

# PROBLEMÁTICA ACERCA DE LA VIVIENDA SECUNDARIA. ANÁLISIS EN LA PROVINCIA DE GRANADA

M.<sup>a</sup> Eugenia Urdiales Viedma  
*Departamento de Geografía  
Universidad de Granada*

**RESUMEN:** Este artículo pretende una aproximación a una realidad geográfica, claramente variada y compleja, como es la de la vivienda secundaria en la provincia de Granada. En él se entiende vivienda secundaria como aquella que es utilizada complementariamente a otra principal, que incluye, pero no tiene que ser sinónimo a la vivienda de vacaciones.

**SUMMARY:** This work approaches the complex geographic reality of the secondary dwelling in the province of Grenade, understood as house use as complementary to the main one, although this concepts, obviously includes holiday houses, it is not restricted to this type of houses and covers other forms of dwelling.

## INTRODUCCIÓN

Nuestro objetivo en este trabajo es el de presentar un primer análisis de la residencia secundaria en la provincia, planteando además de una valoración global del fenómeno, la diferenciación y caracterización de las distintas áreas espaciales que en relación a segunda vivienda se pueden señalar.

Sin duda una cuestión previa a considerar es qué entendemos por vivienda secundaria, dado que las definiciones de "segunda vivienda" o "vivienda secundaria" (términos que se usarán indistintamente en este trabajo) son casi tan variadas, como extensos son los trabajos publicados sobre el tema. Con frecuencia se identifica con un hábitat, independiente en el orden funcional de las actividades agrarias, (aunque generalmente ubicado en el medio rural), de función residencial exclusiva y destinado a ocupantes urbanos, que la utilizan en tiempo de ocio. Junto a su uso en períodos vacacionales, su adscripción a un determinado régimen de tenencia (propiedad o alquiler a largo plazo) son características que pueden ayudar a delimitar el nebuloso universo de las viviendas secundarias. Por otro lado, en sentido estricto (y en contraposición a la vivienda principal), la secundaria se refiere a aquellas residencias sólo ocupadas en temporadas o fines de semana, es decir, de uso temporal y que pueden utilizarse tanto como lugar de descanso, como por motivos laborales. Dicha acepción es la recogida por el I. N. E. en su Censo de la Vivienda de 1981 ó 1970, así como por gran parte de la literatura geográfica al respecto, entre ellos Coppock, Downing y Dover y Miranda (1).

De las dos conceptualizaciones planteadas (que resu-

men la discusión sobre el tema), nos inclinamos por esta última, en la medida en que permite encuadrar de forma más completa las diferentes formas de vivienda estacional, de modo que junto a la vivienda de vacaciones (que supone con frecuencia una fuerte concentración espacial), inscrita en el proceso de urbanización del mundo rural, puede incluir también otra forma de poblamiento secundario, de gran extensión en la provincia de Granada, incrementada como consecuencia del proceso de redistribución poblacional a nivel intramunicipal. Dicho reajuste demográfico implica la concentración de población en el núcleo principal y conlleva la utilización de la casa de labranza (cortijo) en determinadas épocas, relacionadas generalmente con una mayor actividad agraria y, en ocasiones, utilizadas también en tiempo de ocio, pero puede ser por activos agrarios, pertenecientes al mundo rural y no por activos de los sectores secundarios o terciarios, procedentes de áreas urbanas. En consecuencia, coincidimos con Miranda Montero en que "el significado que se le asigna a este término (vivienda secundaria) dentro de la Geografía del Ocio es sumamente restrictivo, ya que limita el tipo de utilización" (2); quizás se pudiera llamar a estas viviendas residencias de vacaciones, pero no viviendas secundarias, concepto, sin duda, más amplio.

## FUENTES Y MÉTODOS

El Censo de Vivienda, realizado decenalmente por el Instituto Nacional de Estadística, constituye la base de información fundamental en este trabajo, ya que en dicha fuente se contempla el concepto de vivienda secundaria,

precisamente en los mismos términos que nosotros hemos proyectado seguir. La base estadística anterior se ha completado con trabajo de campo, sin duda fundamental y absolutamente imprescindible en cualquier trabajo de investigación en Geografía.

Por último, fuentes complementarias han sido las estadísticas municipales y las figuras de planeamiento vigentes en los diferentes municipios de la provincia, en los que previamente se habían detectado áreas de residencia secundaria de una cierta significación.

Como una primera aproximación metodológica y en base al último Censo de la Vivienda (1981), analizamos la distribución de la vivienda secundaria, a partir de su alcance relativo a nivel municipal en relación al total de viviendas secundarias de la provincia. Este procedimiento permite una primera detección de las áreas fundamentales de vivienda secundaria de la provincia, que se corresponden además de Granada capital, con algún sector de la costa (concretamente Salobreña, Motril y Almuñécar) y el término municipal de Monachil (mapa n.º 1) que, aparte de configurar la estación de invierno de Sierra Nevada, ayuda a conformar el cinturón de vivienda secundaria en torno a la capital de la provincia. Esta primera valoración, necesaria por corresponder a la forma de presentación de la propia variable en el correspondiente universo de análisis, viene a ser también insuficiente, en la medida en que la mayoría de los municipios de la provincia (a excepción de los cinco que acabamos de señalar) cuentan con un número de viviendas de ocupación estacional, inferior al 1% del total provincial, cifra que no obstante puede suponer una alta significación a nivel de término municipal.

Ello nos lleva a que precisamente sea el municipio, la próxima unidad de referencia, en la que habremos de calcular el porcentaje de vivienda secundaria en relación al total de vivienda municipal para poder caracterizar una serie de municipios en los que la segunda vivienda alcanza una presencia importante a nivel del propio término. Así ocurre en algunos municipios costeros (Gualchos y Polopos, por ejemplo), donde la morfología litoral con predominio de acantilados circunscribe la ocupación humana en general y turística en particular (y con ella la de la vivienda secundaria) a pequeños deltas y calas; igualmente esta segunda aproximación permite delimitar la segunda vivienda en una serie de municipios (Cájar y Huétor Santillán, por ejemplo), insertos en el cinturón de vivienda secundaria, dependiente de la ciudad (mapa n.º 2). Mediante esta segunda aproximación es posible conocer también la presencia que la vivienda secundaria está empezando a alcanzar en la vertiente Sur de Sierra Nevada, en la comarca de la Alpujarra, de gran encanto paisajístico y una economía tradicional de base agraria, claramente marginada, donde empieza a descollar Bubión y Capileira, como núcleos fijadores de población flotante.

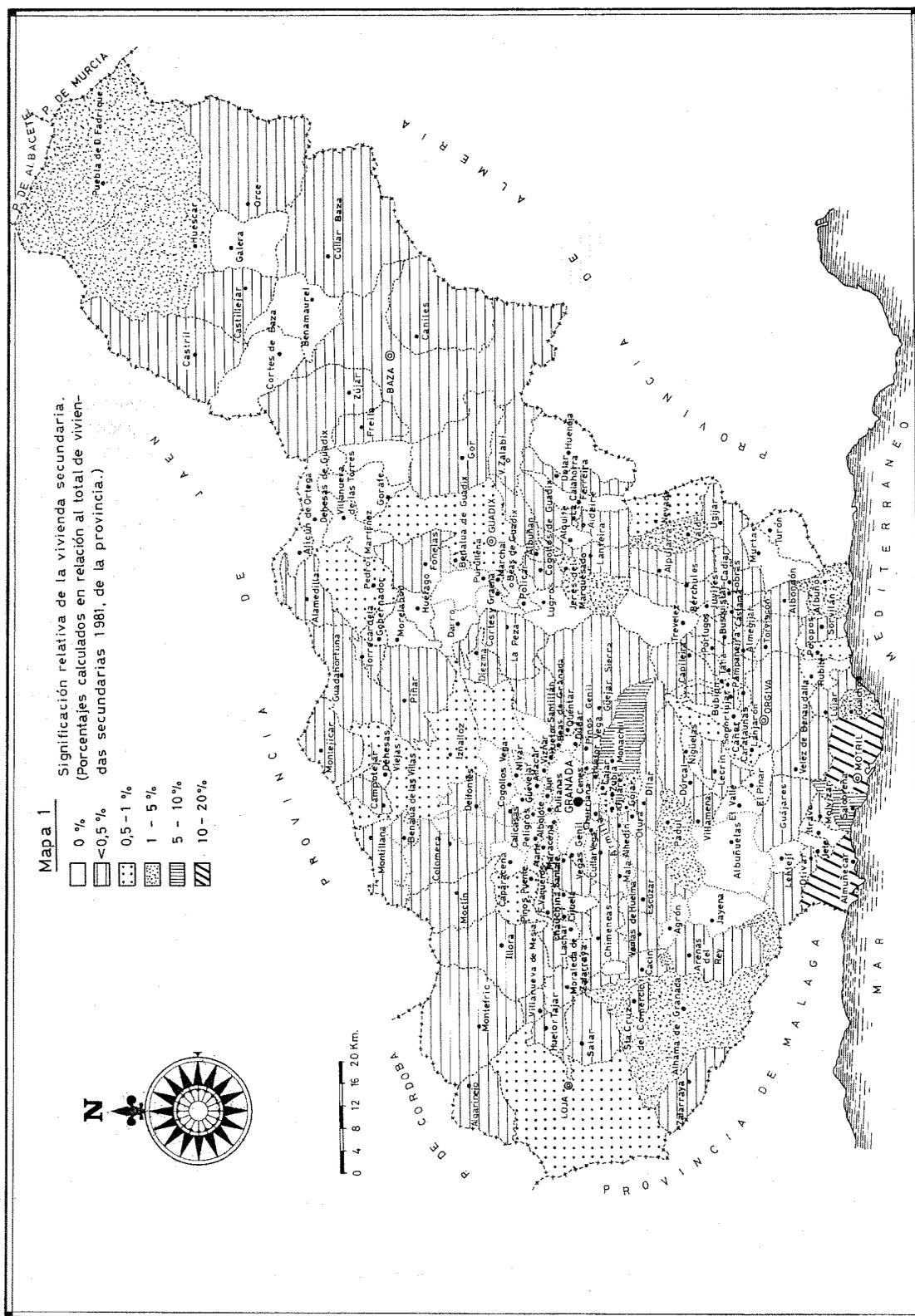
Por último se puede señalar una última área de vivienda secundaria, sin una clara individualización espacial, que sobre todo viene a coincidir con municipios, en su

