

# LA PRODUCCIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL EN UN DESTINO TURÍSTICO DE MONTAÑA: EL CASO DE LA COMARCA PIRENAICA DE LA CERDANYA

**Alfonso Daniel Martínez Casal (admcasal@hotmail.com)**

**Becario de Formación de Personal Investigador (FPI)**

**Departamento de Geografía Física y Análisis Geográfico Regional de la Universidad de Barcelona**

## RESUMEN

El desarrollo de las segundas residencias sobre el territorio catalán, tanto en su espacio interior como en el litoral, han tenido una gran tradición histórica y significación territorial como agentes del proceso de urbanización de Cataluña durante todo el s.XX. En el marco del proceso de intensificación y extensión espacial del turismo en el interior de la región catalana dentro de un proceso general de cambio del mismo, las segundas residencias están interviniendo como agente de especial importancia por su capacidad para generar nuevas dinámicas territoriales. Las comarcas pirenaicas, en consonancia con el desarrollo de las actividades turísticas más relacionadas con los deportes de invierno, han conocido un gran auge del fenómeno residencial contribuyendo a consolidar estos espacios como destinos turísticos de montaña de primer orden. En este sentido, la presente comunicación<sup>1</sup>, se centrará en analizar el proceso de consolidación del destino turístico de una comarca pirenaica como la Cerdanya caracterizada, desde el punto de vista residencial, por tener elevados valores de segunda residencia en la mayoría de sus municipios. Además, se pretende examinar la necesidad de llevar a cabo una acción planificadora, tanto turística como territorial, para integrar los desarrollos residenciales en una dinámica turística acorde con las necesidades del territorio y corrigiendo la ausencia histórica de regulación

---

<sup>1</sup> Esta comunicación se inscribe en el Proyecto de investigación CSO2008-03315/GEOG, titulado *Nuevo turismo y desarrollo territorial sostenible: análisis y evaluación de la intensificación y extensión espacial del turismo en la Cataluña interior*, financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación; y en el marco del Grup de Recerca Consolidat d'Anàlisi Territorial i Desenvolupament Regional (ANTERRIT) (Pla de Recerca de Catalunya, Generalitat de Catalunya).

de los desarrollos residenciales siendo esencial apostar por la elaboración de figuras e instrumentos que, a modo de directrices, aborden de una vez la ordenación y el crecimiento de la actividad turística residencial en los espacios de montaña como el analizado.

# LA PRODUCCIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL EN UN DESTINO TURÍSTICO DE MONTAÑA: EL CASO DE LA COMARCA PIRENAICA DE LA Cerdanya

## RESUMEN

El desarrollo de las segundas residencias sobre el territorio catalán, tanto en su espacio interior como en el litoral, han tenido una gran tradición histórica y significación territorial como agentes del proceso de urbanización de Cataluña durante todo el s.XX. En el marco del proceso de intensificación y extensión espacial del turismo en el interior de la región catalana dentro de un proceso general de cambio del mismo, las segundas residencias están interviniendo como agente de especial importancia por su capacidad para generar nuevas dinámicas territoriales. Las comarcas pirenaicas, en consonancia con el desarrollo de las actividades turísticas más relacionadas con los deportes de invierno, han conocido un gran auge del fenómeno residencial contribuyendo a consolidar estos espacios como destinos turísticos de montaña de primer orden. En este sentido, la presente comunicación<sup>1</sup>, se centrará en analizar el proceso de consolidación del destino turístico de una comarca pirenaica como la Cerdanya caracterizada, desde el punto de vista residencial, por tener elevados valores de segunda residencia en la mayoría de sus municipios. Además, se pretende examinar la necesidad de llevar a cabo una acción planificadora, tanto turística como territorial, para integrar los desarrollos residenciales en una dinámica turística acorde con las necesidades del territorio y corrigiendo la ausencia histórica de regulación de los desarrollos residenciales siendo esencial apostar por la elaboración de figuras e instrumentos que, a modo de directrices, aborden de una vez la ordenación y el

