

DINAMICA Y DISTRIBUCION DE LAS RESIDENCIAS SECUNDARIAS EN LA COMUNIDAD CASTILLA- LA MANCHA

Consuelo del Canto Fresno

The development and distribution of the second-home phenomenon in Castilla-La Mancha

La expansión de residencias secundarias en España ha sido uno de los fenómenos territoriales más importantes de las dos últimas décadas y principal protagonista de las transformaciones acontecidas en algunos espacios rurales. La región castellano-manchega, por su carácter de periferia respecto a los espacios dinámicos de la época desarrollista, tiene escaso protagonismo en la producción de suelo con fines turístico-residenciales, sin embargo, su estudio permite mostrar hechos de interés como son el papel que la residencia secundaria juega en los procesos de diferenciación y especialización espacial, o la validez de la teoría de la utilización del suelo con fines turístico-residenciales, derivada no tanto de las preferencias de los consumidores como de la eficacia económica del mercado que se erigen en el organizador del espacio.

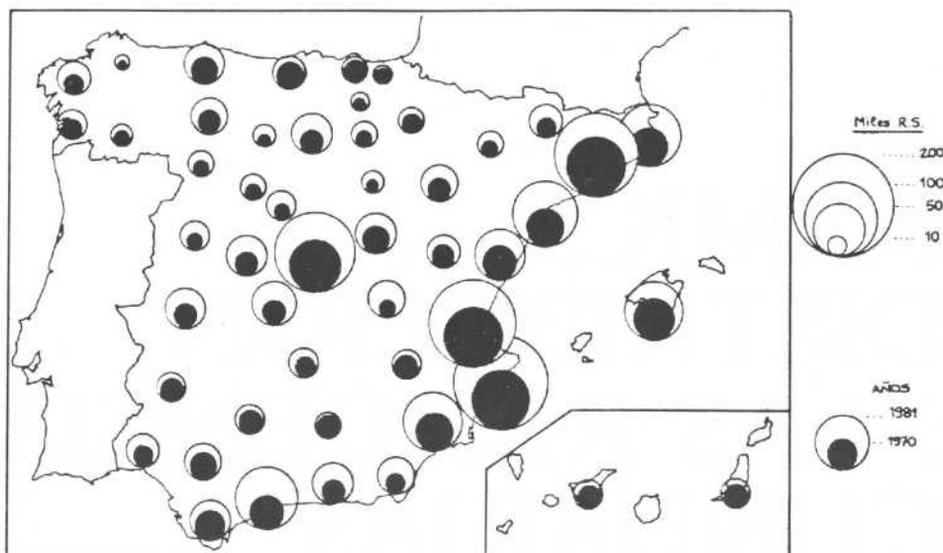
The spread of second homes in Spain has been one of the most important territorial phenomenon of the two last decades. It has also been the main factor in the transformation undergone by some rural areas. The region of Castilla-La Mancha, because of its out-lying character as to the dynamic zones of these developing times, has little protagonism in the production of land for residential or tourist uses. Nevertheless, a study of it can show up some interesting point such as the role played by the second homes in the processes of spatial specialization and that differentiation relative to different consumers and different patterns. The theory by which residential and turistical use of land proceeds not from the consumers preferences, but from that economical efficacy that becomes the real organizer of the territory, is also of interest.

1. INTRODUCCION

La expansión de residencias secundarias en España ha sido uno de los fenómenos territoriales más importantes de las dos últimas décadas y principal protagonista de las transformaciones acontecidas en algunos espacios rurales, fundamentalmente en aquellos que están próximos a las grandes áreas metropolitanas.

Esta expansión está inmersa en el propio modelo de crecimiento territorial español, caracterizado

por la localización funcional de actividades y población en el espacio, tanto en base a criterios de eficiencia tecnocrática como a criterios de segregación espacial que asignan a cada cual su lugar en la sociedad y en el espacio. Es este modelo el que explica que el suelo turístico-residencial, a escala nacional, se haya producido en el tiempo y en el espacio, donde y cuando el sistema económico lo hizo más rentable. La lógica de las distribuciones pone de manifiesto la preferente localización en la periferia de las grandes ciudades, por proximidad a mercados amplios y con capacidad adquisitiva, y en la franja litoral mediterránea, desde Gerona a



Mapa 1. Número de residencias secundarias en 1970 y 1981

Cádiz (mapa núm. 1) (del Canto Fresno, 1983, 96), espacios vinculados al desarrollo de los sectores económicos que fueron clave en el modelo español de las últimas décadas: la industria de la construcción, obras públicas y el sector del automóvil.

Es evidente que la región castellano-manchega, por su carácter de periferia respecto a los espacios dinámicos de la época desarrollista, tiene escaso protagonismo en la producción de suelo con fines turístico-residenciales. Sin embargo, su estudio ofrece un doble interés. Uno está vinculado a la residencia secundaria como una pieza más que se interpreta dentro del modelo territorial español. Partiendo de este hecho, la expansión de la residencia secundaria castellano-manchega sirve para mostrar el papel que ésta juega en los procesos de diferenciación y especialización espacial en relación con distintos consumidores y tipologías de residencias secundarias. A su vez, tal especialización pone de manifiesto el carácter deprimido y dependiente respecto a otras comunidades del Estado, de Castilla-La Mancha. Este enfoque supone partir de una teoría de la utilización del suelo para la función turístico-residencial, en la que la distribución y tipología de la residencia secundaria deriva, no tanto de las preferencias de los consumidores como de la eficacia económica del mercado que se erige en el organizador del espacio.

Una segunda razón de interés se vincula con la necesidad de estudios pormenorizados sobre áreas concretas del fenómeno turístico-residencial español, ya que los que existen de carácter general no son capaces de reflejar la complejidad y las diferencias que hay dentro de este fenómeno, por otra parte, fundamentales para explicar el impacto y la capacidad transformadora que ejerce en los espacios en que se asienta. La base de trabajos concretos es hoy imprescindible para un análisis científico, a sabiendas de las dificultades para disponer del banco de datos adecuado para este tipo de estudio, cuando la escala de análisis se reduce, y el

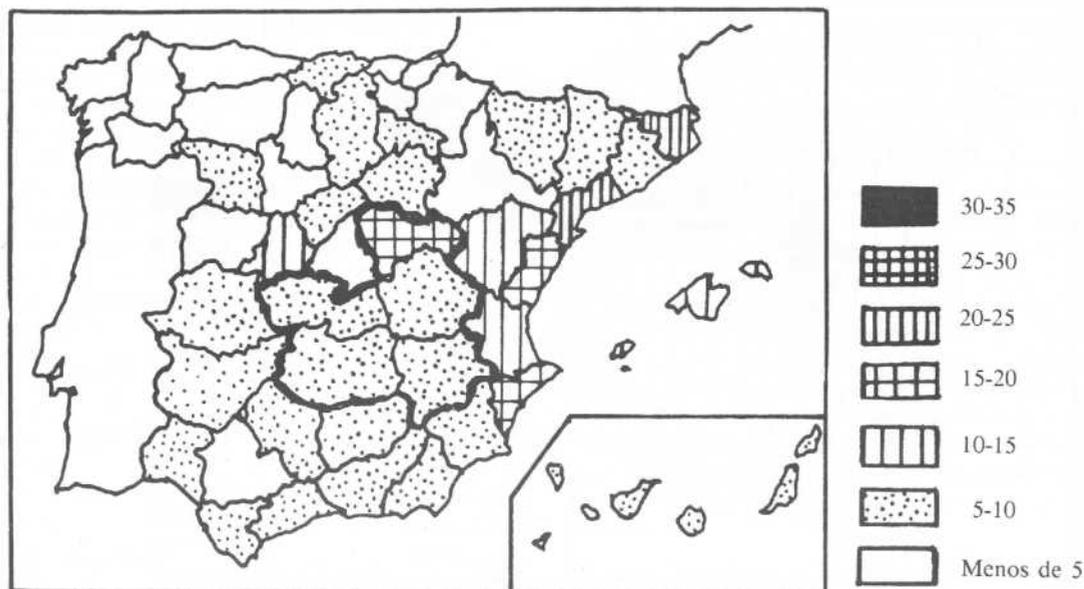
trabajo de campo se impone como una necesidad. En relación con esto último y con la experiencia personal en este tipo de investigación, es importante insistir en la necesidad de equipos de trabajo multidisciplinares capaces de abarcar la complejidad ya aludida de este tema. Los resultados obtenidos por COPLACO (1981) para la provincia de Madrid; los de la Corporación provincial valenciana (1983), sobre la vivienda ilegal de segunda residencia, o los que recoge el Libro Blanco de las urbanizaciones ilegales realizado por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid (1984), son buena muestra del trabajo en equipo en este tipo de investigación.