mayor parte de gran extensión superficial. Todos ellos situados en el interior, con una base económica agraria de tipo tradicional y marginal que se corresponde con una caracterización radicalmente distinta a la que acabamos de señalar. Uno de los elementos diferenciadores, que no el único, es el menor nivel de concentración espacial del fenómeno, sin apenas transformación del medio. Así ocurre en el extremo Nordeste de la provincia. Para apreciar la importancia de esta otra vivienda secundaria, que en números relativos puede alcanzar aproximadamente el 20% del total de viviendas de esta clase, calculamos la densidad media de viviendas secundarias a nivel municipal. Dichos valores aparecen representados gráficamente en el mapa n.º 3 que puede considerarse una matización del anterior (mapa n.º 2), ya que a partir de la mayor o menor concentración de la vivienda secundaria se puede distinguir entre las tres primeras áreas de vivienda secundaria que en su mayoría corresponden a viviendas de ocio o tiempo libre y el segundo tipo que en ocasiones coincide con viviendas de vacaciones, usadas comúnmente por población emigrante originaria del lugar, aunque también su ocupación puede estar asociada a una mayor intensidad en la ocupación agraria. Es cierto que al calcular la densidad de la vivienda secundaria se parte de una ficticia homogeneidad del término municipal y de la ocupación de la vivienda secundaria en él; a pesar de ese hándicap de partida, creemos útil el procedimiento de acercamiento al fenómeno que este mecanismo permite, en la medida en que precisamente esta última forma de caracterización de la vivienda secundaria, viene a coincidir con municipios de caracteres similares; en efecto, son municipios de mediana o gran extensión superficial, de acuerdo a los módulos provinciales, y ocupación casi exclusivamente agraria de tipo extensivo. Dicha actividad económica induce el proceso de redistribución de la población a nivel interno municipal, así como a la emigración a áreas industriales (3), factores, en suma, generadores de esta vivienda ocupada temporalmente y localizada en diseminado en gran número en ocasiones. Este tipo de vivienda se utiliza coincidiendo con períodos de vacaciones y es ocupada por población urbana, ¿por qué entonces no se estudian como viviendas secundarias generalmente? Quizás, la razón estriba en que esta forma de ocupación no supone apenas modificación del paisaje geográfico, como ocurre en las otras formas de vivienda secundaria que lleva implícita una mayor concentración y mayor transformación espacial.

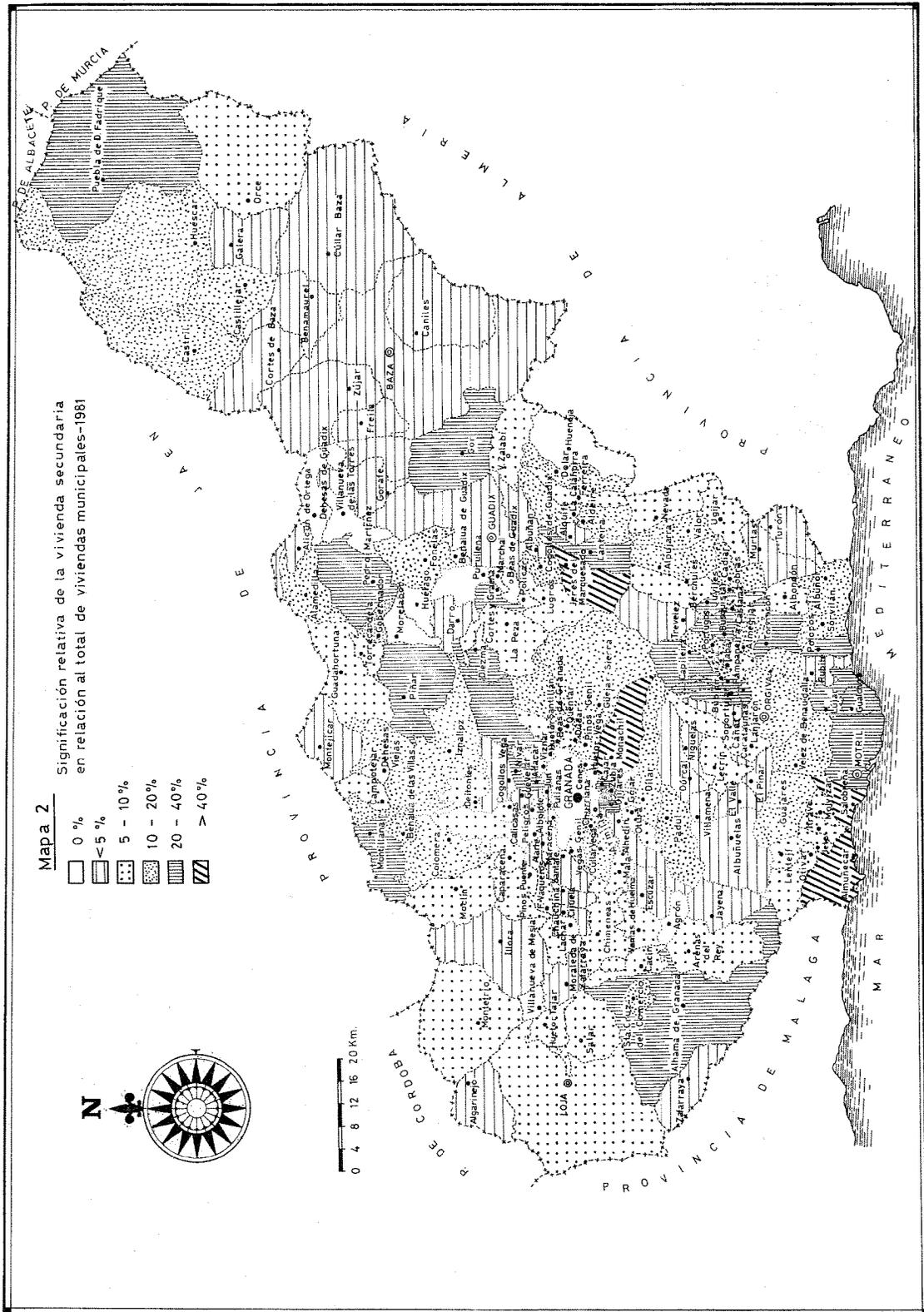
### **EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA VIVIENDA SECUNDARIA EN LA PROVINCIA DE GRANADA. ANÁLISIS ACTUAL**

El número de viviendas ocupadas sólo temporalmente en 1950 era escaso (3.390); una quinta parte (concretamente 780) se localizaban en Granada capital y el resto se extendía en buena parte de los 200 términos municipales

MAPA 1. Significación relativa de la vivienda secundaria. (Porcentajes calculados en relación al total de viviendas secundarias 1981, de la provincia)



MAPA 2. Significación relativa de la vivienda secundaria en relación al total de viviendas municipales - 1981



CUADRO ESTADÍSTICO N.º 1. Evolución de la vivienda secundaria de acuerdo a los valores censales

	1950		1960		1970			1981				
	N. abs.	%	N. Ind.	N. abs.	%	N. I.	N. abs.	%	N. I.	N. abs.	%	N. I.
Almuñécar				141	4,0		3.252	22,0		5.618	46,3	
Granada	780	2,7	100	550	1,4	70,5	2.406		308	4.977	6,8	
Monachil				57	6,3		265	25,7		1.599	59,3	
Motril	280	6,1	100	343	5,4	122,5	1.833	17,3	654	5.497	30,3	
Salobreña				48	2,6		265	9,6	6	1.852	43,5	
Total provincial	3.390	2,3	100	4.372	2,3	129	14.799	6,7	436	3.2713	14,3	

Fuente: Censos de Vivienda. I. N. E.

que integraban la provincia ese año censal, sin que apenas todavía aparezcan configurados como tales, los actuales nodos provinciales de vivienda secundaria (Cuadro estadístico n.º 1).

Entre 1950 y 1960 se produce, a nivel de datos totales, un ligero incremento en números absolutos (982), resultado sobre todo del aumento que esta clase de vivienda experimenta en los municipios enclavados en la costa, de modo que, junto a Granada, área ya delimitada, se empieza a configurar junto al Mediterráneo, una de las actuales áreas de mayor significación de viviendas en la provincia (cuadro estadístico n.º 1 y mapa n.º 4); por lo demás, permanece casi sin alteración una situación ya heredada que mantiene, en los municipios demográficamente importantes y con carácter de centro comarcal (Baza y Huéscar, por ejemplo) un número de viviendas secundarias medianamente significativo dentro de la provincia, si bien su valor porcentual es siempre bajo (menor del 10%) en relación al total municipal de viviendas.

A partir de este momento, es decir en los últimos 25 años, se ha incrementado considerablemente el número de viviendas secundarias de la provincia en las áreas ya delimitadas y paralelamente se configuran otras también significativas (mapa n.º 5). Quizás sea conveniente señalar, aunque sea suscitadamente, la situación de 1970 puesto que en ella parecen configurarse algunas áreas específicas de vivienda secundaria: área costera, estación de invierno de Sol y Nieve (término de Monachil, en Sierra Nevada) y orla periurbana de Granada. Por su parte, el resto de los términos municipales, afectados por una fuerte emigración en las últimas décadas, presentan porcentajes altos, comparativamente superiores a los actuales en muchos casos.

El resultado de ese corto y en ocasiones intenso proceso de crecimiento de la vivienda secundaria en las últimas décadas, sitúa a la provincia de Granada en una posición media, dentro del ranking total del país; en efecto, en la provincia de Granada, la vivienda secundaria alcanza el 11,6% del total de viviendas censadas en 1981, porcentaje algo inferior a la media del país ese mismo año (12,9%), ocupando además una posición intermedia

en Andalucía, tras las provincias de Málaga, Almería y Huelva.