---

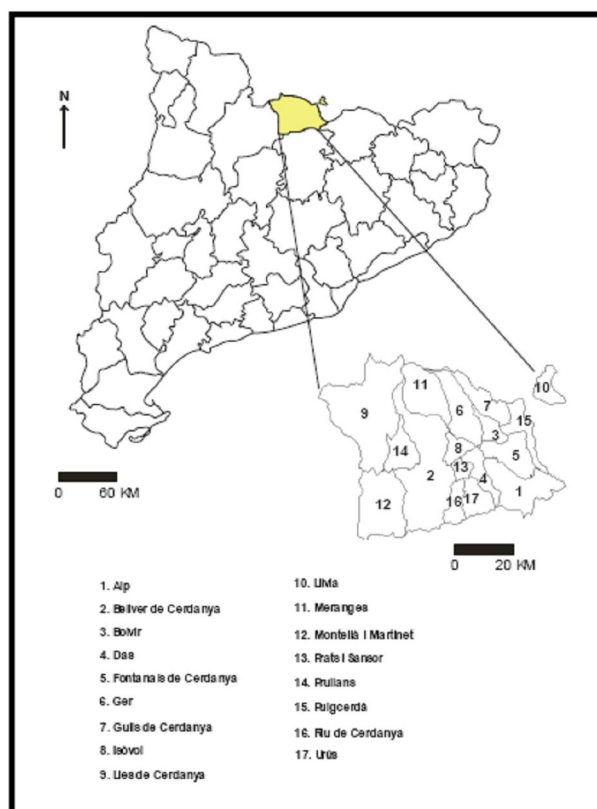
<sup>1</sup> Esta comunicación se inscribe en el Proyecto de investigación CSO2008-03315/GEOG, titulado *Nuevo turismo y desarrollo territorial sostenible: análisis y evaluación de la intensificación y extensión espacial del turismo en la Cataluña interior*, financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación; y en el marco del Grup de Recerca Consolidat d'Anàlisi Territorial i Desenvolupament Regional (ANTERRIT) (Pla de Recerca de Catalunya, Generalitat de Catalunya).

crecimiento de la actividad turística residencial en los espacios de montaña como el analizado.

## 1. INTRODUCCIÓN: MARCO GEOGRÁFICO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.

La comarca de la Cerdanya está situada en la zona de transición entre el Pirineo Oriental y el Occidental siendo frontera y uno de los pasos históricos entre Francia y Cataluña. Es una fosa tectónica rodeada por un cinturón montañoso avenida por el río Segre que circula de E a O. Sus localidades más importantes, a saber, Puigcerdà, Llívia o Alp, entre otras, se sitúan en las zonas más llanas aprovechando las mejores condiciones de estos espacios para el asentamiento humano y la actividad económica.

Mapa 1. Localización de la comarca de la Cerdanya en el contexto regional catalán



Fuente: Elaboración propia

Desde el punto de vista funcional y socioeconómico, la Cerdanya se caracteriza, en las últimas décadas, por el paso de una economía basada en las actividades tradicionales de montaña, agricultura, ganadería y explotación forestal principalmente, a una economía donde las actividades más relacionadas con la construcción y sobre todo con el sector servicios son las predominantes. En este sentido, la producción residencial ligada al turismo de segundas residencias que a su vez está muy relacionada con el desarrollo de la actividad turística ligada a las pistas de esquí, ha permitido modificar el sistema productivo de este espacio pirenaico. A esto se une, el gran dinamismo que han conocido otras actividades relacionadas con el turismo como la restauración que también han conocido cuotas de protagonismo muy elevadas. Además, sus buenas conexiones con el área metropolitana de Barcelona (reforzadas a partir de los años 80 con la apertura del Túnel del Cadí) unido a sus cualidades naturales y paisajísticas ha convertido a la Cerdanya en uno de los lugares más demandados para la adquisición de una segunda residencia, predominando los propietarios con altos niveles de ingresos.