A partir de las razones expuestas que justifican abordar la problemática castellano-manchega de la residencia secundaria, este trabajo plantea una serie de ideas en parte recogidas del contacto anterior con este fenómeno en otros ámbitos [valle del Tiétar abulense (1980), provincia de Madrid (1984 y 1987)] que se apuntan como posibles caminos en los que profundizar, donde las consideraciones de orden cualitativo se vean reforzadas por la cuantificación del conjunto de variables que interpretan el fenómeno.

2. DINAMICA Y DISTRIBUCION DE LAS RESIDENCIAS SECUNDARIAS CASTELLANO-MANCHEGAS

Las fuentes de información

Hay grandes dificultades para disponer de la información necesaria que permita un análisis en profundidad del fenómeno de la residencia secundaria que sea capaz de ir más allá de lo que estrictamente sea contar y localizar viviendas, sin olvidar que incluso estas dos últimas tareas, no suficientes, pero necesarias como punto de arranque, ofrecen errores, cuando no dificultades, para ofrecer series de datos homogéneos en períodos concretos de tiempo.



Mapa 2. Porcentaje de residencias secundarias sobre residencias principales, 1979

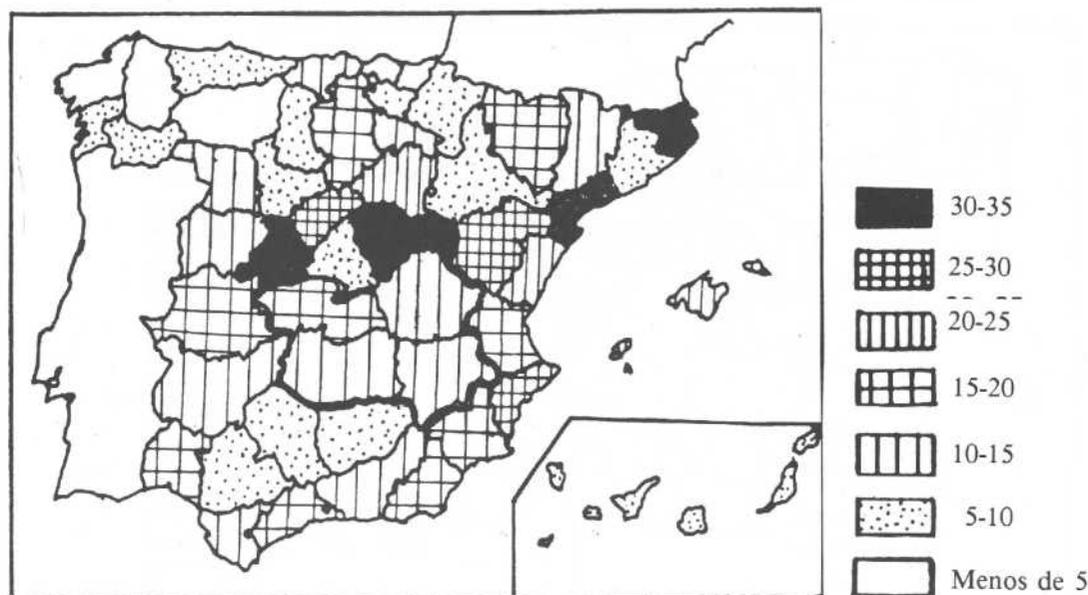
En el estudio de las residencias secundarias, si bien éstas en sí son elementos fundamentales, el complemento de los individuos que las crean y las usan es del todo necesario. Sin embargo, el conocimiento de las características y la intensidad de los flujos de población de corta duración, ya sea fin de semana o vacaciones breves, ofrece también dificultades, ya que para obtener esta información habría que modificar los criterios que en España se emplean en la elaboración de fuentes demográficas. En tanto que los individuos sólo aparecen adscritos al ámbito donde tienen su residencia principal y en ningún caso aparecen censados por su lugar de trabajo o de descanso, existirán grandes dificultades para un análisis profundo de algunos de los aspectos más importantes del fenómeno turístico-residencial.

Otro tanto ocurre con los flujos de dinero y las posibles transferencias que la construcción de residencias secundarias lleva aparejado desde distintos municipios, provincias o regiones. Hasta el momento, sólo la encuesta directa, bien a los usuarios, bien a los ayuntamientos, puede ofrecer información sobre los distintos movimientos de personas o dinero, así como de las motivaciones que los individuos tienen para hacer uso o adquirir una residencia secundaria. Además de la encuesta, la información a escala municipal se hace imprescindible; en primer lugar, porque con ello se elude el problema de trabajar con una información muy agregada, como es la provincial, que encubre grandes disparidades, y en segundo lugar, porque son los ayuntamientos los más capacitados para dar fe de las transformaciones en el uso del suelo, de las degradaciones en el patrimonio agrario, de los costes de infraestructura y servicios municipales y, en suma, de una gran cantidad de información que es básica para el análisis del fenómeno, ya sea desde una perspectiva meramente teórica o aplicada que tenga como objetivo conocer para ordenar el territorio. Por todo ello, los resultados y conclusiones a las que se llega en este tra-

bajo están mediatizadas por la información disponible.

Habida cuenta de la escasez, por no decir ausencia, de monografías sobre el tema en Castilla-La Mancha, las fuentes de información se ciñen a los censos de viviendas para los años 1970-1981 a escala municipal y de modo complementario a otros trabajos, dos de ámbito nacional que valen para situar en un contexto más amplio el fenómeno turístico-residencial castellano-manchego: la encuesta del MOPU sobre «Necesidades de vivienda», realizada en 1980 en colaboración con el CEDIMA y el INE, que recoge una muestra de 44.000 elementos repartidos por zonas para que fueran representativos a nivel de región, y dentro de ellas a nivel de diferentes tamaños de hábitat, el trabajo publicado en la revista de «Anales de Geografía» (del Canto Fresno, 1983), que analiza a escala nacional cuáles han sido los factores de crecimiento y localización de las residencias secundarias en la última década. Trabajos que reducen su escala de análisis y que han servido para explicar parte del ámbito castellano-manchego por su posición contigua son, uno sobre Valencia editado por la Diputación de esta ciudad en 1983, que recoge de manera exhaustiva la problemática por comarcas de las residencias secundarias legales e ilegales, y otro sobre el hábitat turístico-residencial de la provincia de Madrid, publicado en 1985 en «Espacio, Sociedad y Economía», en la Comunidad Autónoma de Madrid (del Canto Fresno).

La elaboración de cinco mapas a nivel provincial y regionales por municipios, en los dos años censales, 1970 y 1981, ha sido el punto de partida para el análisis del dinamismo y la distribución de las residencias secundarias castellano-manchegas. A partir de un análisis espacial se valora el significado que la residencia secundaria tiene en relación con el ámbito nacional y regional, observando las diferencias tanto en el dinamismo como en la localización y buscando los factores que explican tales disparidades.