CUADRO N.º 2. Significación de la vivienda secundaria

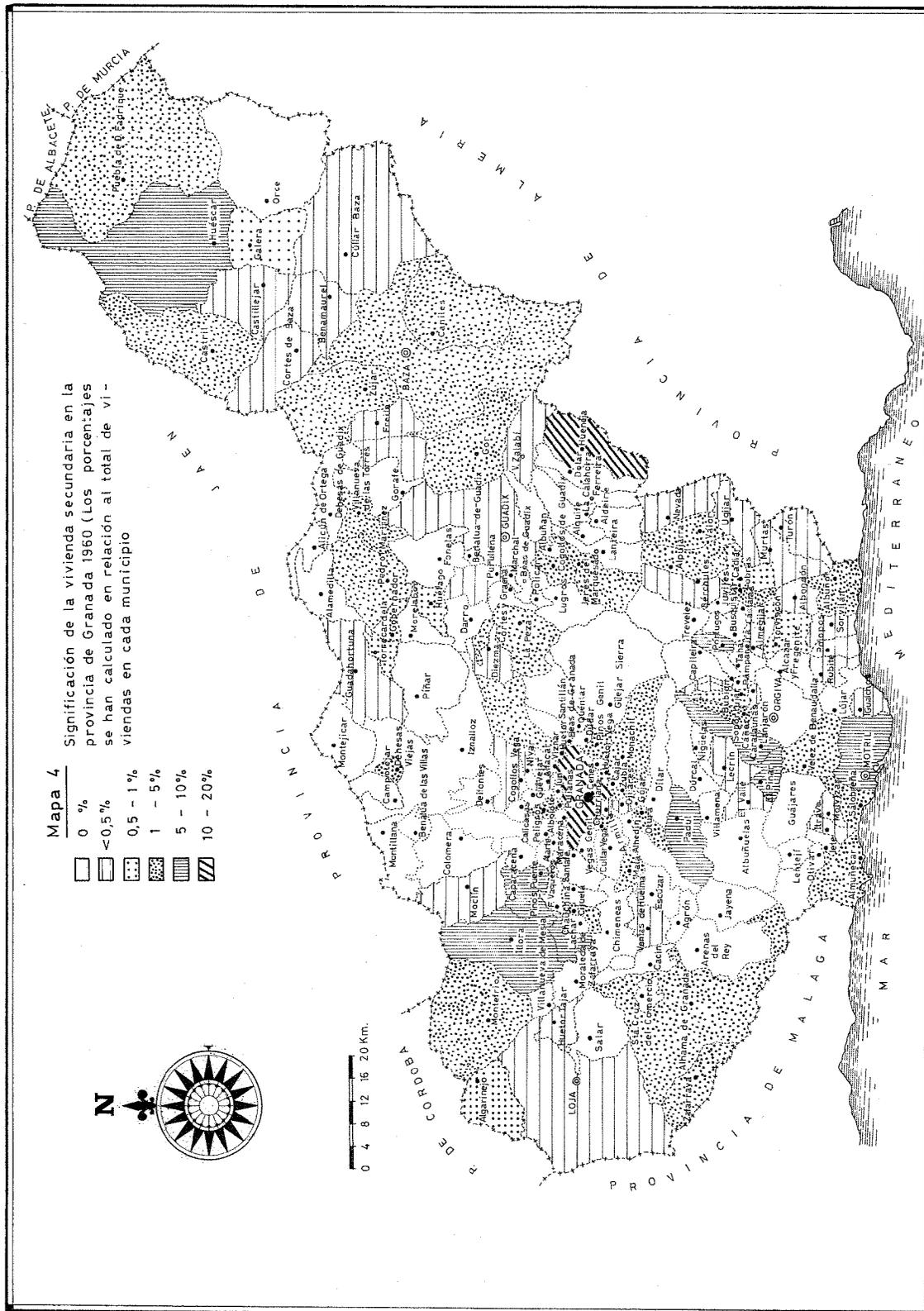
	1970		1981	
	N.º abs.	%	N. abs.	%
Almería	10.319	8,1	25.429	15,1
Cádiz	16.160	6,9	35.461	11,0
Córdoba	11.606	5,5	16.928	7,0
Huelva	9.154	7,8	24.425	15,3
Granada	14.799	6,7	32.713	11,6
Jaén	14.809	7,2	16.350	7,1
Málaga	24.012	8,7	80.822	19,1
Sevilla	17.116	2,6	34.353	7,0
T. Nacional	796.185	7,5	1.898.602	12,9

Por otro lado, y si observamos la evolución experimentada en el último período intercensal, se puede apreciar que Granada se mantiene exactamente en la misma posición, es decir ligeramente por debajo de la media del país y tras las provincias de Almería, Huelva y Málaga, lo que permite intuir un ritmo de crecimiento similar en las diferentes provincias, aunque en cada caso en relación a los respectivos valores de 1970.

Dentro ya de la provincia de Granada y de acuerdo a los últimos valores censales (1981) (mapa n.º 2) se aprecia una clara preferencia espacial de la segunda vivienda en cinco términos municipales que concentran el 57,8% del total provincial y, o bien configuran una de las áreas específicas de vivienda secundaria (Granada capital) o bien ayudan a delimitarlas (caso de Almuñécar, Motril y Salobreña, que actúan como núcleos organizados del área costera). Esta situación no es nueva, sino que con algún precedente anterior, parte de 1960, aunque acentuado desde 1970 (4), pudiéndose observar además, como paralelo al



MAPA 4. Significación de la vivienda secundaria en la provincia de Granada 1960. (Los porcentajes se han calculado en relación al total de viviendas en cada municipio)





proceso de desarrollo de la vivienda secundaria, se mantiene la fuerte presencia de los cinco municipios que nos ocupan como los más representativos estadísticamente por la presencia entre ellos de vivienda secundaria.

El término municipal de Monachil, último de los cinco municipios reseñados, incluye vivienda de diferente caracterización, ya que la parte baja del municipio se integra en el cinturón residencial dependiente de la capital, que constituye la tercera área de vivienda secundaria, desarrollada principalmente a partir de los años 70; por su parte, el área más elevada configura la estación de invierno de Sierra Nevada, cuarta área de vivienda secundaria que surge a partir de 1964, año de creación de la Estación. A nivel global es cierto que las viviendas secundarias tienen comparativamente mayores deficiencias y su nivel de calidad es menor que el de las viviendas principales. Quizás la razón esté en el mismo carácter de provisionalidad que tiene su utilización estacional, unido a que su proceso de construcción ha sido en gran medida ajeno a la legislación en materia urbanística en aras de conseguir con una inversión pequeña una alta rentabilidad. Con estas premisas de partida hemos elegido de entre las diferentes variables que recoge el Censo de la Vivienda de 1981 aquellas que puedan diferenciar a ambos tipos de vivienda, intentando comprobar si, de alguna forma, la información censal

permite confirmar la hipotética situación deficitaria que de hecho hemos podido comprobar en una serie de aspectos, algunos no contemplados en el Censo, como puede ser la menor calidad de los materiales utilizados en la construcción, así como el peor aislamiento de la vivienda. Específicamente, las variables censales elegidas han sido: régimen de tenencia, superficie útil, instalaciones y servicios y por último año de construcción, interesante de relacionar con las instalaciones y servicios para poder comprobar si recientemente se ha producido alguna modificación respecto a la situación de las anteriores décadas. (Los datos numéricos correspondientes aparecen reflejados en los cuadros estadísticos n.º 3 y 4).

Los resultados de dicho análisis se pueden concretar en los siguientes puntos:

1. Mayor significación relativa de las viviendas secundarias de menor tamaño (hasta 90 m<sup>2</sup>) comparativamente a las viviendas principales que por el contrario mantienen porcentajes superiores a 90 m<sup>2</sup> de superficie útil (gráfico n. 1). Una razón (5) que explique esta diferenciación está en el hecho de que proporcionalmente es mayor el número de viviendas secundarias que se han construido después de 1970, habiéndose acogido gran número de ellas a partir de esta fecha al régimen de protección oficial y a una superficie de hasta 90 m<sup>2</sup>.

CUADRO ESTADÍSTICO N.º 3. Viviendas secundarias según superficie total. Total provincial. Comparación con viviendas principales. 1981

Clase de vivienda	Total	< 30 m <sup>2</sup>		31-60		61-90		91-120		121-150		151-180		más 181	
Viv. secundaria	32.713	975	3,0	6.820	20,8	14.068	43,0	6.760	20,7	1.764	5,4	915	2,8	1.430	4,4
Viv. principal	196.666	4.862	2,5	29.984	15,2	79.469	40,4	51.157	26	15.314	7,8	6.742	3,4	9.139	4,6

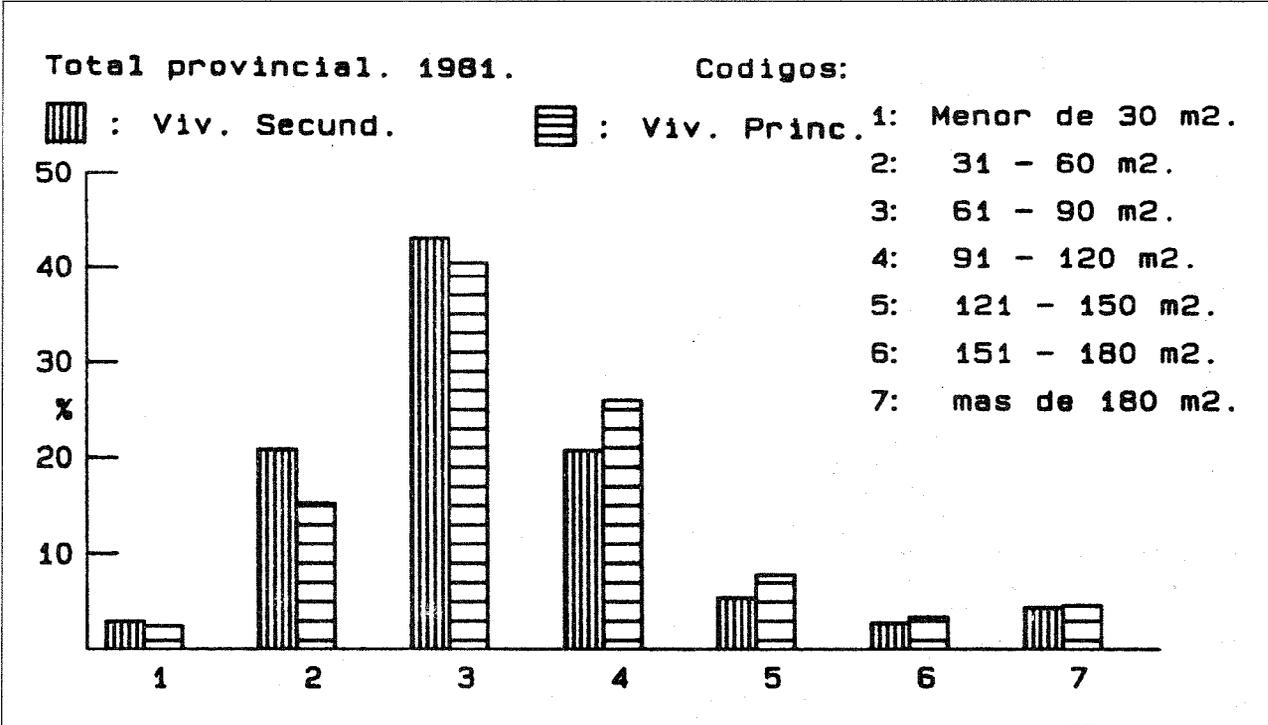
Fuente: Censo Vivienda. I. N. E.