## **2. EL TURISMO RESIDENCIAL Y LA CERDANYA COMO DESTINO TURÍSTICO RESIDENCIAL**

La creciente importancia e interés del turismo residencial se deriva del continuo incremento de los espacios urbanizados con una doble función residencial y turística. Este hecho ha supuesto un notable cambio en el fenómeno turístico debido a que el turismo residencial su concepto más se ha convertido en un competidor del alojamiento tradicional colectivo representado por la oferta hotelera. El turismo de segundas residencias conoce importantes cuotas de protagonismo turístico, estando muy relacionado, en las sociedades desarrolladas, por una parte, con la saturación de las grandes ciudades y áreas metropolitanas que da lugar a la aparición desordenada de urbanizaciones fuera de las

metrópolis, a causa de una escasa regulación en la planificación urbana y de un importante crecimiento demográfico, y por otra parte, con un desarrollo económico sostenido, un aumento de los beneficios laborales y las transformaciones en la red de transportes y comunicaciones (reducción de la jornada laboral, aumento del tiempo de ocio y del poder adquisitivo, mayor movilidad...) que han generado que la demanda para la adquisición de este tipo de viviendas para uso turístico no haya parado de incrementarse durante las últimas décadas.

En la región catalana además de esos grandes factores señalados, entran en juego otros de carácter regional. La expansión territorial de segundas residencias en el territorio catalán está determinada, en gran medida, por dos aspectos. Por una parte, la excesiva concentración de las infraestructuras turísticas y los síntomas de agotamiento que ha conocido y está conociendo el espacio litoral catalán como centro turístico. Por otra parte, la aparición y emergencia de nuevas formas turísticas que se están descentralizando hacia los espacios interiores de Cataluña durante los últimos años de acuerdo con la nueva percepción de lo rural y lo interior.

En este sentido, el crecimiento de las segundas residencias en los espacios de montaña durante las últimas décadas así lo demuestra, viviendo el espacio montano catalán un nuevo papel como escenario de prácticas turísticas y recreativas, intensificado este proceso en las últimas décadas. Esta dinámica ha permitido extender el proceso de expansión del turismo a gran parte del territorio catalán y además ha permitido poner en valor una serie de recursos (naturales, culturales y en definitiva territoriales) que hasta este momento habían sido olvidados y que se orientan al disfrute y al ocio de la población.

De esta forma, diversos sectores del Pirineo catalán se han erigido como destinos turístico-residenciales muy destacados dentro del sistema turístico catalán. Así, la Cerdanya con su larga tradición turística, fortalecida por la atracción de visitantes que supone el aumento de

la oferta turística ligada a los deportes de invierno, al turismo rural y a los recursos naturales la convierte en como uno de los destinos turísticos (residencial) por excelencia en el interior catalán.

Al igual que ocurre con otros muchos municipios de las comarcas catalanas del Pirineo Occidental en el Val d’Aran o Pallars Sobirà y Pallars Jussà, la Cerdanya se caracteriza por presentar unos elevados niveles de segundas residencias. Tal y como se desprende del último censo de Población y Vivienda de 2001, el porcentaje de segundas residencias presentaba niveles muy significativos en muchos municipios como Prats i Sansor, Alp o Llivia con cifras superiores a las  $\frac{3}{4}$  partes del total del parque inmobiliario.

La configuración de la Cerdanya como destino turístico en el Pirineo catalán responde a una trayectoria histórica que se puede remontar a principios del s.XX, pero que no será hasta los años 40, cuando la Cerdanya comienza a configurarse como un destino preferencial en lo referente al turismo residencial, proceso este que se intensificará a partir de los años 70 y 80 debido a una serie de factores que posteriormente esbozaremos.

