptable, si bien en verano la circulación aumenta por la masiva afluencia de turistas. Por otro lado, la distancia que une la capital, Granada, con el litoral, unos 70 Km., no es distancia importante para los desplazamientos que se producen diaria y semanalmente. A ello hay que añadir las mejoras que se han producido en algunos de sus tramos, que culminarán con la autovía Bailén-Motril, que esperamos resulte un incentivo turístico que aumente el poder de atracción de la costa granadina al respecto.

Un análisis de cada municipio nos dará una idea pormenorizada de la fuerte tendencia existente en la ocupación de las playas, la utilización en sus múltiples usos, unido todo ello a la insuficiente planificación y ordenación en cuanto a su capacidad de acogida.

En el municipio de Motril existen ocho playas que acogen tanto a población autóctona como a población

FIGURA 2. Localización de la 2.ª residencia en el m. de Motril



flotante. El cuadro siguiente nos indica la capacidad de acogida de las mismas.

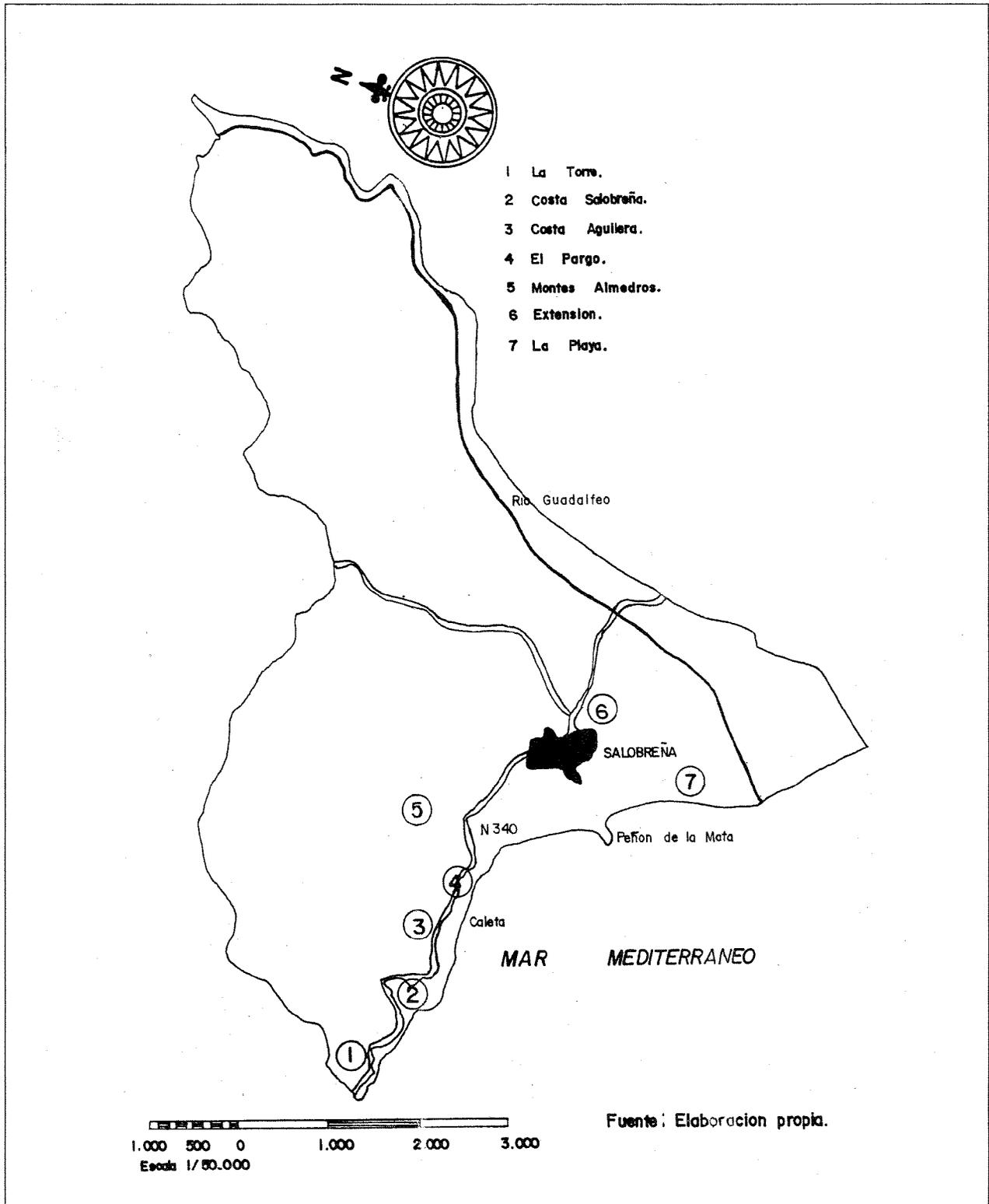
CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LAS PLAYAS DE MOTRIL