CUADRO ESTADÍSTICO N.º 4. Viviendas secundarias régimen de tenencia. Total provincial. 1981. Comparación con viviendas principales

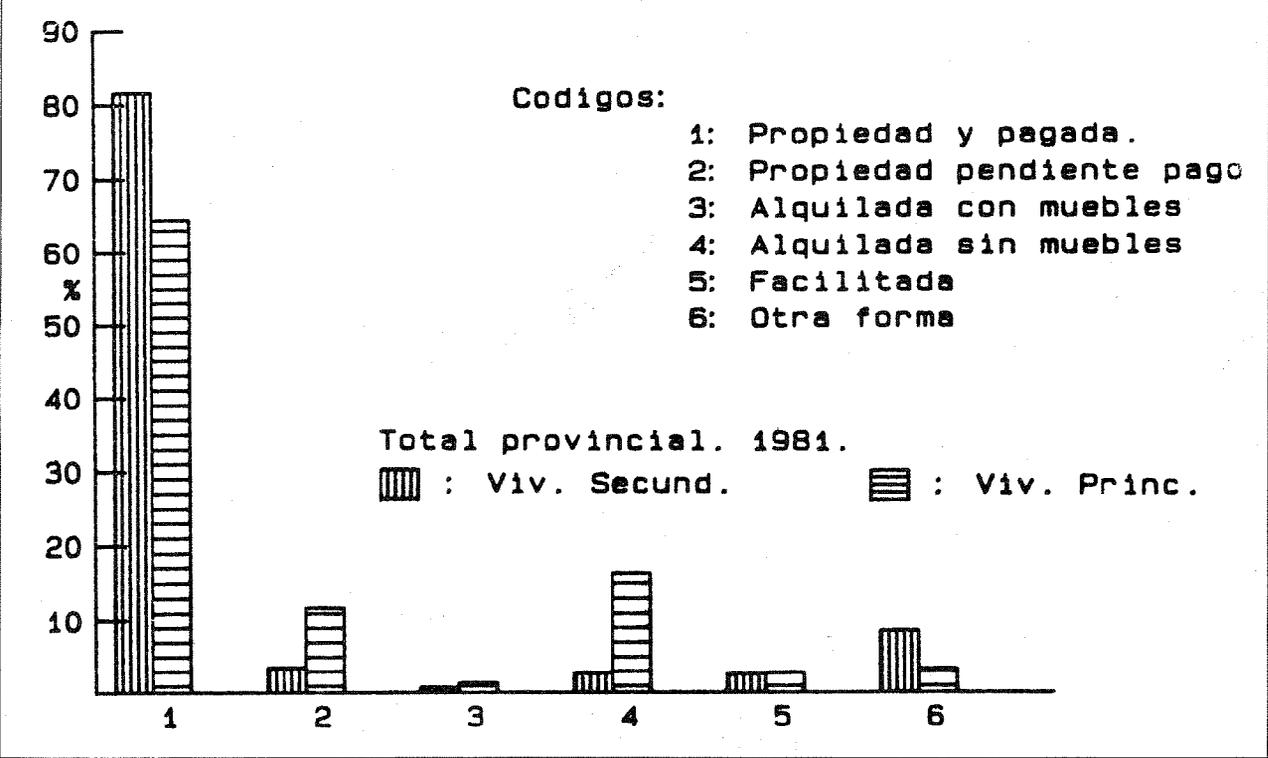
Clase de Vivienda	Total	Propiedad y pagada		Propiedad pendiente pago		Alquiladas con muebles		Alquiladas sin muebles		Facilitada		Otra forma	
Vivienda secundaria	32.713	26.700	81,6	1.152	3,5	253	0,8	919	2,8	872	2,7	2.816	8,6
Vivienda principal	196.666	126.608	64,4	23.140	11,8	2.702	1,4	32.167	16,3	5.572	2,8	6.477	3,3

Fuente: Censo Vivienda. I. N. E.

**GRÁFICO 1. Viviendas secundarias según superficie. Comparación con viviendas principales**



**GRÁFICO 2. Viviendas secundarias según régimen de tenencia. Comparación con viviendas principales**



CUADRO ESTADÍSTICO N.º 5

Clase de Viviendas	Agua corriente		Servicios higiénicos				Calef.	Refr.	Gas	Teléf.
	Caliente	Fría	Sin	Baño	Aseo	Retrete				
Vivienda secundaria	18.918	10.132	3.484	25.082	1.461	1.803	1.786	41	187	1.023
	57,8	31,0	10,7	76,7	4,5	5,5	5,5	0,1	0,6	3,1
Vivienda principal	133.976	51.320	11.370	150.785	12.688	17.357	20.940	874	2.642	53.591
	68,1	26,1	5,8	76,7	6,5	8,8	10,5	0,4	1,3	27,2

Fuente: Censo Vivienda. I. N. E.

2. El régimen de tenencia casi exclusivo en las viviendas secundarias es el de propiedad, totalmente pagada. En este punto concreto hay alguna diferencia digna de resaltar en relación a la vivienda principal (gráfico n. 2) que presenta mayores porcentajes comparativos de viviendas alquiladas, a la vez que una menor presencia relativa de viviendas acogidas al régimen de propiedad, pero con pagos pendientes. Quizás esta diferenciación habría que ponerla en relación al proceso genético de la propia vivienda secundaria que en nuestra sociedad actual nace a partir de una sólida posición económica, lo que indudablemente facilita la adquisición de la vivienda, que se plantea muchas veces como una forma de inversión, que además se puede disfrutar, siendo pues su idoneidad doblemente positiva.

3. En relación a las instalaciones y servicios con que cuentan uno u otro tipo de vivienda, la situación aparece comparativamente deficitaria en las viviendas secundarias (gráfico n. 3), si bien también es cierto que analizando su evolución en las últimas décadas se puede apreciar como se va experimentando una cierta mejora que va determinando un acercamiento de posiciones, si bien se siguen manteniendo algunas diferencias en las diferentes instalaciones y servicios que recoge el Censo (6).

Los valores que acabamos de señalar, al referirse a datos medios provinciales, ocultan sin duda diferencias muy señaladas que podríamos conocer si la información estadística publicada por el I. N. E. estuviese más desgarnada, algo que solamente se produce para la ciudad de Granada, área a la que irá referido un análisis comparativo de sus viviendas secundarias, en relación a los valores medios provinciales, que acabamos de señalar.

#### DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE DIFERENTES ÁREAS DE VIVIENDA SECUNDARIA EN LA PROVINCIA DE GRANADA

En base a los planteamientos generales que acabamos de realizar, la diferencia de áreas de vivienda secundaria

será la siguiente, en función de su mayor o menor significación en relación al total provincial:

1. Franja costera granadina.
2. Granada capital.
3. Cinturón periurbano de la ciudad.
4. Estación de invierno de Sol y Nieve (Sierra Nevada).
5. Las Alpujarras.
6. Resto provincial.

#### 1. Análisis de la franja costera granadina (7)

La tradición vacacional de la costa granadina parte de los años 60 (mapas n. 1, 2, 4 y 5) habiéndose producido en las últimas décadas un notable incremento en el proceso de adquisición de segunda vivienda. Dicho proceso coincide con la mejora en el nivel económico de la población que impulsa a la realización de una inversión productiva económicamente. El objetivo de dicha inversión es doble, pues proyecta conseguir además una mayor calidad de vida. Esta última meta muchas veces no se consigue, dado que las posibilidades económicas reales de la clase media (principal destinatario de estas viviendas) a pesar de situarse a un cierto nivel, no permite la adquisición y mantenimiento de dos buenas viviendas. El resultado viene a ser la propiedad de dos viviendas de escaso confort (la principal y la secundaria comparativamente aún menor); a pesar de ello, parece existir una especie de locura colectiva en nuestra sociedad actual (siguiendo similares tendencias evolutivas del mundo desarrollado) que plantean como objetivo importante que confirma en un determinado status social, precisamente la adquisición de una vivienda de ocupación temporal. La afirmación anterior se apoya en la comprobación sobre el terreno de las carencias que acompañan a estas viviendas, no sólo patentes en la falta de mobiliario, sino también en el escaso número de habitaciones, falta de servicios y utilización de materiales deficientes; así en efecto, el

modelo residencial resultado de este proyecto, no oferta bienestar, ya que la vivienda suele ser de baja calidad, los volúmenes y la tipología de la edificación no se adecúan al medio en el que se inscriben, cuyos valores paisajísticos quedan frecuentemente mutilados, siendo además resultado de un fuerte crecimiento, desordenado y falto en la planificación de infraestructuras y servicios en todo su entorno.

Esta actitud sociológica favorable a la adquisición de segunda residencia, es aprovechada hábilmente por los intereses inmobiliarios, que, a partir de las anteriores premisas, se lanzan, sobre todo, a la promoción de apartamentos y, en menor medida, de chalets unifamiliares de dudosa calidad, como respuesta a una demanda provincial y regional sin muchos medios económicos y poco exigentes. Pero también que ante la falta de una demanda real, el objetivo sea multiplicar e incrementar una demanda sólo potencial.

De entre los municipios costeros, Almuñécar destaca claramente como el de mayor significación de viviendas secundarias (5.613 viviendas secundarias de acuerdo al Censo de 1981), que supone el número absoluto más elevado a nivel de término municipal en toda la provincia, siendo además tras Monachil la unidad municipal que cuenta con un valor estadístico más alto de viviendas secundarias en relación al total municipal (8).

Los anteriores datos informan sobre una de las bases de la economía municipal, centrada en el turismo (9) como eje fundamental, aunque no exclusivo, sino complementado por un sector agrario, muy dinámico y en plena expansión especializado en la producción de frutos tropicales, destinados al comercio interior y a la exportación.

De acuerdo al Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, aprobado en 1987, aproximadamente el 90% de viviendas turísticas son apartamentos (10) que en su mayor parte se sitúan en primera línea de playa en bloques elevados, que suponen una fuerte ruptura paisajística, a la vez que un elevado grado de hacinamiento. Principalmente se localizan en el núcleo de Almuñécar y en la parte oriental del término en los enclaves de Velilla y Taramay donde precisamente se da el ritmo de construcción más elevado en comparación al resto de las áreas del municipio. En esta zona, la vivienda secundaria alcanza una mayor importancia ya que si a las viviendas censadas como tales le sumamos las aún desocupadas que previsiblemente irán destinadas en gran medida a vivienda secundaria, superan las 4/5 partes del total de viviendas de ese distrito, que incluye además del sector costero citado, las superficies del interior del término que van teniendo un carácter totalmente regresivo y de abandono, lo que hace que la significación relativa de los datos anteriores se vea incluso fortalecida. Por el contrario, las viviendas unifamiliares aisladas, de menor presencia y mayor calidad y confortabilidad, aunque diseminadas por toda la franja costera son más frecuentes al Oeste del núcleo, desde Cotobro a Cerro Gordo, pasando por la Punta de la

Mona, coincidiendo con el núcleo de la Herradura, y sobre todo con sus inmediaciones.

La significación estadística de la vivienda secundaria, y en consecuencia del turismo, es comparativamente menor en Salobreña, introducida más tardíamente en el mecanismo de promoción de área residencial y en Motril, donde el mayor empuje económico, relega a un segundo plano comparativo el turismo, adquiriendo mayor representación comparativa tanto absoluta como relativa la vivienda principal (mapas n. 1 y 2).

El resto de los municipios localizados en la franja costera, correspondiente al Sector Oriental de la provincia de Granada, completa esta área de viviendas secundarias, localizadas en pequeñas calas y deltas, que soportan un desarrollo turístico de alcance provincial o regional casi exclusivamente, basado en el apartamento. Esta subárea agrupa los municipios de Gualchos, Albuñol y Polopos, términos todos ellos bañados por el Mediterráneo, a pesar de lo cual no tienen enclaves turísticos muy desarrollados, precisamente (entre otras razones) por las condiciones adversas que el medio natural ofrece con una solución de acantilados, formados por un roquedo calizo esquitoso, separados entre sí por pequeñas calas y deltas que son los únicos espacios susceptibles de utilización como área residencial por una población ávida de playa y por tanto determinada a esta ubicación espacial.