TABLA 1. DATOS ESTADÍSTICOS DE POBLACIÓN Y SEGUNDAS RESIDENCIAS (SG) EN LA COMARCA DE ESTUDIO

Municipio	Población (2009)	Total (SG 2001)	% SG (2001)
Alp	1.735	2.041	78,62
Bellver de Cerdanya	2.231	941	52,42
Bolvir	379	338	75,11
Das	227	180	71,15
Fontanals de Cerdanya	451	811	80,78
Ger	450	164	50,77
Guils de Cerdanya	479	266	66,17
Isòvol	289	7	6,86
Lles de Cerdanya	271	149	54,38
Llivia	1.589	1.517	73,07
Meranges	93	57	48,72
Montellà i Martinet	661	273	51,80
Prats i Sansor	237	345	79,68
Prullans	232	121	59,90
Puigcerdà	9.022	1.591	32,32
Riu de Cerdanya	110	42	55,26

Urús	201	238	76,28
Total	18.656	9.081	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) e Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)

El inicio precursor de la actividad turística ligada a la producción residencial en la Cerdanya lo podemos establecer a partir de los años 40. Su emplazamiento estratégico como lugar de paso entre Cataluña y Francia y el incipiente desarrollo de las estaciones de esquí repercuten en que la mayoría de los desarrollos de segunda residencia que se llevaban a cabo en el interior catalán se produzcan en esta comarca. Es a partir de estas fechas, cuando se pusieron en funcionamiento los primeros mecanismos de tracción mecánica en La Molina lo que añadió un atractivo más a los reconocidos valores paisajísticos y ambientales de la comarca, convirtiendo al municipio de Alp, donde se ubica la estación, en uno de los más turísticos desde el punto de vista residencial (SÁNCHEZ, FONT, MAJORAL, 1999).

TABLA 2. EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS EN RELACIÓN AL TOTAL Y TASA DE FUNCIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL (TFTR)

Municipio	%RS (2001)	%RS (1991)	%RS (1970)	%RS (1940)	TFTR 2001
Alp	78,6	72,2	66,7	71,1	408,2
Bellver de Cerdanya	52,4	49,9	43,4	36	144,9
Bolvir	75,1	41	36,1	0	307,2
Das	71,1	64,4	54	48,9	321,4
Fontanals de Cerdanya	80,7	64,6	45,6	39,6	526,6
Ger	50,7	35,2	30,4	18,7	108,6
Guils de Cerdanya	66,1	65,1	60,7	68,2	195,5
Isòvol	6,8	8,4	4,9	3,8	9,1
Lles de Cerdanya	54,3	53,3	41,8	36,7	140,5
Llívia	73	69	40,5	38,4	358,6
Meranges	48,7	49,5	48	47,9	162,8
Montellà i Martinet	52,5	52,7	48,7	42,8	124,1
Prats i Sansor	79,6	81,7	77,4	65,5	425,9
Prullans	59,9	57,7	41,1	13,3	149,3
Puigcerdà	32,3	32,8	29,3	28,9	59,7
Riu de Cerdanya	55,2	52,8	52,6	71,4	131,2
Urús	76,2	75,2	37,5	35,2	335,2

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) e Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)



A partir de estas fechas, el proceso de desarrollo residencial en la Cerdanya se intensifica, sobre todo a partir de los años 70. Para ejemplificar esta atracción turística-residencial de esta comarcas de montaña, en la Cerdanya había en 1970 en torno a 2.235 viviendas secundarias y en 1980 esta cifra se duplicó hasta las 4.412 residencias secundarias y a su vez se duplicó hasta las 9.081 de 2001 concentradas más de la mitad en Puigcerdà como capital comarcal, Alp junto a la estación de La Molina y el enclave pirenaico de Llívía. En términos relativos, la Cerdanya en su conjunto adquiere un gran protagonismo como destino residencial con evoluciones positivas en la práctica totalidad de los municipios con valores incluso que llegan a doblar a los iniciales de 1940 como en el caso de Urús o Ger y casi quintuplicar en el caso de Prullans. El atractivo del Pirineo catalán como lugar de segunda residencia también se evidencia al exponer la tasa de funcionalidad turística residencial que en líneas generales indica para el 2001 que la Cerdanya es una comarca de clara vocación turística residencial con la mayoría de municipios por encima de los valores de especialización residencial (por encima de 100). De esta forma, se fue configurando un destino turístico de carácter residencial que ha modificado las características territoriales y las dinámicas de este espacio confiriéndole una consolidación no sólo como destino sino como espacio dinámico perdido tras el éxodo rural de principios del s.XX. A continuación, esbozaremos una serie de factores y causas que contribuyen a explicar la dinámica expuesta.