Mapa 3. Porcentaje de residencias secundarias sobre residencias principales, 1981

La magnitud del fenómeno y los factores explicativos

Según datos del Censo de Viviendas y Edificaciones, entre 1970 y 1981, la región castellano-manchega en su conjunto crece por encima de la media nacional y lo hace fundamentalmente en relación con las provincias limítrofes a Madrid (tabla núm. 1). Toledo y Guadalajara son las que poseen un volumen mayor de residencias secundarias en términos absolutos, el 49,7 por 100 de toda la región en 1981, a su vez, son las que experimentan incrementos mayores, 220 y 192 por 100, respectivamente, pauta seguida, como se observa en el mapa número 1, por las provincias que bordean Madrid (Avila, 221 por 100; Segovia, 226 por 100).

TABLA NÚM. 1

Residencias secundarias (R.S.) período 1970-81

Provincias de Castilla-La Mancha	1970 R.S.	1981 R.S.	Incrementos Porcentaje
Albacete	9.365	19.650	109
Ciudad Real	14.446	22.711	57
Cuenca	8.918	26.847	201
Guadalajara	10.724	31.335	192
Toledo	11.632	37.282	220
C. la-M., Total .	55.085	137.825	50
España. Total	796.185	1.896.602	138

Fuente: INE, Censos de Viviendas y Edificaciones, 1970 y 1981, y elaboración propia.

En el extremo opuesto se encuentra la provincia de Ciudad Real, que si bien en cifras absolutas no es la que registra el valor más bajo en 1981, sí es la que ha crecido menos de todo el conjunto regional, un 57 por 100, cifra que se descuelga ampliamente de los incrementos registrados por

las otras cuatro provincias. El crecimiento de Albacete y Cuenca obedece a la poca significación que la residencia secundaria tenía en ellas en 1970.

Según datos del Censo de Viviendas y Edificaciones de 1970 y 1981, sólo Guadalajara manifiesta una cierta especialización en la función turístico-residencial, con cerca del 35 por 100 de residencias secundarias sobre las residencias principales en 1981, el resto de las provincias, como se observa en los mapas números 2 y 3, se encuentra entre los intervalos de 10 a 20 por 100. Hay que precisar, para el caso de Guadalajara, que la especialización no se puede atribuir a todo el ámbito provincial de una manera homogénea y sí a áreas concretas que se corresponden con los bordes occidentales de la provincia, limítrofes con Madrid. Añadiéndose a esto el abandono del parque inmobiliario residencial por causa de la emigración, lo que hace subir el peso de la residencia secundaria sobre la principal. En consecuencia se observan diferencias a escala provincial, tanto en el dinamismo como en las pautas de asentamiento de la residencia secundaria, aunque con el denominador común de la incorporación de este espacio al hábitat turístico residencial en la década de los setenta.

En el estudio a escala municipal se corroboran estos mismos hechos, al tiempo que la reducción en la escala de análisis permite establecer con mayor precisión las diferencias entre unas áreas y otras dentro del ámbito regional. Esta escala también hace posible delimitar espacios homogéneos vinculados con una serie de factores que podrían concretarse fundamentalmente en tres. Uno espacial, relacionado con la posición que la región castellano-manchega ocupa respecto a dos importantes áreas metropolitanas, otro asociado al bajo nivel de urbanización que posee y, por último, el papel que ha cumplido como área abastecedora de fuerza de trabajo desde la década de los años sesenta especialmente, respecto a las áreas más

dinámicas del país, entre otras, Madrid y región levantina.

El primer factor, el espacial, determina los crecimientos más intensos y también los más rápidos en todos aquellos municipios que se sitúan en el área de influencia de los espacios más especializados en la función turístico-residencial, pues, como muestran los datos del censo y el mapa número 1, se puede observar que tres de las cuatro únicas provincias que rebasaban las 100.000 residencias secundarias en 1981 son contiguas a la región castellano-manchega, Madrid (131.608 residencias secundarias), Valencia (151.612) y Alicante (172.680), lo que supone la concentración en estas tres provincias de prácticamente la cuarta parte de todas las residencias secundarias españolas de 1981. El segundo factor mencionado, el bajo nivel de urbanización, es el responsable de la polarización de los volúmenes más significativos de residencias secundarias en una serie de núcleos que coinciden con las capitales provinciales y con aquellos otros que por tamaño ocupan los primeros lugares del conjunto regional. Son estos núcleos, a su vez, los que parecen ser capaces de generar una demanda local propia de residencias secundarias. Por último, la atracción que ejerció, desde mediados de la década de los sesenta, el desarrollo urbano-industrial de Madrid y Valencia sobre la región castellano-manchega provocando intensos movimientos migratorios, en la actualidad se ejercen en una doble dirección, aunque con intensidad muy distinta, produciéndose no sólo partidas, sino corrientes de retorno por parte de los inmigrantes a su lugar de origen, algunas con carácter definitivo y otras a tiempo parcial, convirtiéndose una parte de lo que fue parque inmobiliario residencial de primera vivienda, en secundaria, a través de la ocupación de las residencias que quedaron vacías por la emigración (en 1981, el 16 por 100 del parque inmobiliario de la región estaba constituido por las viviendas vacías).

3. UNA TIPOLOGIA DE AREAS DE SEGUNDA RESIDENCIA CASTELLANO-MANCHEGAS

Todos estos factores explican unas pautas de asentamiento y un dinamismo heterogéneos en el espacio castellano-manchego que permite un ensayo de tipología de áreas de residencias secundarias que se pueden concretar en cuatro:

1) Norte de la provincia de Toledo y oeste de la de Guadalajara, como espacio que prolonga en sentido radial siguiendo los ejes de carretera, el uso turístico-residencial de la provincia de Madrid, al servicio de un mercado fundamentalmente madrileño.

2) Municipios capitalinos de cada una de las cinco provincias castellano-manchegas, así como los núcleos de mayor rango según población, que nacen con una función residencial secundaria generada por la demanda local, de estos mismos municipios.

3) Los bordes orientales de la región, situados en las provincias de Guadalajara, Cuenca y Alba-

cete, vinculados a una demanda más estacional no estrictamente de fin de semana, previsiblemente procedente en su mayoría de la población inmigrante asentada en la actualidad en los núcleos más dinámicos de la región levantina.

4) Por último, aquellos espacios de montaña, de economía deprimida y escasa población por causa de una emigración intensa y en la actualidad con un ritmo vegetativo de carácter negativo que se sitúan en las serranías Ibéricas que atraviesan parte de las provincias de Cuenca y Guadalajara; en las estribaciones de los montes de Toledo, del occidente de Ciudad Real y Toledo y en el sureste de la región: Sierra de Alcaraz y Sierra Morena. El usuario de una residencia secundaria en estos ámbitos es el antiguo residente rural, en la actualidad inmigrante que utiliza la vivienda vacía, antaño con un uso residencial-agrario, en casa de veraneo.

El área de influencia de Madrid

El norte de la provincia de Toledo y el borde suroccidental de la provincia de Guadalajara constituye el espacio castellano-manchego más dinámico de la última década y, a su vez, en el que se localizan los municipios que concentran un mayor volumen de residencias secundarias.

Tanto el dinamismo como la distribución de residencias secundarias en este sector tienen como motor fundamental la demanda madrileña. Este hecho se pone en evidencia en la distribución de la residencia secundaria siguiendo los ejes de las principales carreteras nacionales, que prolongan el uso del suelo turístico-residencial de la provincia de Madrid en la región castellano-manchega con las mismas direcciones y con el mismo sentido selectivo en ellos en cuanto a la intensidad del fenómeno. Estos hechos explican:

a) Una menor densidad de residencias secundarias en torno a Ocaña en Toledo y Tarancón en Cuenca, en su límite con la provincia de Madrid. En general esta situación es común para todo el espacio que recorre la nacional III y que parece prolongar la situación de este eje en la provincia de Madrid, que en 1981 era el que registraba los valores más bajos y la difusión más corta por una serie de factores repelentes que han inhibido la función residencial, tanto primaria como secundaria.

b) La mayor concentración en el norte de la provincia de Toledo y borde suroccidental de Guadalajara que prolongan la residencia secundaria madrileña en torno a las carreteras nacionales V, IV, carretera de Toledo y corredor del Henares. En estos ejes o en sus intersticios se sitúan los municipios que registran mayores valores: Escalona, Santa Cruz de Retamar, El Viso de San Juan, Los Navalmorales, en la provincia de Toledo; Torrejón del Rey, Horche, Humanes, en la provincia de Guadalajara, que desplaza hacia el sur parte del hábitat turístico-residencial hacia los pantanos de Entrepeñas, Buendía y Bolarque, apareciendo en su entorno núcleos donde la residencia secundaria es un fenómeno significativo: Sacedón, Trillo, Illana, Albalate de Zorita.