En este subgrupo y a nivel intramunicipal el comportamiento de la vivienda secundaria es diferente, según su localización en la costa o en el interior; en efecto, la vivienda secundaria en los enclaves costeros (donde su importancia es mayor (11)), va unida a un cierto desarrollo turístico ocurrido en los últimos veinte años; por el contrario en los núcleos de población interiores que además coinciden con las cabezas municipales, la existencia de un determinado número de viviendas secundarias viene a ser resultado del proceso de emigración que afectó a estos municipios de economía agraria marginal y que dio como resultado una dinámica demográfica de tipo regresivo entre 1920 y 1970 (12), que incluso parece extenderse al último período intercensal, a pesar de las recientes innovaciones del sector agrario (agricultura forzada) y del desarrollo experimentado por el sector turístico, visible en el aumento de las viviendas secundarias en ellos. Del anterior modelo evolutivo, hay que exceptuar a Gualchos, donde a una situación de estancamiento demográfico, entre 1920 y 1970, consecuencia de una pujante actividad económica (a causa del mayor desarrollo turístico y de segunda vivienda), ha seguido un ligero crecimiento real positivo en el último período intercensal, resultado del incremento de vivienda secundaria.

El modelo turístico que acabamos de señalar centrado en la vivienda secundaria se ofrece, con ligeras variantes, en toda la costa granadina; dichas variaciones en general poco señaladas, pueden resumirse en una menor aglomeración comparativa en algunas áreas concretas o a nivel general en todo el sector oriental de la costa granadina o una mejor oferta residencial en algún punto específico,

como ocurre en Puerta Granada y la playa de Salobreña, urbanizada recientemente, ofreciendo comparativamente mejores condiciones en vivienda y entorno.

Aparte del medio físico, un factor limitativo del desarrollo turístico y con él de la vivienda secundaria en toda la costa granadina es la existencia de una agricultura de altas tasas de rentabilidad que también compite por la utilización de agua y suelo, factores ambos, escasos. Dicha actividad agraria se basa en la obtención de cultivos subtropicales en el sector occidental hasta Salobreña y Motril y de agricultura forzada en la mitad oriental, desde Motril hasta la provincia de Almería, que además se ha desarrollado, coincidiendo con el período de expansión de la vivienda secundaria, lo cual ha originado una situación claramente conflictiva en el proceso de apropiación del suelo. Esta fricción, motivada en parte por su escasez, parte de las características físicas de este medio, reducido a montículos que caen directamente al mar, separados entre sí por barrancos, obras de los torrentes que, junto a su desembocadura, depositan materiales de aluvión, siendo ésta precisamente la zona disputada por agricultura y vivienda, ya general o secundaria en particular.

Sin duda dicha conflictividad ha de solventarse con una correcta planificación y ordenación del espacio, aunque bien es cierto que la ocupación residencial en relación al aprovechamiento agrícola, viene siendo mejor considerada en las figuras de planeamiento. Entre otros motivos hay que señalar la mayor fuerza que las entidades inmobiliarias tienen a la hora de defender sus intereses, sobre todo frente a un sector agrario en gran medida descoordinado; incluso el problema se agrava aún más por la falta de planificación urbana, que normalmente ha acompañado a la construcción. Actualmente los tres principales pueblos de la costa (Almuñécar, Salobreña y Motril) cuentan con P. G. O. U. desde 1987 y en ellos se están desarrollando en mayor o menor medida P. P. Sería

discutible en algunos casos la conveniencia o no de la concreta distribución en los usos del suelo; no obstante habría que, al menos, respetar las directrices legalmente aprobadas para no repetir algunos desastres ya consumados, como es el caso de Torrenueva. Así, por ejemplo, en el P. G. O. U. de Motril y ante la problemática actualmente planteada, de disputa por el uso del suelo, importante, por ejemplo, en los núcleos surgidos a partir de los nuevos regadíos (caso de Puntalón y Carchuna, en el sector oriental del término) se opta por un crecimiento urbano mínimo, evitando las urbanizaciones turísticas junto al mar y basado en la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, relegadas a zonas de monte abrigadas, por ejemplo, lomas con interés como miradores o cerca de la costa, en algún caso excepcional mal orientado para la agricultura, donde se prevé plantear con carácter no programado algunas posibles urbanizaciones de chalets en zonas de monte.

## 2. Granada

El término de Granada que incluye casi 5.000 segundas viviendas de acuerdo al Censo de 1981, viene a ser el segundo municipio de la provincia en número absoluto de vivienda secundaria (el primero es Almuñécar) y delimita un espacio característico e individualizado de vivienda secundaria. Dentro del núcleo urbano, estas viviendas se encuentran fundamentalmente en el Distrito 1, correspondiente al sector centro y parte central del Camino de Ronda, donde las viviendas secundarias suponen el número absoluto más alto a nivel de distrito (1.162 viviendas secundarias) y en números relativos alcanzan el mayor porcentaje en relación al total de viviendas del distrito (cuadro n. 6).

Este tipo de vivienda se localiza preferentemente en la zona Centro, Camino de Ronda y Zaidín, y están unidas a población atraídas por el carácter de lugar central que tiene Granada, con gran número de funciones urbanas (entre ellas una fundamental: el ser cabeza de distrito universitario), capaces de organizar un gran entorno territorial que alcanza principalmente a Almería y Jaén y hasta hace pocos años extendía su influencia a Málaga y en menor medida a Córdoba. Otro comportamiento sociológico muy unido a la vivienda secundaria granadina, es su utilización como vivienda de fin de semana por un sector de población que, procedente del área rural cercana, sobre todo de las provincias de Granada y Jaén, acude a Granada para ocupar su tiempo de ocio, entendiendo además que la inversión inmobiliaria que de este movimiento se desprende, puede tener una utilidad aún mayor, en el caso de que pueda ser ocupada por población universitaria, perteneciente al propio núcleo familiar; en otras ocasiones, la adquisición de esa vivienda secundaria, utilizada temporalmente, puede convertirse en una vivienda principal, con la jubilación e incluso antes, como consecuencia del proceso de abandono del mundo rural, muy

CUADRO N.º 6. Clasificación de las viviendas según su clase. Granada 1981\*

	Viviendas principal	Viviendas secundar.	Viviendas vacantes	
	N.º abs.	N.º abs.	%	N.º abs.
Distrito 1	9.905	1.162	11,7	2.173
Distrito 2	17.790	1.124	6,3	4.812
Distrito 3	12.807	924	7,2	4.096
Distrito 4	1.640	138	8,4	606
Distrito 5	914	60	6,6	350
Distrito 6	7.680	495	6,6	350
Distrito 7	12.386	850	6,4	2.648
Distrito 8	2.223	101	4,5	544
Distrito 9	2.477	123	5,0	835

(\*) Los porcentajes se han obtenido del total de viviendas en cada distrito. Fuente: Censo Vivienda. I. N. E.

**CUADRO N.º 7. Clasificación de la vivienda según su superficie en Granada capital, 1981.  
(Comparación con viviendas principales)**

Clase de vivienda	Total	< 30 m <sup>2</sup>	31-60	61-90	91-120	120-150	150-180	> 180
Vivienda secundaria	4.977 100	185 3,7%	537 10,8%	2.403 48,3%	1.425 28,6%	276 5,4%	60 1,2%	99 2,0%
Vivienda principal	67.821 100	1.769 2,6%	9.446 13,9%	32.741 48,3%	15.368 22,7%	4.901 7,2%	1.606 2,4%	1.990 2,9%

Fuente: Censo Vivienda. I. N. E.

**CUADRO N.º 8. Clasificación de la vivienda secundaria según régimen de tenencia. Granada capital  
(comparación con las viviendas principales). 1981**

Clase de vivienda	Total	1	2	3	4	5	6
Vivienda principal	67.821 100	25.257 37,2	16.324 24,8	1.709 2,5	2.295 3,4	19.787 29,2	2.449 3,6
Vivienda secundaria	4.977 100	1.425 28,6	467 9,4	16 0,3	772 15,5	549 11,0	1.748 35,1

1. Vivienda propiedad pagada.
2. Vivienda con pagos pendientes.
3. Vivienda facilitada por la empresa.
4. Vivienda alquilada con muebles.
5. Vivienda alquilada sin muebles.
6. Otra forma.

Fuente: Censo vivienda. I. N. E.

**CUADRO N.º 9. Clasificación de las viviendas ocupadas según su clase, instalaciones y servicios**

	Viv. prin.		Viv. secun.	
<b>AGUA CORRIENTE</b>				
Caliente	57.089	84,2	4.166	83,7
Fría	10.509	15,5	760	15,3
<b>SERVICIOS HIGIÉNICOS</b>				
Con baño	63.419	93,5	4.684	94,1
Con aseo	1.492	2,2	47	0,9
Retrete	2.143	3,2	125	2,5
Calefacción	18.991	28,0	1.461	29,4
Refrigeración	744	1,1	24	0,5
Gas	1.860	2,7	109	2,2
Teléfono	36.321	53,6	705	14,2

extendida en la sociedad actual, que hace que en el caso de que la actividad económica lo permita (por ejemplo terratenientes) sea simultánea la permanencia en el pueblo y la capital, siendo una de ellas vivienda secundaria.

Por último, también habría que señalar la utilización de la vivienda tradicional granadina (Carmen), ubicada preferentemente en el Albaicín por población de la alta sociedad granadina, que comparte junto a esta propiedad inmobiliaria de uso estival, un buen piso céntrico que se usa como vivienda principal y se ocupa la mayor parte del año. Este comportamiento sociológico de parte de la cúspide de la pirámide económica, manifestación de interés que el centro sigue teniendo en el habitante de la ciudad, ayuda a entender cómo gran número de viviendas residenciales de la periferia se utilicen como viviendas secundarias y no como viviendas principales, a pesar de su cercanía a la ciudad, según tendremos ocasión de comprobar más adelante.

Por otro lado, el análisis de algunas de las variables censales pone de manifiesto que las diferencias son míni-

mas entre una y otra clase de viviendas (cuadros estadísticos n. 7, 8 y 9):

— Mayor significación de las viviendas secundarias pequeñas, tipo apartamento (superficie menor o igual a 30 m<sup>2</sup>) y presencia algo mayor de las viviendas principales con superficie superior a 120 m<sup>2</sup>.