### **3. FACTORES DEL DESARROLLO DE SEGUNDAS RESIDENCIAS EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO**

Se pueden apuntar diversos factores o causas explicativas que permiten explicar la conformación del destino turístico relacionado con el desarrollo residencial en la Cerdanya desde los años 70. Factores de índole social, económica o cultural que trataremos a

continuación, analizando aquéllos más sobresalientes y destacados que nos permitan entender mejor la dinámica estudiada.

### **La percepción positiva del ámbito rural**

La necesidad de evadirse de la ciudad, de huir de sus problemas asociados, altas densidades, estrés ambiental y social, son factores esgrimidos para explicar la necesidad de salir de la ciudad. El elevado crecimiento urbano, las condiciones de vida urbanas cada vez más estresantes derivadas de la continua industrialización y terciarización de las actividades económicas constituyeron y constituyen una base adecuada para el desarrollo de un fuerte sector residencial de ocio en el espacio de montaña catalán (LOPÉZ COLÁS, 2003).

De este modo, las segundas (y en ciertos casos terceras) residencias se comenzaron a trasladar a espacios más alejados, en mayor medida, al sector pirenaico en el caso de población que habitaba en el litoral y en Barcelona y ciudades más grandes del área metropolitana. Se puede decir que la segunda residencia ayuda a trasladar la ciudad y sus habitantes al medio rural creando, en muchos casos, nuevos asentamientos o modificando profundamente los existentes al igual que su economía y composiciones sociales y culturales como ocurre en algunos sectores de la comarca analizada. Esas nuevas áreas residenciales para estadias de corta duración acaban especializando desde el punto de vista turístico-residencial a estos municipios con fuerte presencia de segundas residencias como en Alp o Llivia.

Se está de acuerdo en considerar la ciudad como una de las causas del desarrollo de la segunda residencia al mostrar sus habitantes la necesidad de evadirse, al igual que señalar el medio rural como un factor explicativo de igual magnitud. La residencia secundaria en el medio rural cumple un doble objetivo: por una parte, es el complemento perfecto para

suplir la falta de condiciones adecuadas y condiciones de vida de la ciudad y por otra parte, contribuye a satisfacer la demanda de naturaleza y campo de la población urbana y los neorrurales. Esta circunstancia está muy relacionada con la nueva percepción positiva de lo rural, que para muchos sectores sociales significa una vuelta a los orígenes, que tras la emigración hacia las ciudades habían olvidado o simplemente es una forma de ocio alternativa disfrutando de medios menos masificados donde la naturaleza y la cultura conocen una creciente demanda.

### **El paisaje natural y cultural de la Cerdanya**

Los propietarios de segundas residencias (sobre todo los más cualificados y con mayor interés cultural/intelectual) encuentran en el atractivo del medio natural y cultural un factor importante para localizar la segunda residencia. Generalmente, cuando se adquiere una bien de este tipo, lo que se pretende es desconectar del lugar de origen, de la monotonía, del paisaje urbano y por eso se buscan lugares totalmente contrarios con paisajes que evoquen la libertad y la tranquilidad. En este sentido, la existencia de un medio natural, compartimentado y quebrado con numerosos espacios de alto valor ecológico y paisajes contrastados es valorado en gran medida a la hora de localizar la segunda residencia. A esto se une, un patrimonio cultural con un rico pasado histórico-arquitectónico en muchos municipios del interior y que actúa como otro reclamo para la actividad turística residencial.