Playas	Área activa (m ²)	Área reposo (m ²)	Resto (m ²)
Cable	4.000	4.000	4.000
Poniente	26.000	156.000	26.000
P. Granada	18.000	18.000	—
Azucenas	21.800	43.600	—
Torrenueva	22.800	45.000	—
La Joya	2.800	5.600	—
Carchuna	41.100	123.300	41.100
Calahonda	7.000	35.000	14.000
Total	143.500	431.100	85.100

Para analizar la posibilidad de acogida por tramos de playa, ya que como hemos dicho cada tramo acoge tanto a población residente como flotante, las agrupamos del siguiente modo:

- El Cable
- Poniente
- Playa Poniente
- TOTAL: 178.000 m²**
- Azucenas
- Torrenueva
- La Joya
- TOTAL: 94.800 m²**
- PLAYA DE TORRENUEVA**
- TOTAL: 123.300 m²**
- PLAYA DE CARCHUNA**
- TOTAL: 35.000 m²**
- PLAYA DE CALAHONDA**

FIGURA 3. Localización de la 2.ª residencia en el m. de Salobreña



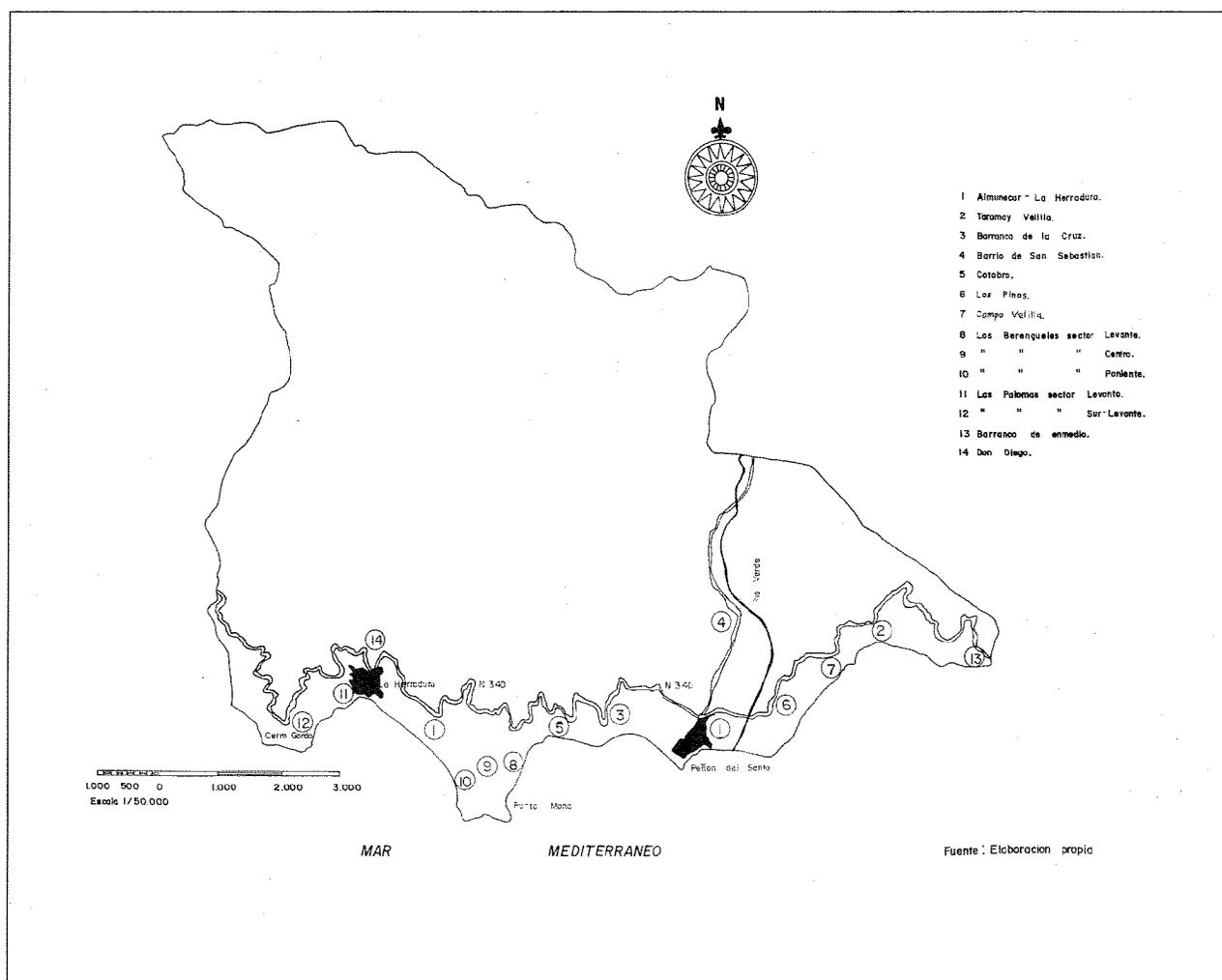
PLAYAS				
	Motril	Torrenueva	Calahonda	Carcuña
P. reposo	37.935 h.	1.593 h.	1.158 h.	1.230 h.
P. flotante	3.000 h.	18.000 h.	8.000 h.	2.700 h.
Sup. a. reposo	178.000 m ²	94.800 m ²	35.000 m ²	123.300 m ²
Capacidad playa	44.500 p.	23.700 p.	8.750 p.	30.825 p.
Capacidad ocup.	13.940 p.	15.778 p.	7.147 p.	8.354 p.
C. acogida playa	30.610 p.	7.930 p.	1.603 p.	22.471 p.