— Sensiblemente más alto es el número de viviendas alquiladas en la capital en relación a los valores medios provinciales, pero además aparece un desfase favorable a las viviendas secundarias alquiladas con muebles en Granada, quizás unido a la interinidad en la ocupación. Comparativamente a los datos provinciales es el número de viviendas en régimen de propiedad, quizás por el más alto precio que las viviendas tienen en la capital, lo que no es inconveniente para que gran número de estas viviendas secundarias (38% del total) se acoja a este régimen de tenencia, puesto que en muchas ocasiones, estas viviendas, aunque en la actualidad estén utilizadas temporalmente, están proyectadas para su utilización como viviendas principales en un futuro más o menos próximo.

— Por último, no hay diferencias mínimamente apreciables en cuanto a la ubicación de instalaciones y servicios en una u otra vivienda, quizás por el mismo carácter de no provisionalidad definitiva que la vivienda secundaria tiene en un medio urbano como es Granada.

### 3. Cinturón periurbano de la ciudad

El área periurbana de Granada viene a ser otra de las zonas que en relación a la vivienda secundaria se puede individualizar dentro del conjunto provincial granadino. A falta de una delimitación del "área metropolitana" de Granada (en el supuesto de que Granada organizara un área metropolitana) (13) y no siendo tampoco objetivo de este trabajo su realización hemos optado por la inclusión en este grupo de un conjunto de municipios (treinta en total) (14), que circundan a la ciudad en un pequeño radio que alcanza los 15 ó 20 Km.

A nivel de cada uno de los municipios que integran este conjunto, su significación es mínima (menos del 1%) en relación al total de viviendas secundarias de la provincia (mapa n. 1), aunque, sin embargo, a nivel global del conjunto su presencia es notable (12% del total provincial), e incluso a escala municipal se puede apreciar su alta significación que frecuentemente sitúa las viviendas secundarias entre el 20 y 50% del total municipal correspondiente (mapa n. 2), viniendo a coincidir además con los mismos términos municipales en los que la concentración de viviendas secundarias por unidad de superficie es también alta (mapa n. 3) (15). Comparativamente menor es la significación de la segunda vivienda en aquellos municipios que por su cercanía real a la capital y acceso más fácil se van convirtiendo en núcleos dormitorio, pero su transformación es sólo parcial, es decir su carácter rural y la dependencia de la actividad agraria (16) sigue siendo importante en ellos, aunque vaya cre-

ciendo progresivamente el número de viviendas principales ocupadas por población de estos municipios que se desplazan diariamente a la ciudad, atraídos por su mayor actividad económica (17), o bien por población urbana que, siguiendo un modelo de comportamiento bastante extendido en la sociedad actual, busca el diario contacto con la naturaleza, huyendo de una creciente insatisfacción que se viene produciendo entre la población de las ciudades. Incluso puede observarse como los municipios donde este tipo de vivienda principal adquiere una mayor presencia, se localiza preferentemente siguiendo los principales ejes de comunicación que acceden a la ciudad (acceso Norte desde Jaén y Madrid, acceso Oeste desde Sevilla, Málaga y Córdoba y acceso Sur desde la costa); no obstante, dichos accesos son en la actualidad insuficientes para el tráfico que soportan, lo que puede actuar en ocasiones como factor disuasorio a la hora de elegirlos como núcleo dormitorio, siendo previsible que en un futuro próximo (en la actualidad están en proceso de ampliación y mejora) aumente el radio de esta orla periurbana y además se incremente su utilización como área de residencia principal.

Por otro lado, la casi totalidad de los términos municipales encuadrados en este grupo, de menor significación de vivienda secundaria, forma parte de la Vega de Granada, área de dedicación preferentemente agraria (18), basada en las altas posibilidades agronómicas del suelo y protegida por ello en la legislación urbanística, lo que en cierta medida ha podido frenar una mayor invasión del medio rural de parte del colectivo urbano y por tanto menor haya sido también el desarrollo en él de la vivienda ya sea principal o secundaria. No obstante también es cierto que las infracciones urbanísticas han sido demasiado frecuentes, por lo que mantenemos como dudosa la incidencia real de la ordenación. En este sentido cabría señalar el Plan General de Ordenación Urbana de la comarca de Granada de 1973 (19), así como la ordenación urbanística municipal posterior en vías de aprobación o vigente en algunos municipios (20), en las que se regula la utilización residencial o no del suelo con vistas a preservar aquél que ofrece buenas condiciones al desarrollo agrícola. A pesar de las limitaciones legales recogidas en la mencionada ordenación e incluso podría decirse que a causa de la poca adecuación de la ley a la realidad, por la falta de previsión del suelo urbanizable, elemento de planificación necesaria, sobre todo en algunos municipios incluidos en el Plan Comarcal de 1973, con importante crecimiento de población, la práctica urbanística las ha obviado, invadiendo el suelo agrícola protegido en gran número de ocasiones. Así por ejemplo, del conjunto de urbanizaciones de viviendas unifamiliares que rodean a la ciudad, sólo muy pocas se han realizado de acuerdo al Plan Parcial previamente aprobado y la mayoría de éstas se han realizado por iniciativa individual, acompañando frecuentemente la situación de ilegalidad de todo el proceso de construcción de la vivienda que carece en muchos casos de red de alcantarillado, de proyecto de edificación y

licencia municipal, habiéndose producido a posteriori, es decir una vez consolidado el suelo de facto, la legalización en bloque de estos conjuntos (21).

A pesar de que la vivienda secundaria esté presente en mayor o menor medida en todos los municipios que rodean a la capital, se puede apreciar una clara diferenciación espacial entre dos áreas:

— La primera con una mayor presencia de la vivienda secundaria incluye todo un semicírculo alrededor de la ciudad que centrado al Este con un radio aproximado de 5 a 20 Km., llega por el Sur hasta Padul, hacia el Este hasta Güejar Sierra y Huétor Santillán, y por el Norte hasta Nívar. Hacia el Oeste, Noroeste y Suroeste, en suma desde Atarfe a Alhendín, por el contrario se podía definir la segunda área en la que la significación de este tipo de vivienda claramente desciende. Dicha disimetría espacial Este-oeste viene a ser resultado de una serie de factores que inciden en una preferencia por la segunda vivienda en el sector oriental y una mayor dedicación a vivienda permanente en el sector occidental:

— Condiciones medioambientales y paisajísticas más favorables al desarrollo de la vivienda secundaria en todo el sector oriental que coinciden con las estribaciones de la Sierra de Cogollos y continúa al Sur en las de Sierra Nevada, a una altitud aproximada que oscila entre 700 y 1.000 metros; por el contrario, el sector periurbano situado al oeste de la capital, se enclava en la Vega, área que forma parte de la depresión de Granada, a menor altura y un relieve comparativamente más monótono y una mayor productividad agraria que incide en un valor más alto del suelo rústico.

— También habría que tener en cuenta el factor accesos y el tiempo real que se dedica al desplazamiento, comparativamente menor en esta zona, naturalmente favorable a la comunicación, como resultado de una topografía favorable, atravesada además por los tres ejes de comunicación fundamental que convergen en la capital:

- Nac. 342 de Sevilla y Málaga a Granada.
- Nac. 432 que une Córdoba y Granada.
- Nac. 323 que une Granada con Jaén y Madrid.

La vivienda secundaria, dependiente de la ciudad de Granada y utilizada fundamentalmente de mayo a octubre y ocasionalmente en fines de semana, se sitúa a un radio aproximado que oscila entre 5 y 20 Km., corta distancia que en tiempo real se traduce en una duración media del trayecto que puede oscilar entre 5 y 20 minutos, tiempo que sin duda permitiría la utilización de éstas como viviendas principales; sin embargo, del conjunto de viviendas unifamiliares ubicadas en este cinturón y cuyos propietarios proceden del medio urbano, muy pocas (aproximadamente el 30%) ocupan como viviendas permanentes y el resto lo hace como segunda vivienda. ¿A qué causas se debe este (podría pensarse) ilógico comportamiento que hace que población perteneciente a clase media o media alta (profesiones liberales, propietarios de

negocios importantes de la ciudad, funcionarios) mantengan dos viviendas, con los gastos que ello conlleva en un radio de 10 o a lo sumo 20 Km.? A continuación nos vamos a referir a ellos.

— La ciudad de Granada todavía sigue presentando un fuerte atractivo para sus ocupantes, de modo que su carácter urbano viene a ser uno de los factores esenciales que han dificultado el desarrollo en su orla periférica de núcleos dormitorio claramente configurados. Granada continúa siendo una ciudad pequeña (de acuerdo al Padrón de 1986 su población es de 280.241 habitantes), sin graves problemas de contaminación, ciudad además de innegables bellezas, a pesar de los graves destrozos urbanísticos que en ella se han producido; quizás por ello la población urbana, en gran medida, continúa prefiriendo vivir en la ciudad, lo que ha incidido en que el proceso de desbordamiento urbano y la apropiación de entornos rurales cercanos sea sólo estacional y no tampoco demasiado intensa, ya que la cercanía de la costa (aproximadamente una hora y cuarto de tiempo real) hace que la playa sea un foco importante de fijación de la vivienda secundaria.

Quizás por las anteriores razones, persiste un comportamiento sociológico que prima, a la hora de buscar vivienda principal, su ubicación en el centro de la ciudad, a pesar de las graves incomodidades y falta de servicios que ello comporta como resultado de la ya elevada y además creciente congestión que la afecta, consecuencia a su vez de la fuerte especulación a que se ha visto sometido su suelo escaso que alcanza precios/m<sup>2</sup> muy elevados. A pesar de los graves inconvenientes a que nos acabamos de referir, la mentalidad del ciudadano granadino no está todavía volcada a la utilización de la vivienda secundaria de la periferia como vivienda principal y una razón básica viene a ser precisamente la falta de servicios que en la actualidad se ofrecen lo que dificulta considerablemente la vida diaria en el entorno de la ciudad.

En efecto, la falta de servicios en estos municipios, se agrava aún más en el caso específico de estas viviendas unifamiliares, que suelen configurar urbanizaciones fuera de los núcleos urbanos y carentes de cualquier tipo de servicios, incluso los más prioritarios, como pueden ser una tienda de alimentación, lo que obliga a continuos desplazamientos.

Estas carencias (22) vienen a ser un problema básico de estos espacios y no cabe duda, resultado de la falta de aplicación de una reglamentación urbanística adecuada. En su lugar se ha buscado la optimización de beneficios por parte de los promotores de estas viviendas, lo que ha ocurrido junto a la poca capacidad de maniobra de los pequeños ayuntamientos sin medios económicos suficientes para desarrollar las infraestructuras y servicios complementarios a estas viviendas, de las que ellos, por otro lado, no obtienen prácticamente beneficios económicos directos.