### **Factores económicos**

La vivienda tiene un valor económico por si mismo y además se considera como un valor de inversión seguro debido a su durabilidad temporal y a su potencial revalorización monetaria, especialmente de la segunda residencia que en muchos casos está asociada a la

exclusividad y cierto estatus social. Además, es un objeto que se puede vender, alquilar o heredar, por lo que su valor económico es incuestionable. En los últimos años, el estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis económica, en parte, asociada a la especulación inmobiliaria que infló los precios y a la falta de liquidez de los bancos que dio créditos sin apenas control de la solvencia financiera de los clientes, ha supuesto un freno en la construcción de vivienda y seguramente lo percibiremos en el siguiente Censo de 2011. A esto se une la lenta pero constante bajada del precio de la vivienda y las previsiones de que continúe lo que puede provocar que se pare el mercado de la vivienda en previsión de poder adquirir las viviendas a un precio más asequible. Además, la previsión de que se eliminen las deducciones por compra de vivienda a partir de 2010 también puede ralentizar el mercado inmobiliario.

### **Factores socio-culturales**

Las mejoras sociales conocidas por la sociedad catalana desde mediados del s.XX, como el aumento del nivel de vida, el aumento de renta, las mejoras laborales o el incremento del tiempo libre dedicado normalmente a actividades de ocio, resultan factores de gran calado para poder explicar el elevado aumento de las segundas residencias desde los años 60 en todo el territorio catalán.

### **La mejora del sistema de transporte y comunicaciones.**

El desarrollo de las comunicaciones ha provocado que las distancias se acorten y se midan más en tiempo que no en distancia física y por lo tanto ha permitido la ampliación del radio de localización de la residencia secundaria lo cual también puede contribuir a frecuentar la segunda residencia durante más tiempo al año

La expansión de la red de cercanías ferroviarias y la mejora de antiguas carreteras (ampliación de carriles y la construcción de vías de alta capacidad como la AP-7 o la A-2) permitió que la urbanización se fuera extendiendo por gran parte del territorio. La mejora de los corredores en dirección al Pirineo desde Barcelona por la C-17 (y línea ferroviaria) vía Vic y Ripoll hasta Puigcerdà y la más reciente C-16 vía Berga junto con la apertura del Túnel del Cadí que ha permitido reducir el tiempo de llegada al Pirineo, ha sido muy importante para consolidar el foco residencial de la Cerdanya (y otros enclaves de todo el ámbito pirenaico en el Ripollès, Pallars Jussà, Pallars Sobirà y Val d'Aran). Además, la difusión del vehículo privado es muy importante para entender el fenómeno de las segundas residencias debido a que da independencia para desplazarse a la vivienda turística, que en muchos casos se localiza en lugares donde el sistema de transporte público es totalmente deficitario.

### **Factores políticos**

También se puede considerar como factor para la expansión de la segunda residencia en la Cerdanya la laxitud de las autoridades públicas durante décadas en materia urbanística escudándose en los rápidos ingresos que permitían crear los desarrollos residenciales.

Intentando corregir este déficit de control y planificación, en Cataluña se están formulando desde la última década una serie de figuras de ordenación territorial (Planes Territoriales Parciales, normativa urbanística a escala regional, normativa sobre la protección del paisaje, planificación sectorial, etc) tendientes a establecer una serie de pautas y directrices para controlar este fenómeno con el objetivo de influir sobre la organización del proceso urbanizador catalán y por extensión de las segundas residencias.

#### **4. LA PRODUCCIÓN RESIDENCIAL BAJO LA PERSPECTIVA DE LA PLANIFICACIÓN TURÍSTICA Y TERRITORIAL.**

El desarrollo de las actividades turísticas, en su dimensión residencial, en un espacio de montaña como la Cerdanya, es evidente que contribuye a generar efectos rotundos en amplios sectores. No se pueden ignorar los notables desajustes y desequilibrios funcionales, territoriales y medioambientales generados por el crecimiento de la producción residencial turística. Por tanto, se plantea la necesidad de mantener y cualificar la actividad turística residencial desde los principios de sostenibilidad y competitividad. El primero implica necesariamente racionalizar los procesos de crecimiento de la oferta y ajustarlos a la capacidad de acogida del territorio y de los recursos. Mientras que la competitividad pasa, entre otros aspectos, por la mejora de la calidad en los actuales espacios y destinos del turismo, que deben transformarse en verdaderos espacios de ocio, así como el afianzamiento de una tendencia hacia la diversificación y diferenciación del producto como requisito para mantener la dinámica productiva en momentos de cambio en el sistema turístico (VERA REBOLLO, 2005).