Fuente: P. G. O. U. de Motril.

Considerando la población residente en cada zona y la utilización que de las playas se hace por ella y por la población flotante que ocupa el núcleo contiguo (a excepción de la población de Motril que sólo el 70% utiliza su

playa, repartiéndose el 30% restante entre Salobreña y Carchuna, un 15% cada una), en días laborables, sólo el 30% de la población residente usa las playas, sin embargo es usada en un 85% por los habitantes de segundas

FIGURA 4. Localización de la 2.ª residencia en el municipio de Almuñécar



residencias y el resto por los turistas que utilizan otros tipos de alojamientos como camping, hoteles, pensiones, etc.

Se ha realizado el cálculo para días laborales ya que lo aplicamos sobre la superficie del área de reposo, entendiéndose que en los días festivos se pueden utilizar el resto de las áreas, tanto las de actividades como las de servicios.

Según el P. G. O. U. de Motril las previsiones y la capacidad de acogida de la zona quedaría establecida como podemos observar a continuación, de cuyos datos deducimos el alto porcentaje de población foránea que ocupa las superficies de las playas:

- Motril 35.201 personas.
- Torrenueva 9.119 personas.
- Calahonda 1.843 personas.
- Carchuna 72.842 personas.

En cuanto a las playas del término municipal de Salobreña presentan las características que se detallan seguidamente.

Playa	Longitud (m)	Superficie (m ²)	Capacidad (n.º usos*)
Torre Cambrón	70	1.330	270
El Pago	38	197	39
El Carrizal	80	560	112
El Calctón	30	300	60
El Lavadero	25	400	80
La Guardia	1.000	19.365	3.873
El Peñón y La Charca	1.830	90.603	18.153
La Cagadilla	1.070	41.372	8.274
TOTAL	4.143	154.127	30.861

(*) El Stándar de ocupación = 5 m²/persona.

Fuente: Ayuntamiento de Salobreña. Área de Urbanismo e Infraestructura.

NOTAS

- (1) MARTÍN MARTÍN, J. y VÁZQUEZ SÁNCHEZ, M. L.
- (2) INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1965). p. 86.
- (3) BRIER, M. A. (1970). p. 3.
- (4) También en España, aunque este sistema de alojamiento está en sus comienzos, según datos oficiales en 1981 ha originado alrededor del 33% de los ingresos totales por turismo a nivel nacional.
- (5) VALENZUELA RUBIO, M. (1976) p. 135.
- (6) MARCHENA GÓMEZ, M. (1987). p. 17.
- (7) CRIBIER, F. (1973). p. 182.
- (8) BARBIER, B. (1969). p. 91.

Finalmente, en relación con las playas del municipio de Almuñécar tenemos que decir que son bastante deficitarias en cuanto a sus equipamientos se refiere, presentándonos unas características bien diferentes con respecto a las anteriores.

Haciendo un recorrido de Oeste a Este encontramos las siguientes zonas de playas.