En los últimos años y ante la escasez de suelo urbanizable en el centro de la ciudad y su alto precio, los grandes

grupos inmobiliarios en ella asentados, se están lanzando a la promoción y construcción de viviendas familiares tipo chalets en los alrededores de la ciudad, que indistintamente pueden utilizarse como vivienda principal por población de estos municipios, o bien como vivienda secundaria o principal pero por parte de población procedente del medio urbano próximo. Este movimiento es especialmente interesante para las inmobiliarias en el momento actual de escasez y alto precio de las áreas céntricas, especialmente demandadas, que supone una reorientación espacial del suelo a construir del centro a la periferia, intentando aprovechar la demanda real de viviendas unifamiliares e incluso incrementarla, promoviendo viviendas de estándar medio, casi todas de 500 m<sup>2</sup> a lo sumo de parcela, vivienda de 90 m<sup>2</sup> útiles y acogidas al régimen de protección oficial.

## SIERRA NEVADA

La formación del núcleo residencial de Sierra Nevada, centrada en Pradollano (término municipal de Monachil (23), es muy reciente. El documento de ordenación más importante para Sierra Nevada fue el Plan Municipal de Granada sobre Sierra Nevada (24) y a partir de él y tras la elaboración de un Plan Parcial de Ordenación, se inicia la construcción de la Estación de Invierno, que fue realizada por CETURSA, S. A. mixta (capital privado y público), a quien le fue asignada la subasta promovida por el Ayuntamiento de Granada para la venta de terrenos y ejecución del Plan Municipal.

El resultado de este proceso ha sido la realización de un núcleo totalmente polarizado a la práctica de deportes de invierno y por tanto de carácter estacional, lo que conlleva, de entrada, problemas económicos, derivados de la concentración temporal de la actividad (5 meses). Se trata de un núcleo secundario, donde la población es muy escasa y en gran medida transeúnte y las viviendas que lo conforman son casi exclusivamente secundarias (25). Se trata de viviendas de una relativa calidad, sobre todo si se compara con el nivel medio de la vivienda secundaria, ocupadas en gran medida por población de alto nivel económico, atraída por la práctica del esquí.

El conjunto de este hábitat configura una urbanización, (sus servicios son bastante completos) aunque desde el punto de vista de su utilización constituye un claro ejemplo de destrucción del paisaje y de destrozo de elementos del medio natural totalmente irreparables y todo ello al haber primado sobre cualquier otro criterio el planteamiento como una operación especulativa. La afirmación anterior se puede concretar en gran número de aspectos, en este caso vamos a incidir en algunos básicos que tienen su origen en el desarrollo del núcleo de viviendas de Solynieve, centrado en Pradollano:

— Es muy alta la concentración de viviendas en la zona más demandada (ceranía a la plaza de Pradollano donde se centran la mayoría de los servicios) con edifica-

ciones, frecuentemente de hasta 7 u 8 plantas, lo que supone una fuerte destrucción medioambiental y paisajística a la vez que conforma graves problemas de aglomeración. Incluso desde el punto de vista estético, la valoración no puede ser más negativa, siendo su aspecto más cercano a “una ciudad minera que a una urbanización de alta montaña (26)”.

— Otro problema grave viene a ser el del saneamiento, al no haber entrado aún en funcionamiento la depuradora construida hace prácticamente 15 años, por lo que el vertido se hace directamente al Río Monachil y ello plantea una doble problemática:

1. Está suponiendo la casi bio-destrucción del Río Monachil, río truchero, del que prácticamente ha desaparecido la pesca.

2. Al no depurar el río todos los vertidos, sobre todo coincidiendo con la mayor concentración de población en la estación, que se produce en Navidad y Semana Santa, llegan sus consecuencias hasta la Vega, perjudicando gravemente los regadíos y haciendo imposible el uso de esa agua para abastecimiento de la población.

3. Por último señalaremos otro irreparable destrozo ecológico, concretamente la destrucción de la Laguna de las Yeguas, en la que se hicieron obras nefastas para aumentar la capacidad de este embalse natural y poder abastecer con una mayor cantidad de agua la estación. La existencia de terrenos permeables en su fondo, punto desconocido a la hora de iniciar las obras y ello debido a la falta de estudios geológicos, base del planteamiento, provocó a la vez que la destrucción de la laguna, la no consecución del objetivo propuesto (27).

A partir de esta realidad (ya desastrosa de la estación) y de su denominación como sede del Campeonato Mundial de Esquí de 1995, se prevee en un futuro próximo un fuerte crecimiento de la estación, pingües beneficios económicos para determinados sectores (de entrada los precios del suelo y construcción ya se han disparado); ahora bien ¿es ello compatible con el respeto a las condiciones medioambientales? Difícilmente la respuesta a ese interrogante será positiva, aunque confiamos en que el tiempo nos quite la razón.

## ALPUJARRAS

En la vertiente Sur de Sierra Nevada aparece individualizada otra área de vivienda secundaria, coincidiendo con las comarcas de Las Alpujarras (28), donde tradicionalmente la vivienda secundaria ha tenido una presencia mínima, existiendo por el contrario un hábitat disperso algo abundante, de vivienda principal básicamente, que formaba parte de la explotación agraria. A raíz de los cambios acaecidos en el mundo rural a partir de los 60, se ha producido a nivel municipal una reestructuración interna y un ligero aumento en el número de viviendas secundarias, como resultado de su utilización en períodos de vacaciones por población emigrante y originaria del

lugar; en suma, esta caracterización de segunda vivienda integrada en el mundo rural y resultado de su propia dinámica en nada se diferencia de la tipología que más adelante analizaremos; ahora bien, la razón de la individualización del área alpujarreña radica en que, junto a ella, aparece una nueva tipología de segunda vivienda, entendida de acuerdo al criterio restrictivo que señalábamos en la introducción de este trabajo. Viene a ser una forma de invasión del medio rural por parte de población urbana ajena a este medio pero impulsada a su utilización y disfrute en su tiempo de ocio. Ello ocurre en Las Alpujarras por tratarse de una comarca de fuerte encanto y personalidad (29) que se materializa en múltiples aspectos, como por ejemplo sus bellos paisajes y su particular arquitectura popular. Este proceso de aumento en el número de viviendas de ocupación temporal es un fenómeno cronológicamente reciente que se desarrolla a final de la década de los 70 y durante los 80, coincidiendo además, sí no con una cierta recuperación demográfica, sí con una disminución de intensidad en el proceso de pérdida de población que fue muy acusado en la década anterior (30) en el área fundamental que polariza este crecimiento actual en la demanda de vivienda para uso estacional, concretamente en el Barranco de Poqueira, en los municipios de Pampaneira, Bubión y Capileira. Dicho cambio de dirección en la dinámica demográfica está en relación con la activación de las respectivas economías a partir del desarrollo turístico de esta zona, todavía en un nivel incipiente. Ello supone, además de una mayor extensión de los servicios, un resurgimiento de las producciones artesanales de la zona, tanto de alimentación y cerámica como textiles. Dentro de este contexto, la vivienda secundaria ha mantenido formalmente la tipología arquitectónica tradicional de esta comarca de gran riqueza y personalidad (31). Esta adecuación de la vivienda secundaria a las formas preexistentes, por su carácter de respeto a la herencia cultural, es digna de tenerse en cuenta por su originalidad, que quizás se deba a que el proceso de adecuación de las viviendas y su alquiler o venta para la posterior utilización como segunda vivienda, ha partido de la propia población del lugar, siendo además la originalidad de estas formas arquitectónicas y del pueblo en general uno de sus múltiples encantos y uno de los factores fundamentales de fijación de la población turística. Recientemente, y en base a las altas potencialidades turísticas de esta zona, grupos inmobiliarios se están introduciendo en este mercado, promoviendo viviendas (32) que básicamente serán utilizadas como viviendas secundarias, manteniendo además desde el punto de vista formal, las mismas características que definen e individualizan el hábitat popular en las Alpujarras.

## RESTO DE LA PROVINCIA

En este grupo incluimos un importante conjunto de

municipios (88 concretamente (33)), que en números relativos suponen aproximadamente el 40% del total provincial, sin poder especificar una localización concreta y común a todos ellos, salvo el situarse al interior. La significación estadística de la vivienda secundaria es muy baja en ellos, menor del 2% provincial (mapa n. 1). Incluso si descendemos a nivel intramunicipal se puede observar como muy raramente las viviendas secundarias llegan a suponer la quinta parte del total de viviendas en cada término (34) (mapa n. 2).

Es evidente que con algunas diferencias no muy importantes, la escasa significación relativa viene a ser una característica que define a este grupo de municipios, aunque no es ésta una peculiaridad exclusiva de este área, sino que también afecta a otras zonas delimitadas y analizadas previamente; por ello a continuación vamos a referirnos a dos mecanismos que en definitiva y mediante formas de acceso indirecto, nos ayudan a perfilar esta tipología residencial, ciertamente peculiar en el contexto de la vivienda secundaria y bastante extendida no sólo en Granada, sino en todos los núcleos rurales del interior andaluz, con una agricultura tradicional como base económica y una realidad demográfica claramente marcada por la emigración:

1. Una de ellas viene a ser la densidad de viviendas secundarias; a pesar de las limitaciones metodológicas que este criterio puede plantear y a las que con anterioridad tuvimos ocasión de referirnos, su aplicación al tema concreto que nos ocupa permite detectar el nivel de presencia espacial de la vivienda secundaria que claramente se observa muy bajo, comparativamente menor que la de los restantes municipios incluidos en otros subgrupos. Además dentro de este grupo, las residencias de uso temporal presentan una gran discontinuidad, ya que suelen ser cortijos (salvo las ubicadas en los núcleos de población), caserías, casas de campo, viviendas, en suma, enclavadas en una explotación agraria que no constituyen concentraciones residenciales.

2. Por otro lado, el decrecimiento real de la población viene a ser otro de los rasgos que ayudan a delimitar esta tipología y de hecho puede observarse como los descensos relativos más bruscos se han venido a producir en la mayoría de los casos, precisamente en estos municipios, económicamente sin vitalidad, con unas actividades tradicionales, basadas en un sector agrario caduco, como mucho acompañado de cierto desarrollo de algunos servicios, organizados de cara al hinterland más próximo, lo que da un carácter de centro comercial a algunos de estos municipios con un peso demográfico mucho mayor. Se trata en suma de una organización económica incapaz de absorber a sus propios activos y que por consiguiente se ha visto afectada en las últimas décadas por una fuerte sangría humana (35), orientada a los núcleos industrializados o en proceso de industrialización, tanto españoles como extranjeros. Incluso una vez casi paralizada la emigración, es decir en el último período intercensal, el decrecimiento real de la población ha continuado, incluso

a un nivel comparativamente alto, de acuerdo a los diferentes valores en la provincia. El pequeño número de municipios que presentan una mayor significación de vivienda secundaria dentro de este conjunto, vienen a ser precisamente casos concretos en los que las características socioeconómicas que acabamos de señalar, que indirectamente se puede medir por el descenso de población, resultado de la emigración, han sido más acusadas. Ello se debe a que en la actualidad y en sus respectivos núcleos de población, mantienen gran número de viviendas sólo ocupadas esporádicamente por población emigrante que ocasionalmente vuelve; a la razón anterior, habría que añadir otro movimiento migratorio, que supone la redistribución de población a nivel interno del término, de modo que proporcionalmente los mayores porcentajes de población se encuentran en las entidades menores prácticamente abandonadas (36).