La gestión y planificación turística y sus consecuencias económicas, territoriales y medioambientales, siguen siendo de escala y responsabilidad esencialmente municipal pero la planificación a escala regional debería de contribuir a una corriente planificación estableciendo unas pautas de actuación para coordinar y controlar los efectos de los desarrollos de las segundas residencias.

Con esto y a pesar de que no existe un plan o estrategia bien definidos para controlar el fenómeno de las segundas residencias en los espacios de montaña, en los últimos años la Generalitat de Catalunya está llevando a cabo esfuerzos para intentar encauzar este fenómeno a través de la implementación de iniciativas orientadas a supervisar el crecimiento urbano y del suelo urbanizable. En primer lugar, a través de la *Llei 2/2002*

*d'Urbanisme de Catalunya*, que versa sobre la utilización racional del territorio a través de un desarrollo urbanístico equilibrado y sostenible. Introduce un hecho de especial trascendencia como el que hace referencia a que el suelo es un bien limitado y que hay que saber aprovechar. Por lo tanto se pretende disminuir la tendencia a la urbanización dispersa, considerando la posibilidad de la rehabilitación de viviendas en los casos que sea posible y en definitiva poder consolidar un modelo territorial respetuoso con el territorio. En segundo lugar están los *Planes Directores Urbanísticos* y los *Planes Territoriales Parciales* (derivados del Plan Territorial General de Catalunya) de los diferentes ámbitos planificadores y que engloban todo el territorio catalán. A pesar de no tener carácter normativo para el suelo urbano ya clasificado, para la escala local si que efectúan recomendaciones para conseguir un desarrollo urbano bien gestionado a escala local compatibilizando el crecimiento urbano ordenado con la preservación de zonas de calidad paisajística, aportando medidas para la regulación espacial de la segunda residencia y en definitiva para moderar el consumo de suelo para favorecer la diversidad del territorio.

La *Ley 8/2005 de protección, gestión y ordenación del paisaje*, por su parte, también es notable en su intención de promover los desarrollos urbanísticos integrados en el paisaje en relación a sus características naturales, sociales y culturales. Figuras como las cartas del paisaje están sirviendo para hacer compatible el desarrollo económico y urbanístico con la calidad del entorno y este es un aspecto muy interesante de cara al futuro para lograr un crecimiento urbano más armonioso con el territorio.

En definitiva, estas y otras iniciativas de menor calado, deben ser las pautas a seguir por los entes locales para conseguir que los futuros desarrollos residenciales se integren de un modo planificado en las estructuras urbanas actuales, y de hecho se debe exigir un mayor control a los ayuntamientos por parte de las autoridades autonómicas para que esto ocurra de este modo.

## **5. A MODO DE CONCLUSIÓN: CONSIDERACIONES FINALES**

La Cerdanya como destino turístico de montaña debido al continuo desarrollo de complejos residenciales vinculados a las segundas residencias y al turismo relacionado con el esquí y los deportes de invierno, se puede señalar que es un destino consolidado desde hace décadas, pero que necesita de ajustes que permitan conseguir un desarrollo territorial lo más diversificado posible y acorde con las necesidades del territorio, intentando no llegar a la saturación y el agotamiento turístico de este espacio. Los espacios de montaña con clara vocación residencial como el presente son entornos territoriales-turísticos en los que resulta aconsejable que se elaboren unas directrices que por una parte den respuesta a los objetivos generales de la política turística y, por otra, tengan en cuenta las posibilidades y características especiales de cada zona o espacio delimitado, potenciando la incorporación al mercado turístico aquellos productos que ofrezcan posibilidades en torno a lo que viene a denominar turismo rural o de interior, tratando de elevarlos al nivel de otras modalidades turísticas consolidadas (VERA REBOLLO, 2005).