- Playas de Cantarriján, playa virgen, con escasa construcción para segunda residencia, favoreciendo así un mejor contacto físico con la naturaleza que le ha valido su catalogación como playa naturista, y con una ausencia total de equipamientos.
- Playa de Calaiza, con 70 m. de longitud y sin acceso.
- Playa de la Herradura, entre Los Cabos de Cerro Gordo y Punta de la Mona, que con 2.100 m. de longitud se han desarrollado a su alrededor urbanizaciones de elevado nivel de calidad, aunque carece totalmente de equipamientos.
- Playa de los Berengueles en la que, son 300 m. de longitud, se encuentra ubicada la Urbanización de Marina del Este, de elevado standing social, entre otras.
- Playa de las Azucenas de 100 m. de longitud.
- Playa de Cotobro con 350 m. de longitud.
- Playas de la China, San Cristóbal, del Mar y Fuente Piedra, que ocupan aproximadamente unos 2.000 m. y son las playas donde el grado de contaminación y ocupación rebasan el 250-300%, pues acogen no sólo a los habitantes de las numerosas segundas residencias, sino también a toda la población permanente del casco urbano.
- Playa del Tesorillo que con sus 70 m. se caracteriza por ofrecernos una capacidad insuficiente para albergar a su población.
- Playas del Pozuelo, Caravagio, Cabría, Curumbico y Barranco de Enmedio que, sumando todas ellas aproximadamente unos 790 m., se mantienen en buen estado, siendo solamente visitadas por los habitantes de las construcciones aisladas cercanas a ellas.

- (9) MARTÍN MARTÍN, J. y VÁZQUEZ SÁNCHEZ, M. L. p. 337.
- (10) CRIBIER, F. (1973). p. 189.
- (11) BRIER, M. A. (1970). pp. 108-109.
- (12) CLOUT, H. D. (1976). p. 114.
- (13) COPPOCK, J. T. ed by (1977). pp. 125-126.
- (14) ORTEGA VALCÁRCEL, J. (1974). pp. 8-10.
- (15) MIRANDA MONTERO, M. J. (1985). p. 40.
- (16) HERCES VALLEJO, M. (1975). p. 12.
- (17) CANTO FRESNO, C. del (1983). p. 86.
- (18) CRIBIER, F. (1973). p. 189.
- (19) GAVIRIA, M. (1971). p. 119.
- (20) WOLFE, R. I. (1977). pp. 18-20 defiende que "la principal razón de la proliferación de la residencia secundaria en Norteamérica es el prestigio social".
- (21) GAVIRIA, M. (1971). p. 121.
- (22) Sobre las distintas clases de turismo nos hablan entre otros: BALANZA, M. (1983, p. 156); GAVIRIA, M. (1978, pp. 56-60); VILA FRADERA, J. (1978, p. 47); CUADRADO ROURA y TORRES BERNIER (1978, p. 98 en nota) nos hablan de "El turismo histórico interior"; TAMAMES, R. (1971, p. 506); TORRES BERNIER (1985, pp. 113 y ss.) sobre "turismo interior; SAVAL, V. (1978, p. 40) en cuanto a turismo de calidad, etc.
- (23) ROBINSON, H. (1976). pp. 214-228.
- (24) DAVID, J. (1968). p. 69.
- (25) ROBINSON, H. (1976). p. 231.
- (26) Véase CUADRADO ROURA y TORRES BERNIER (1978, p. 85); TORRES BERNIER (p. 336); TOMAMES, R. (1971, p. 505); SAVAL, V. (1978, p. 36); FUSTE LAREU, J. (p. 821); VILLEGAS MOLINA, F. (1972, p. 317).
- (27) Ya lo hemos comentado al hablar de los factores que en general inciden en su localización, desarrollo y la convierten en forma de alojamiento turístico. Con ROBINSON (1976, p. 231) hemos dicho que es una forma de "Turismo climático".
- (28) CAPEL MOLINA, J. J. (1981). p. 142.
- (29) MINISTERIO DE TRANSPORTES, TURISMO Y COMUNICACIONES (1988).
- (30) CUADRADO ROURA J. R. y TORRES BERNIER, E. (1978). p. 85.
- (31) GAVIRIA, M. y otros (1975).