En el tiempo se observa, al comparar el mapa de 1970 y 1981 a escala municipal (números 4 y 5), que la residencia secundaria instalada en estos bordes de la región se corresponde en su mayoría con la última década, lo que de nuevo la vincula al desarrollo urbano de Madrid y a las etapas de formalización del espacio turístico-residencial madrileño. No tanto a una primera, en la que las residencias secundarias, anteriores a 1950, pertenecían casi exclusivamente a la alta burguesía y a las clases más acomodadas, es decir, una residencia secundaria elitista, donde la superficie de la vivienda y la parcela eran generosas, y localizadas en los espacios más valorados desde el punto de vista natural y mejor comunicados, como a una segunda etapa que, coincidiendo con la buena coyuntura económica de la primera mitad de la década de los setenta, incorporó al consumo de residencias secundarias, estratos de población de menor renta, ocupando espacios no tan valorados ni accesibles. Es en esta época cuando entra en juego el espacio castellano-manchego más próximo a Madrid formando parte de la especialización funcional de la ciudad. No es de descartar, también en esta segunda etapa, que entre los estratos de población que acceden a una residencia secundaria se encuentran inmigrantes, cuyos orígenes campesinos explican una cierta tendencia al contacto con la Naturaleza y unos desplazamientos, en relación con el lugar de origen, que pueden doblar los 55 kilómetros de distancia, cifra que el estudio de COPLACO (1981) sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid da como media en la distancia que los madrileños recorren entre la vivienda principal y la secundaria.

Los municipios capitalinos y los de mayor rango

Prescindiendo de la influencia de Madrid, que va perdiendo intensidad con la distancia, los mayores volúmenes de residencias secundarias en 1981 en la región castellano-manchega se sitúan en las capitales provinciales y en los núcleos de mayor rango según su población, orientados fundamentalmente a una demanda local.

Como muestra la tabla número 2, algunos de estos núcleos ya destacaban en 1970 y son, a su vez, los que han seguido concentrando el hábitat turístico-residencial; coinciden con aquellos que menores pérdidas poblacionales han sufrido dentro de la pauta general de descenso de efectivos que ha caracterizado a toda la región en la década de los setenta, algunos, incluso, como las capitales provinciales, manifiestan dinamismo.

En 1981, los valores máximos a nivel municipal oscilan entre las 900 y las 2.000 residencias secundarias; casos aparte son Talavera, con 3.088, y Albacete, 4.060.

La concentración en un mayor o menor número de núcleos de residencias secundarias en relación con una demanda local manifiesta diferencias a nivel provincial, asociadas a la heterogeneidad, dentro de la baja, en las tasas de urbanización de

TABLA NÚM. 2

Residencias secundarias (R.S.) período 70-81 y población de las principales ciudades C.La-M.

Capitales y ciudades	(1970) R.S.	(1981) R.S.	(1970) Población	(1981) Población
Albacete	1.398	4.060	93.062	116.484
Ciudad Real ..	510	939	41.036	50.151
Cuenca	417	2.164	33.571	40.007
Guadalajara ..	466	1.063	31.640	55.137
Toledo	916	937	44.190	54.335
Alcázar de San Juan	405	945	26.635	25.541
Almansa	316	965	17.167	20.377
Brihuega	589	1.252	4.318	3.043
Escalona	285	1.111	1.465	1.560
Hellín	530	1.078	22.368	23.154
Puertollano ..	127	1.023	53.674	50.190
Sigüenza	658	1.040	6.065	5.308
Santa Cruz de Retamar ...	122	1.023	1.592	1.197
Talavera de la Reina	826	3.088	46.412	64.840
Total	7.365	20.688	423.195	511.324
Total Castilla-La Mancha ..	55.085	137.825	1.732.696	1.648.314
Porcentaje sobre Castilla-La Mancha	13,7	15,0	24,4	31,0

Fuente: INE, Censos de Población, Vivienda y Edificaciones, 1970 y 1981.

cada una de las cinco provincias que comprende la región.

En la correlación existente entre urbanización y residencia secundaria asociado con la mayor capacidad de consumo de los urbanos y, por tanto, en sus posibilidades de constituirse en el mercado más adecuado, la región castellano-manchega ofrece pocas posibilidades. La ruptura de un vivo y complejo entramado de ciudades de diverso tamaño configurado a lo largo de siglos hace que la región castellano-manchega posea una tasa de urbanización de las más bajas de España, aunque con algunas diferencias según provincias, como se muestra en la tabla número 3. Son estas diferencias precisamente las que explican las diferentes pautas de asentamiento y la mayor o menor capacidad de los núcleos en relación con un mercado local de residencias secundarias.

TABLA NÚM. 3

	Tasa urbanización (1981) Porcentaje	Puesto que ocupa en total nacional
Albacete	56,8	28
Ciudad Real	52,7	33
Cuenca	18,5	50
Guadalajara	38,4	40
Toledo	25,1	47

Fuente: INE, Anuario Estadístico de España, 1983.

Las provincias de Ciudad Real y Albacete, que son las que mejor se sitúan en el «ranking» de todas las provincias españolas, distribuyen mejor la concentración de residencias secundarias a escala municipal, de manera que no sólo son las capitales provinciales las que demuestran capacidad para generar residencias secundarias, sino que los núcleos con más de 10.000 habitantes manifiestan ese mismo dinamismo e, incluso, en ocasiones lo superan.

De todas las residencias secundarias censadas en 1981 en Albacete, el 34 por 100 se sitúa en tres municipios, además del capitalino: Almansa, Hellín y La Roda. Un mayor número de municipios con más de 10.000 habitantes en la provincia de Ciudad Real hace que en este ámbito la residencia secundaria esté menos concentrada, y los diez municipios de mayor rango en 1981 concentran el 18 por 100 de las residencias secundarias de toda la provincia, siendo Puertollano, en vez de la capital, el municipio que concentra mayor volumen de residencias secundarias.

Las otras tres provincias manchegas, las que se encuentran en los escalones más bajos por su tasa de urbanización, Cuenca en el último lugar, ponen en evidencia, por sus pautas de asentamiento, las relaciones entre urbanización y residencia secundaria. Cuenca es el caso más claro, donde la concentración se sitúa fundamentalmente en el municipio que coincide con la capital, a su vez, el único que supera los 10.000 habitantes, en tanto que el resto de las residencias secundarias de la provincia se dispersan por los distintos municipios. Este mismo hecho se comprueba para Guadalajara, pues si bien aparecen núcleos como Sigüenza con 1.040 residencias secundarias en 1981, o Brihuega con 1.252, difícilmente sus volúmenes residenciales pueden obedecer a un mercado local con menos de 5.000 habitantes en 1981 y con tendencia acusada a la pérdida de efectivos demográficos. Estos volúmenes hay que asociarlos con un mercado foráneo, fundamentalmente madrileño, como es el caso en la provincia de Toledo, de Santa Cruz de Retamar o Escalona, con 1.023 residencias secundarias y 1.111, respectivamente, en 1981, y una población para este mismo año de 1.560 y 1.197 habitantes.