Unas pautas a seguir para evitar nuevos excesos urbanísticos-territoriales de los desarrollos residenciales de funcionalidad turística como aconteció durante buena parte de la segunda mitad del s.XX y que permitan evitar los errores del pasado ya que son los responsables directos de permitir muchos de esos abusos que a la larga muestran su insostenibilidad territorial como en el caso de muchos desarrollos residenciales en espacios de montaña que no respetan la historia, cultura y tradición locales.

## **6. FUENTES BIBLIOGRÁFICAS Y DOCUMENTALES**

ARGANY COMAS, I. (1984): *La segona residència a Catalunya: Dades estadístiques i localització geogràfica*. Barcelona. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Barcelona.



FRAGUELL i SANSELLÓ, R. (1994): *Turisme residencial i Territori: la segona residència a la regió de Girona*. Girona. L'Eix Editorial.

GARAY TAMAJÓN, L.A.; CÀNOVES VALIENTE, G. (2009): “El desarrollo turístico en Cataluña en los dos últimos siglos: una perspectiva transversal”. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, n.º. 53, pp. 29-46.

GILI I FERNÁNDEZ, M. (2003): Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio?. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, vol. 7, n.º. 146.

GONZÁLEZ REVERTÉ, F. (2005): “La segunda residencia en Cataluña. Caracterización, impactos y retos” en MAZÓN, T.; ALEDO, A. (eds.) (2005): *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alacant. CAM, Obras Sociales; Fundación Frax; Universitat d'Alacant, Vicerectorat d'Extensió Universitària, pp. 73-104.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2001): *Censo de Población y Viviendas de 2001. Resultados definitivos. Tablas comparativas de municipios. Viviendas*. Madrid, INE.

LÓPEZ PALOMEQUE, F. (1997): “La generalización espacial del turismo en Cataluña y la nueva dialéctica litoral-interior”, en *Dinámica litoral-interior* (2 vols). Santiago de Compostela, A.G.E. y Universidade de Santiago de Compostela, pp. 409-418.

LÓPEZ PALOMEQUE, F. (coord.) (2009): *Atlas del Turisme a Catalunya*. Barcelona. Generalitat de Catalunya, Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.

MOLLEVÍ BORTOLÓ, G.; GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, L. (2007): “Segundas residencias en el comarca del Alt Empordà”. *Investigaciones Geográficas*, n.º. 42, pp. 125-143.

SÁNCHEZ AGUILERA, D.; MAJORAL MOLINÉ, R.; FONT GAROLERA, J. (1999): “El turismo de segunda residencia en la Catalunya rural”. *El Territorio y su imagen. Actas*

*del XVI Congreso de Geografía de la A. G. E. Málaga: A. G. E.; Departamento de Geografía, Universidad de Málaga, vol II, pp. 679-689.*

VERA REBOLLO, F. (2005): “El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación” en *Papers de Turisme*, pp. 28.

### **Fuentes con dirección web**

LÓPEZ PALOMEQUE, F. y SANCHEZ AGUILERA (Dir.), *Atlas del Turisme a Catalunya*. Barcelona, Generalitat de Catalunya. 479-486. Disponible en: <http://www.atlesturismecatalunya.cat/>

GENERALITAT DE CATALUNYA: Departament de Política Territorial i Obres Públiques: *Planejament Territorial (Pla Territorial de Catalunya; Plans Territorials Parcials; Plans Directors Urbanístics; Plans Comarcals de Muntanya)*. Disponible en: <http://www.gencat.cat//portal/site/ptop/menuitem>

INSTITUT D'ESTADÍSTICA DE CATALUNYA (2009): *Bases de datos de municipios y Fichas municipales*. Barcelona, IDESCAT. Disponible en: <http://www.idescat.cat/territ/BasicTerr?TC=9>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: *Censo de Población y Viviendas de 2001. Resultados definitivos*. Disponible en: <http://www.ine.es/censo/es/inicio.jsp>