BIBLIOGRAFÍA

- BALANZA, M. (1983). "El turismo en España". *Consecuencias económicas y geográficas, en Temas de Geografía de España*. Dirigido por BENEJAN, P. ed. Vicens-Vives. Barcelona.
- BRIER, M. A. (1970). *Les résidences secondaires*. Ounod. Paris.
- BARBIER, B. (1969). *Méthode d'étude des résidences secondaires. Méditerranée*, núm. 2.
- CANTO FRESNO, C. del (1983). "Presente y futuro de las residencias secundarias en España". *Anales de Geografía de la Univ. Complutense*. Madrid.
- CAPEL MOLINA, J. J. (1981). *Los climas de España*. Oikos-Tau. Barcelona.

- CLOUT, H. D. (1976). *Geografía Rural*. Oikos-Tau. Barcelona.
- COPPOCK, J. T. ed. by (1977). *Second homes, curse or Blessing?* Pergamon. Press. London.
- CRIBIER, F. (1973). "Les résidences secondaires des citadins dans les campagnes françaises". *Études Rurales*. núms. 49-50.
- CUADRADO ROURA, J. R. y TORRES BERNIER, E. (1978). *El sector turístico y su entorno socioeconómico. Una aproximación al caso de la Costa del Sol*. I. C. E. Enero, pp. 82-105.
- DAVID, J. (1968). *Les residences secondaires de la Chartreuse ise roise*. *Revue Geographie Alpine*, núm. 1.
- FIGUEROLA, M. (1985). *Valoración de la capacidad exportadora del turismo extranjero en España durante 1984*. I. C. E. Abril.
- FUSTER LAREU, J. (). *El turismo Cap. XVI de la España de los años 70*, pp. 805-829.
- GAMIR, L. (1985). *Algunas ideas sobre el turismo* I. C. E. Abril.
- GAVIRIA, M. (1978). *Los procesos de decisión en la producción y consumo del espacio y tiempo turísticos*. I. C. E. Enero, pp. 52-6.
- (1971). *Campo, urbe y espacio de ocio. Siglo XXI*. Madrid.
- (1975). *Turismo de playa en España*. Turner. Madrid.
- HENSHALL, J. D. (1977). *Second homes in the Caribbean*, in COPPOCK, J. T., *Second homes curse or blessing?* Pergamon. Press. London, p. 77.
- HERCES VALLEJO, M. (1975). *El consumo del espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña*. *Rev. Ciencia Urbana*. núm. 4, Octubre-Diciembre. Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1965). *Censo de la vivienda*. Madrid.
- MARCHENA GÓMEZ, M. (1987). *Territorio y turismo en Andalucía. Análisis a diferentes escalas espaciales*. Junta de Andalucía. Conserjería de Economía y Fomento. Sevilla.
- MARTÍN MARTÍN, J. y VÁZQUEZ SÁNCHEZ, M. L. *Incidencia de la segunda residencia en el espacio rural*. *La Tabla de la Yedra*. pp. 333-342.
- MINISTERIO DE TRANSPORTES, TURISMO Y COMUNICACIONES (1988). *Valoraciones ambientales, sociales y económicas de las costas españolas*. Madrid.
- MIRANDA MONTERO, M. J. (1985). *La segunda residencia en la provincia de Valencia*. Universidad de Valencia.
- ORTEGA VALCÁRCCEL, J. (1974). *Residencias secundarias y espacios de ocio en España*. Universidad de Valladolid.
- ROBINSON, H. (1976). *A Geography of turism*. Macdonald and Evans. London.
- SAVAL, V. (1978). *España y su turismo de masas*. I. C. E. Enero, pp. 35-43.
- TAMAMES, R. (1971). *Estructura económica de España*. Ed. Biblioteca Universitaria de Economía. Guadiana de Publicaciones. Madrid.
- TORRES BERNIER, E. (1985). *La construcción de una política turística para Andalucía*. I. C. E. Marzo. pp. 109-117.
- Los orígenes del turismo andaluz. *Estudios Regionales*, núm. 12, pp. 331-339.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1976). *La residencia secundaria en la provincia de Madrid. Génesis y estructura espacial*. *Rev. Ciudad y Territorio*, núm. 2-3.
- VILA FRADERA, J. (1978). *Aspectos socioeconómicos del turismo. La comercialización del sector turístico bajo el fuego cruzado de los contradictorios intereses en juego*. I. C. E. Enero, pp. 44-51.
- VILLEGAS MOLINA, F. (1972). *Áreas turísticas andaluzas*. *Boletín Real Sociedad Geográfica*. pp. 309-321.
- WOLFE, R. I. (1977). *Summer cottages in Ontorio: purpose-built for an inessential purpose*, in COPPOCK, J. T., *Second homes, curse or blessing?* Pergamon. Press. London.