Es necesario diferenciar, pues, aquellas residencias secundarias que han nacido en función de una demanda de suelo turístico-residencial, ajena a la propia región, de otras que nacen de una demanda local, situada fundamentalmente en los municipios capitalinos y sus entornos o en aquellos espacios que engloban un núcleo de población importante. Estas últimas se definen fundamentalmente por tres características que derivan en parte de sus pautas de asentamiento:

- 1) Una distancia muy corta entre la residencia principal y la secundaria, que en la mayoría de los casos no rebasa los límites municipales.
- 2) Un tamaño del municipio en el que está asentada la residencia principal entre 20.000 y 50.000 habitantes.
- 3) En relación con las dos características anteriores, un nivel de ingresos de los usuarios medio-

bajo, acorde con la renta per cápita de la región castellano-manchega y en la línea de los resultados obtenidos por la Encuesta del MOPU «Necesidades de Vivienda» (1982), cuanto más pequeño es el núcleo en el que se reside de forma permanente, más próxima está la residencia secundaria; a su vez, la proximidad a ésta se relaciona con la cuantía de los ingresos. El escalón más bajo en cuanto a renta es aquel que mayoritariamente posee la residencia secundaria en el propio municipio, aumentando la distancia (provincia, región) a medida que aumenta el volumen de ingresos.

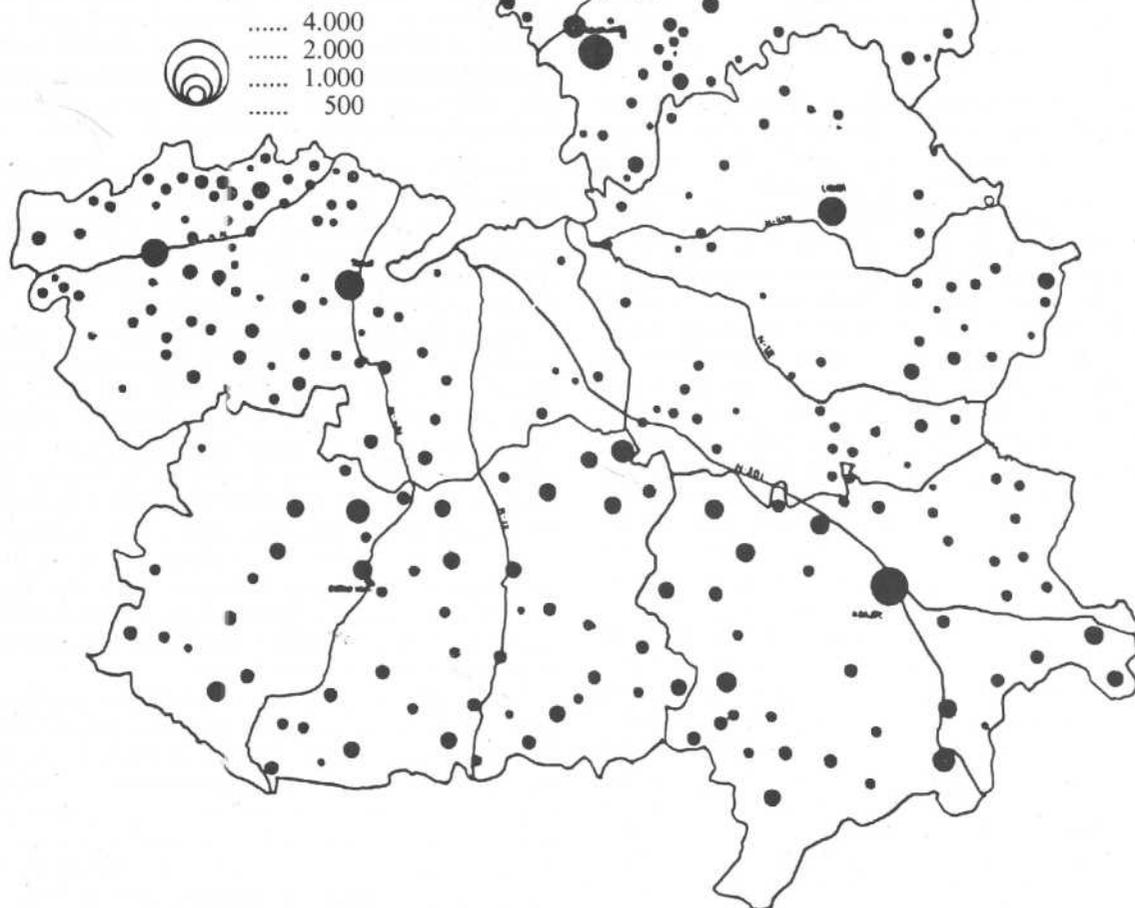
En suma, una residencia secundaria que se aleja de aquella que nació fruto del desarrollo urbano acelerado de algunas urbes, situada a mayor distancia de la residencia principal y destinada, hasta que se amplía el mercado en la primera mitad de los años setenta, a clases medias altas.

Las pautas de crecimiento y asentamiento turístico-residencial del interior castellano-manchego dejan claro que poco tienen que ver con los llamados males urbanos y con la «ideología clorofílica» desarrollada en torno a este fenómeno. Los espacios naturales bien dotados de la región no parecen ser los que concentran el mayor número de residencias secundarias, aunque en ocasiones sean un apoyo importante, como es el caso de los embalses de Entrepeñas, Bolarque y Buendía, que no ejercen la atracción por ellos solos, sino beneficiados por la proximidad a Madrid en cuanto a su explotación turístico-residencial.

La residencia secundaria castellano-manchega pone de manifiesto que la interpretación de este fenómeno no se puede explicar de manera exclusiva como búsqueda de la naturaleza o como solución a los males urbanos y sí como mercancía, que la promoción inmobiliaria explota buscando en cada caso el segmento social adecuado para el producto que lanza al mercado, apoyándose a partir de 1970 en las clases medias trabajadoras con mayores posibilidades económicas y en las que actúa un fuerte mimetismo hacia los hábitos y costumbres de las clases superiores en el empleo del tiempo libre. Entre ellos, como enumera la socióloga Bertolín Corbatón, J. (1983, 145), la satisfacción del deseo de sentirse propietarios; una pretensión especulativa en tanto que la ideología rentista de la clase dominante ha calado con intensidad en otros grupos sociales, acentuada por el instinto de conservación del poder adquisitivo del dinero cada vez más deteriorado; un ascenso en el «status» social de consumo o bien un ahorro revalorizable por la inflación económica.

Pese al mimetismo al que se ha aludido, determinados usos de la residencia secundaria revelan una orientación del ocio sustancialmente diferente según clases sociales. Las parcelas y viviendas que se han dirigido a las capas sociales de rentas medias bajas han reflejado, tanto en la morfología como en las formas de uso, las actitudes de las capas sociales de inferior nivel de rentas. Este sector concreto de la demanda plantea un tipo de uso peculiar, estudiado en otros ámbitos con profundidad, que alterna con las residencias secundarias tradicionales. En algunos casos, la aporta-

RESIDENCIAS SECUNDARIAS EN CASTILLA LA MANCHA 1970



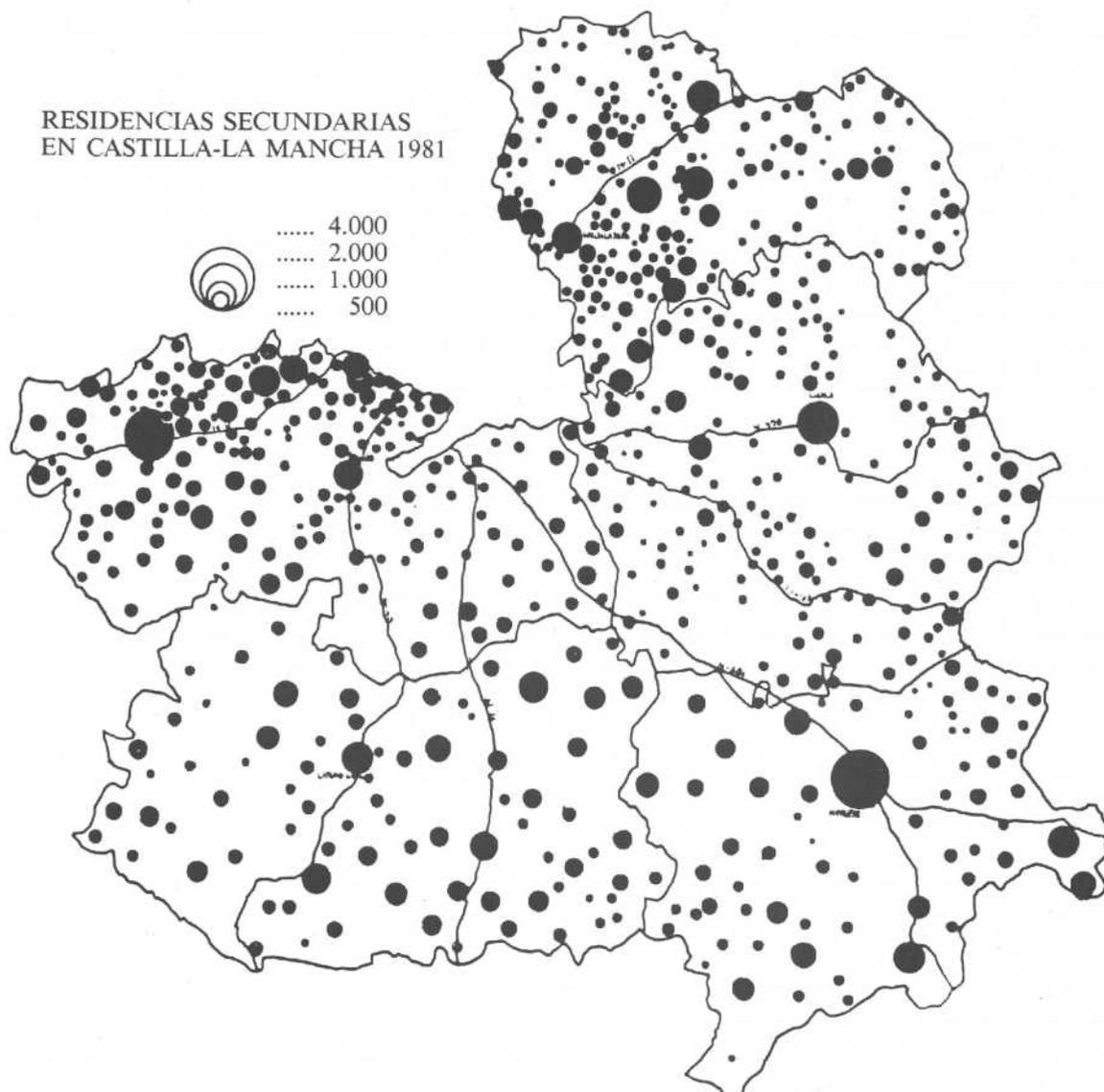
ción de trabajo directo del usuario en la construcción de la vivienda y el uso de la parcela para cultivos de huerta, unas veces como entretenimiento y otras como pequeño negocio, convirtiéndose a la segunda vivienda en pequeño huerto familiar.

Los bordes orientales de la región

No es comparable la influencia de Madrid en su entorno más próximo con el que ejerce la región valenciana en Castilla-Mancha, como se puede observar en los mapas números 4 y 5; sin embargo, pese a un crecimiento más lento y menos intenso en el uso del suelo con fines turístico-residenciales, los bordes orientales de la región se vinculan en parte al desarrollo urbano-industrial de la región levantina y principalmente a uno de los efectos que tal desarrollo trajo consigo: intensos movimientos migratorios que se desencadenaron, tanto en las propias comarcas levantinas del interior como en las más deprimidas de la región castellano-manchega, donde las provincias de Cuenca y Albacete tendrán especial protagonismo. Según Bernardí

Cabrer (1981, 321), después de la propia provincia de Valencia, que aportó el 20 por 100 de inmigrantes a la capital, Cuenca y Albacete, con un 11,5 por 100 y 10,4 por 100, respectivamente, se constituyeron durante el período 1960-1975 en las principales provincias de abastecimiento de inmigrantes.

En general, todas las áreas que han sido afectadas por intensos movimientos migratorios se han constituido potencialmente en espacios con posibilidades de uso turístico-residencial, llegando en algunos casos a superar las residencias secundarias a las principales. Se trata en estos casos de una vivienda secundaria «funcional», completamente diferente tanto en su origen como en su uso a las residencias secundarias tradicionales que proceden de las viviendas vacías que no han sido vendidas, bien por su escaso valor de cambio y falta de compradores o en parte por apego sentimental de algunos inmigrantes. A falta de otro empleo han sido transformadas en residencias secundarias, cambiando su función y con una ocupación únicamente estival, ya que las distancias con la residencia principal no propician un desplazamiento semanal. Como estudia Miranda Montero, M. J.



(1983, 214), para las comarcas del interior valenciano, por lo general, estas viviendas han sido modernizadas tanto exterior como interiormente y aparecen como viviendas de veraneo, aunque con distinta intensidad en todos los municipios de la provincia.

Los estudios existentes para el caso valenciano, tanto los que aparecen en «Urbanismo y Medio Rural» (1983) como los de Miranda Montero (1985), pueden explicar los espacios contiguos a la región, en los que se observan algunas diferencias en cuanto a distribución e intensidad.

a) Los bordes orientales de la provincia de Guadalajara, en los que, según muestra el mapa número 4, para 1970 la residencia secundaria apenas tenía entidad, en 1981, según Abellán (1983, 239), «se observa un proceso de renovación de viviendas viejas de antiguos emigrantes que vuelven a los pueblos e invierten una parte de sus ahorros en prepararse una residencia secundaria, aunque a veces también cumple la función económica de centro de trabajo para seguir explotando la tierra a tiempo parcial que otros vecinos han

ayudado a cultivar o mantener. También surgen nuevas construcciones con la finalidad específica de ocio, ayudando a ello los recursos paisajísticos del Alto Tajo: ríos, bosques, conjuntos morfológicos, arte, arqueología...». Insistiendo en este mismo hecho, en el estudio sobre los cambios demográficos de la última década en la comarca de Molina, situada también en el borde oriental de la región, Moreno Jiménez (1983, 351) plantea cómo el fuerte envejecimiento, acompañado por la pérdida de residentes en este espacio, se ha traducido en una infrutilización o abandono del parque inmobiliario residencial, que en 1981 afectaba al 56 por 100 del total entre residencias secundarias y viviendas desocupadas, estas últimas susceptibles evidentemente de ocupación con fines turístico-residenciales.

Esta situación explica los valores que registran en 1981 municipios como Molina (605 R.S.), Maranchón (402 R.S.), Corduente (347 R.S.), Setiles (203 R.S.), vinculados a la serranía y al alto Tajo.

b) En la provincia de Cuenca, los bordes orientales parecen prolongar las características socioeco-

nómicas y las referidas al hábitat turístico-residencial que se describen en el estudio de las comarcas de los Serranos, Requena-Utiel y Ayora en la publicación sobre las residencias secundarias ilegales en Valencia (1983); como características comunes a todas ellas se citan el carácter rural de los municipios, la baja densidad, el alto porcentaje dedicado al sector primario y el bajo nivel de renta, así como la progresiva distancia a Valencia capital que rebasados ya los 100 Km va inhibiendo el uso turístico-residencial. Pese a ello, y en relación con las viviendas vacías, la prolongación de las tres comarcas citadas explican en parte los valores más altos de residencia secundaria en Cuenca en 1981 fuera de los que quedan bajo la influencia directa de Madrid en los márgenes occidentales. Moya (316 R.S.), Santa Cruz de Moya (408 R.S.), que continúa las residencias secundarias de la comarca de los Serranillos. Minglanilla (351 R.S.), Campillo de Altobuey (327 R.S.), Enguadanos (266 R.S.) y Motilla (167 R.S.) siguiendo el eje de la nacional III y en torno al embalse de Contreras. Hacia el sur, la comarca valenciana de Ayora, con muy pocas residencias secundarias, enlaza con el hábitat turístico-residencial de los municipios albacetenses que se sitúan en torno al río Cabriel, con valores más modestos, en general, que los señalados para algunos municipios de la provincia de Cuenca: Balsa de Ves (170 R.S.), Villamalea (221 R.S.), Alborea (151 R.S.), Casas Ibáñez (293 R.S.), valores todos ellos del censo de 1981.

Dentro de la provincia de Albacete, y ya en el límite con Valencia, destaca el volumen de residencias secundarias de Almansa (965 R.S.) y Caudete (630 R.S.), aunque estos dos casos con población de 20.377 y 7.707 habitantes, respectivamente, se corresponden más con el tipo de residencia secundaria de origen local, con una frecuencia semanal en su uso frente al carácter estacional de la residencia secundaria funcional, que parece la más común en este borde oriental de la región castellano-manchega.

Los espacios menos dinámicos

Es difícil hablar de espacios estancados o regresivos en el hábitat turístico-residencial ya que según el censo de viviendas, fuente básica utilizada en este trabajo, salvo casos muy puntuales y que no afectan a más de tres municipios, todos ellos ofrecen alguna cifra como muestra el mapa número 5 para 1981, incluso los municipios que aparecen en blanco pueden poseer alguna residencia secundaria por debajo de las 50 (umbral mínimo elegido para la representación cartográfica a escala municipal), además de haber crecido en la última década, con diferencias en la intensidad, la práctica totalidad de ellos. Por esto es más preciso delimitar aquellos espacios en los que el volumen de residencias secundarias es poco significativo y en este sentido, desde el punto de vista territorial, apenas supone transformación alguna del paisaje rural. Como ocurre con los municipios que albergan casas de veraneo, propiedad de emigrantes que están censadas como residencias secundarias (con

lógica en tanto que son utilizadas temporalmente y no son residencia principal) y que, como se ha explicado, difieren de las residencias secundarias tradicionales tanto en origen, como en uso. En la mayoría de los casos se sitúan dentro del casco urbano de los núcleos y en origen fueron viviendas agrarias. Este tipo de residencia que hemos llamado «funcional» coincide con las áreas de la región castellano-manchega, que quedan fuera de la influencia de los grandes núcleos dinámicos como Valencia y Madrid, fuera también de las comarcas capitalinas que son las que manifiestan un mayor dinamismo socioeconómico y fuera también de los principales ejes de carretera que recorren la región, donde los procesos migratorios han sido más intensos. Es decir, espacios regresivos en cuanto a su población, a su nivel de renta y mal articulados por la falta de adecuados accesos con las áreas colindantes. Espacios que ejemplifican estas características son todas aquellas áreas de montaña, en el extremo occidental de la región, los espacios atravesados por los Montes de Toledo tanto en la provincia de Ciudad Real como la de Toledo, el Sistema Ibérico conquense y de Guadalajara y en el sureste la Sierra de Alcaraz y estribaciones de Sierra Morena en Albacete y Ciudad Real.

4. CONCLUSIONES

Como resumen del análisis realizado pueden establecerse algunas consideraciones finales que se concretan en las siguientes:

- El espacio castellano-manchego ha tenido escasa significación en cuanto a la creación de suelo turístico-residencial en el conjunto nacional. Tan solo concentró, en 1981, el 7 por 100 de las residencias secundarias existentes, situación ésta, común a todos aquellos espacios que no se localizan en el litoral mediterráneo o en torno a algunas de las áreas metropolitanas más importantes del país.

- El 50 por 100 del «parque inmobiliario» de segunda residencia (contabilizando las residencias secundarias en 1981, de las provincias de Guadalajara y Toledo) está orientado a satisfacer un mercado ajeno a la propia región y si ha crecido en la última década por encima de la media nacional, lo ha hecho en relación a ese mismo mercado, incorporando espacios nuevos (principalmente los situados en el borde de la provincia de Madrid) para la función turístico-residencial, en razón de suelo más barato destinado a una demanda de capacidad adquisitiva limitada.

- Las necesidades de expansión de un mercado más dinámico que el propio, han generado la especialización funcional de una parte de la región castellano-manchega, así como la dependencia respecto a las áreas dinámicas que la rodean.

- El análisis del hábitat turístico-residencial castellano-manchego ofrece una cara de la residencia secundaria que difícilmente se identifica en su totalidad con la imagen tradicional de ésta, vinculada al crecimiento urbano congestivo y a las

diferentes condiciones de vida que trajo consigo, y aunque ésta no está ausente es posible delimitar tanto por su morfología, por sus pautas de asentamiento, como por el tipo de uso, una tipología de residencias secundarias castellano-manchegas específica, ajustada a las características socioeconómicas de la región.

- Las bajas tasas de urbanización de la región, la pérdida constante de población desde hace dos décadas, la caída en el nivel de ocupación como consecuencia del paro y, en conjunto, un nivel de renta per cápita tan escaso que condiciona el bajo nivel de consumo de la población, determina el mercado potencial de residencias secundarias, y a la vez, las características que la separan de la residencia secundaria tradicional. De ahí el contraste entre los bordes suroccidentales de la región y el interior, entre un mercado local y otro foráneo, entre un uso exclusivamente asociado al ocio urbano y el que alterna el huerto familiar con el disfrute de una segunda vivienda o la casa de veraneo, en otro tiempo vivienda principal y con uso residencial agrario.

Las diferencias en el uso, en los consumidores, en la distribución y en la mayor o menor densidad de residencias secundarias establecen, a su vez, consecuencias distintas en los lugares de asentamiento. Si bien no se dispone de información que cuantifique las transferencias de renta que se opera a través de la construcción de residencias secundarias, las hectáreas de suelo agrario convertido en residencial u otros datos que evalúan las repercusiones de este fenómeno y su importancia relativa en el desarrollo económico de la región, se pueden plantear al menos tres situaciones:

1.^a Para aquellos espacios que en la actualidad manifiestan una cierta especialización y que hipotéticamente podrían haberse beneficiado de los incrementos de renta que perciben los municipios, ya sea por vía fiscal, como por la compra de bienes y servicios o por el trabajo que el sector de la construcción pueda proporcionar, no se observan cambios en cuanto al aumento del nivel de vida de los residentes en la zona (1) y según señalan las cifras tampoco ha sido capaz de frenar la emigración en las últimas décadas. Por otro lado, no parece que pueda existir conflicto en cuanto al cambio en los usos del suelo, en el trasvase de uso agrario en residencial, ya que la intensa emigración ha favorecido el abandono de muchas tierras de cultivo. Sí se han podido dar en estos espacios, que se sitúan precisamente en los bordes de la provincia de Madrid, situaciones de ilegalidad en la producción de suelo turístico-residencial con los costes que este tipo de situaciones acarrea.

2.^a La residencia secundaria surgida por una demanda local que alterna el uso recreativo con el huerto familiar parece no ofrecer transformaciones importantes en el medio en que se asienta, pues el volumen de residencias secundarias no es tan importante como para generarlas. En ocasiones, el cambio en los usos del suelo es sólo parcial, en

tanto que se pueden aprovechar fincas con un uso agrario para la construcción de una segunda vivienda, pero al tiempo para mantener un huerto familiar. En estos casos los gastos de urbanización son escasos y en ocasiones se da la autoconstrucción, la promoción de viviendas suele ser local y nada tiene que ver con las promociones especializadas en residencias secundarias, que han funcionado en la costa mediterránea o en la provincia de Madrid.

3.^a La aparición de las llamadas residencias secundarias funcionales, en tanto que integradas en el tejido urbano tradicional han introducido escasas transformaciones morfológicas en los lugares de asentamiento. Las transformaciones surgidas se han operado por el cambio de función, que ha contribuido en buena medida a frenar el deterioro del patrimonio inmobiliario de todos aquellos municipios donde la emigración intensa había provocado el abandono de un gran número de viviendas. El hecho de que en origen estas residencias secundarias fueran la vivienda principal de muchos inmigrantes actuales ha supuesto la inexistencia de un desembolso inicial, sin embargo, las remesas de dinero que estos destinaron a la reconstrucción y acomodo de las antiguas viviendas familiares, así como al consumo de bienes que se deriva de sus estancias periódicas, fundamentalmente estivales, ha sido el resultado más beneficioso del uso turístico-residencial del patrimonio inmobiliario de determinadas áreas de la región castellano-manchega.

Ciertamente, el peso específico alcanzado por el fenómeno de la residencia secundaria en la sociedad actual es muy notable. Según la encuesta sobre «Necesidades de Vivienda» elaborada por el MOPU, el 6 por 100 de las familias españolas poseían en 1980 una segunda vivienda. Sin embargo, en los últimos años, el sector inmobiliario de segunda residencia ha experimentado notables transformaciones que han producido un cambio de orientación y una importante transformación en el uso del suelo. Estas transformaciones han sido el resultado combinado de diversos factores (Libro Blanco de las urbanizaciones ilegales, Comunidad de Madrid, 1984, 21): Uno, la crisis del mercado tradicional, provocada por la saturación de la demanda que ha conducido al mercado de segunda residencia a una situación agonizante. A medida que la crisis económica progresaba, la demanda solvente, en la primera residencia y mucho más en la segunda, se iba restringiendo debido a la menor capacidad económica de las familias y probablemente, a una menor propensión al ahorro, otros factores se asocian al deterioro de la rentabilidad de la inversión en bienes inmuebles, ya que la propia crisis, al obligar forzosamente a algunas familias a poner en el mercado sus viviendas, y en primer lugar las segundas, en un momento de retracción de la demanda, ha provocado una brusca caída del precio en el mercado de segunda mano. Como

(1) Según se desprende de las conclusiones que se presentan en la ponencia al VIII Coloquio de Geógrafos Españoles de Moreno Jiménez, A. (1983, páginas 349-355), sobre «Despoblación y cambios estructurales en el sector norte de la comarca de Molina de Aragón (Guadalajara)», que bien pueden ser extensibles a los espacios contiguos.

ción y cambios estructurales en el sector norte de la comarca de Molina de Aragón (Guadalajara), que bien pueden ser extensibles a los espacios contiguos.

resultado, la residencia secundaria ha perdido en gran medida las características de bien de inversión que presentaba en el pasado para convertirse cada vez más en un «bien de consumo» transformando así, radicalmente, el panorama anterior.

Cabría plantearse, ante esta situación, en qué grado participa el espacio castellano-manchego de las transformaciones apuntadas. Las respuestas se vinculan a los aspectos específicos de la residencia secundaria castellano-manchega que permiten establecer dos niveles diferentes en el posible impacto de la crisis.

Por un lado, que de la misma manera que el espacio castellano-manchego apenas tuvo peso en la producción de suelo turístico-residencial en la década de los años setenta, su protagonismo en la crisis ha destacado. Además, el tipo de uso de una parte de la residencia secundaria castellano-manchega como casa de veraneo o como huerto familiar no parece haberse visto afectada demasiado por el paso de bien de inversión en bien de consumo, entre otras razones porque muchas de ellas nunca se crearon exclusivamente como lo primero. En un segundo nivel se puede intuir que, por efecto de la crisis de la residencia secundaria tradicional, los bordes suroccidentales de la pro-

vincia de Guadalajara y norte de la de Toledo han abastecido de suelo barato y calificado como rústico a las promotoras inmobiliarias que desearan de un beneficio difícilmente alcanzable por una vía legal han promovido urbanizaciones ilegales con el fin de evitar los costes de infraestructura e instalaciones colectivas; urbanizaciones a su vez nacidas en función de una demanda originada por las capas sociales de inferior renta y que obtienen precisamente de ese tipo de actuaciones una residencia secundaria más barata.

Según el informe del Libro Blanco de las urbanizaciones ilegales de la provincia de Madrid (1984), la concentración de este tipo de urbanizaciones se localiza preferentemente en las vegas más fértiles del Jarama, Henares y Tajuña, por lo que bien se puede suponer exista una cierta penetración en los bordes de la región castellano-manchega que lindan con la provincia de Madrid.

Este último hecho confirma de nuevo la segregación socioespacial del suelo turístico-residencial que, prolongando la que se produce en Madrid, especializa el espacio limítrofe con la región castellano-manchega para un segmento de la población en relación con su renta.

BIBLIOGRAFIA

ABELLAN GARCIA, A. (1983): «Cambio demográfico en las comarcas del Alto Tajo (Guadalajara)», Barcelona, VIII Coloquio de Geógrafos Españoles, pp. 237-244.

ALVIRA MARTIN y otros (1982): «La situación de la vivienda en España», en *Papeles de Economía* núm. 10, Madrid, Fundación Fondo para la Investigación Económica y Social, Confederación de Cajas de Ahorro, pp. 208-246.

BERTOLIN CORBATON, J. (1983): «Motivaciones ideológicas de la segunda residencia», en *Urbanismo y Medio Rural*, Valencia, excelentísima Diputación Provincial de Valencia, pp. 41-48.

CABRER BORRAS, B y otros (1981): «La estructura económica de la región valenciana», en *Papeles de Economía* núm. 7, Madrid, Fundación Fondo para la Investigación Económica y Social, Confederación de Cajas de Ahorro, pp. 312-354.

CANTO FRESNO, C. DEL (1983): «Presente y futuro de las residencias secundarias en España», en *Revista de Anales de Geografía de la Universidad Complutense* núm. 3, Universidad Complutense, Madrid, pp. 83-103.

CANTO FRESNO, C. DEL (1985): «Localización de residencias secundarias y modelo territorial. El ejemplo de Madrid», en *Espacio, Sociedad y Economía en la Comunidad Autónoma de Madrid*, Asociación Madrileña de Ciencia Regional, pp. 97-119.

CANTO FRESNO, C. DEL (1987): «Esquema interpretativo de la producción de espacios turístico-residenciales madrileños», en *Revista de Anales de Geografía de la Universidad Complutense de Madrid*, pp. 391-398.

CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA (1984): «Urbanizaciones ilegales». Programa de actuación. Comunidad de Madrid.

COPLACO (1981): «Estudio sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid», Madrid, MOPU, Documentos de trabajo.

GARCIA GOMEZ, D. (1983): «Análisis de la problemática en Valencia por comarcas. Requena-Utiel», en *Urbanismo y Medio Rural*, excelentísima Diputación Provincial de Valencia, p. 235.

GONZALEZ GARCIA, P. (1983): «Análisis de la problemática en Valencia por comarcas. El valle de Ayora», en *Urbanismo y Medio Rural*, excelentísima Diputación Provincial de Valencia, pp. 233-234.

INE (1970 y 1981): «Censo de Viviendas y Edificaciones».

MIRANDA MONTERO, M. J. (1985): «Influencia del medio físico en la localización de la segunda residencia de la provincia de Valencia», Barcelona, VIII Coloquio de Geógrafos Españoles, pp. 212-219.

MORENO JIMENEZ, A. (1983): «Despoblación y cambios estructurales en el sector norte de la comarca de Molina de Aragón (Guadalajara)», Barcelona, VIII Coloquio de Geógrafos Españoles, pp. 349-356.

RODRIGUEZ RODRIGUEZ, V. (1981): «Notas sobre el desarrollo comarcal de La Mancha», *Revista Anales de Geografía de la Universidad Complutense* núm. 1, Universidad Complutense, Madrid, pp. 117-140.

TAMARIT I LLOP, J. E., e INGLES MUSOLES, A. (1983): «Análisis de la problemática en Valencia por comarcas. Los Serranos», en *Urbanismo y Medio Rural*, excelentísima Diputación Provincial de Valencia, pp. 233-234.