En todo este grupo la vivienda secundaria tiene un carácter rural e incluso podría decirse agrario en gran número de casos y no supone una transformación espacial intensa como en los demás tipos.

Incluso si observamos la situación actual con la de censos anteriores (mapas n. 1 al 5) podremos observar cómo precisamente es en estos municipios donde los cambios, aunque han existido, han sido menores y ello es debido precisamente a la menor intensidad del proceso, lo cual viene a ser otro elemento más de diferenciación de este subgrupo y una razón también, de que no sean estas formas, objeto de estudio al encarar el tema de la vivienda secundaria.

Dentro de este marco general, la vivienda secundaria, cuyo uso residencial puede estar unido a tiempo de ocio o de trabajo, viene pues a ser resultado de la evolución experimentada por la propia estructura socioeconómica municipal y no de la invasión de colectivos y formas urbanas, extrañas al medio rural; en concreto, la evolución reciente experimentada por la agricultura, el desarrollo de las vías de comunicación y la masiva extensión del vehículo propio, ha motivado la concentración de la población del término en su núcleo principal; de acuerdo a esa redistribución poblacional, la vivienda principal, inserta en la explotación agraria y tradicionalmente unida

a ella, ha pasado a convertirse en vivienda estacional; por otro lado, la emigración otro fenómeno capital que define parte de las transformaciones recientes acaecidas en el medio rural supone el cambio de catalogación de vivienda principal a vivienda secundaria por un importante sector de población que emigró y vuelve estacionalmente al municipio de origen.

En suma, tanto su génesis diferente, como su proceso de desarrollo también distinto lleva a una caracterización también diferenciada e importante sino por su intensidad a nivel local por la gran mayoría de municipios a que afecta y su reciente evolución y conformación.

## CONCLUSIONES

Conceptualmente entendemos que vivienda secundaria, segunda vivienda y vivienda de ocupación estacional son términos sinónimos y perfectamente utilizables de forma indistinta. También es cierto que la problemática que se esconde tras las estadísticas es extremadamente variada y diferente. Así lo hemos podido comprobar a partir de la aproximación a las distintas formas de vivienda secundaria existentes en la provincia de Granada, que, en este sentido, supone un adecuado marco espacial, ya que en él convergen tipos de vivienda muy diferentes entre sí, a los que acompañan realidades visuales y socioeconómicas también distintas. Entre los diferentes tipos de vivienda secundaria la más sobresaliente en el sentido de reciente expansión y fuerte transformación espacial es la vivienda ubicada en el medio rural y ocupada, estacionalmente, por población urbana con una utilización residencial. Su mayor impacto geográfico a nivel general (no exclusivamente en esta zona) ha motivado que, con el uso, la vivienda secundaria llegue frecuentemente a identificarse sólo con este tipo, que más correctamente debería denominarse vivienda de vacaciones. Entendemos, en consecuencia, que esta apropiación del término por la Geografía del Ocio es incorrecta, y que el concepto de vivienda secundaria esconde problemáticas muy distintas como hemos intentado mostrar en este trabajo.

## NOTAS

- (1) Mayor información bibliográfica al respecto puede encontrarse en Miranda Montero, M. J. *La segunda residencia en la provincia de Valencia*. Universidad de Valencia. 1985.
- (2) MIRANDA MONTERO. op. cit. p. 18.
- (3) Que a su vez se puede evaluar a partir del decrecimiento real de la población, a pesar del crecimiento natural positivo, puntos en los que más adelante incidiremos, basándonos en el trabajo de Ocaña Ocaña, C. "Observaciones sobre la dinámica demográfica de Granada en los últimos 50 años. (1920-1970). *Cuadernos de Geografía de la Universidad de Granada*. n. 5 y 6. 1975-76. pp. 241-264. La actualización de los datos 1970-81 la hemos calculado a partir de la variación de la población en números relativos.
- (4) En efecto su mayor significación en relación al total de viviendas secundarias ha ido creciendo en este período, de modo que si en 1960 incluían la cuarta parte del total provincial, el porcentaje correspondiente a 1981 alcanzaba casi el 60%:

Significación de la vivienda secundaria en estos municipios en relación al total provincial:

1960	26%
1970	45,8%
1981	57,8%

- (5) Además de la provisionalidad a la que ya hicimos referencia por lo que no vamos a incidir más en ella.
- (6) De entre las diferentes instalaciones y servicios recogidos en el Censo, hemos elegido aquéllas que pueden considerarse exponentes de calidad de vida y que tienen a la vez una cierta significación en alguna de las dos clases de vivienda.

	AGUA CORRIENTE		CALEFACCIÓN		TELÉFONO	
	V. p. %	V. s %	V. p. %	V. s. %	V. p. %	V. s %
Construidas antes de 1941	42,9	19,8	10,6	0,3	13,9	2,0
Construidas con posterioridad a 1970	86,4	75,5	25,6	9,7	35,5	3,1

- (7) Los municipios incluidos en este área son: Almuñécar, Salobreña, Motril, Gualchos, Polopos y Albuñol, es decir el conjunto de municipios bañados por el Mediterráneo y que cuentan con alguna entidad de población.
- (8) 59,3% del total de viviendas son secundarias en Monachil. El porcentaje correspondiente a Almuñécar es del 46,3%.
- (9) La relación entre desarrollo de la vivienda secundaria y turismo es muy estrecha en toda la costa granadina, en la que el sector hostelero es muy deficitario y el número de plazas hoteleras muy reducido: solamente hay un hotel de tres estrellas en Salobreña, existiendo sólo en el resto de los núcleos costeros, fondas y hostales de una estrella como máxima categoría.
- (10) Oferta de viviendas turísticas en Almuñécar (Plan General).

	N.º abs.	%
Apartamentos	8.150	89,3
Chalets	975	10,7
Total	9.080	100,0

— Distribución de viviendas a nivel intramunicipal (%)

	V. secund.	V. desoc.	V. principales
Almuñécar (Distrito 1.º)	44,1	30,0	29,9
Velilla Tamaray. Área int. (Distrito 2.º)	77,6	5,7	16,7
Herradura (Distrito 3.º)	47,3	17,0	35,7

(11) Fuente: Censo de la Vivienda. I. N. E.

	V. principales	V. secundarias	V. desocupadas
<i>Albuñol</i> núcleo	682	93	111
—La Rabita y Pozuelo <i>Costa</i>	498	182	179
— Cortijo Blanco, Chaulina, La Ermita. <i>Interior</i>	294	23	66
<i>Gualchos</i>			
Castell- <i>Costa</i>	646	334	24
B.º Romeral, Gualchos, Jolúcar, Pastores. <i>Interior</i>	168	95	65
<i>Polopos</i>			
La Mamola- <i>Costa</i>	187	118	31
Barrales, Casillas, Castillo de Baños, Haza de Lino, Haza de trigo, Polopos. <i>Interior</i>	232	91	103

- (12) OCAÑA OCAÑA, M. C. op. cit. En el citado estudio, los municipios que nos ocupan, a excepción de Gualchos, aparecen catalogados en dicha situación.
- (13) En 1973 se realizó una Planificación Comarcal de la provincia de Granada, cuya delimitación se proyectó realizar a partir de la concreción de Granada y su área metropolitana; no obstante y a partir de la oposición de algunos ayuntamientos a su inclusión en tal demarcación, el resultado fue una delimitación política más que geográfica. Piénsese por ejemplo que Alfacar a 9 Km. de Granada y ligada a ella por muy fuertes vínculos no venía unida.
- (14) Relación de términos municipales incluidos en este grupo: Albolote, Alfacar, Alhendín, Armilla, Atarfe, Beas de Granada, Cájar, Cenes de la Vega, Cúllar Vega, Churriana, Dílar, Dúdar, Gabias, Gójar, Guéjar Sierra, Huétor Santillán, Huétor Vega, Jun, Maracena, Monachil, Nívar, Ogjares, Otura, Peligros, Pinos Genil, Pulianas, Sta. Fe, Vegas Genil, Víznar y La Zubia.
- (15) Así ocurre en Alfacar, Víznar, Huétor Vega, Cájar, Cúllar Vega, Las Gabias, Ogjares, La Zubia, donde ha habido un notable incremento del suelo ocupado con uso residencial, si bien este crecimiento no es tanto del núcleo urbano, sino de segunda residencia.
- (16) Dicha afirmación es correcta en la mayoría de los municipios, pero no en algunos concretos (específicamente Albolote, Armilla, Atarfe, Peligros y Maracena), donde el proceso de transformación económico ha sido más intenso y se han desarrollado una serie de actividades económicas secundarias en su mayor parte, acompañados en ocasiones a la ubicación de polígonos industriales en sus correspondientes demarcaciones municipales. Este mayor dinamismo económico, unido a su mayor utilización como áreas residenciales dependientes de la ciudad, tiene claro influjo en el mayor crecimiento comparativo de la población en ellos.
- (17) La importancia de estos movimientos pendulares entre la ciudad y su entorno son especialmente acusados en Pulianas, Peligros, Jun, Churriana, Cájar, Cenes, Armilla y Huétor Vega.
- (18) Cúllar Vega y Vegas Genil, por ejemplo son municipios casi exclusivamente dedicados a la actividad agraria.
- (19) Que afectaba además de la capital, a los municipios de Albolote, Alhendín, Armilla, Atarfe, Cájar, Cenes de la Vega, Cúllar Vega, Churriana, Las Gabias, Huétor Vega, Jun, Maracena, Ogjares, Peligros, Pinos Puente, Pulianas, Santa Fe, Vega de Genil, La Zubia. Con anterioridad señalamos la falta de criterios geográficos que llevaron a la delimitación de los municipios incluidos en el Plan Comarcal; baste, como ejemplo, indicar la no inclusión de Alfacar ya indicada con anterioridad.
- (20) Actualmente hay planeamiento vigente o en vías de aprobación en los municipios de Alfacar, Albolote, Alhendín, Armilla, Atarfe, Cájar, Cenes de la Vega, Cogollos, Churriana, Dílar, Dúdar, Gabias, Gójar, Güejar Sierra, Huétor Santillán, Huétor Vega, Jun, Maracena, Monachil, Nívar, Ogjares, Otura, Padul, Quéntar, Vega Genil y La Zubia. Es de preveer que a partir de ahora las normas legales establecidas en estas figuras urbanísticas sean mejor respetadas, entre otros motivos, porque en esta planificación los respectivos ayuntamientos han participado (no así en el Plan Comarcal de 1973 que se hizo al margen de ellos).
- (21) Así ha ocurrido por ejemplo en Cájar, municipio emplazado en la ladera Norte de Sierra Nevada, entre 700 y 1.000 m. de altitud, a 7 u 8 minutos de la ciudad y donde la vivienda secundaria alcanza una alta significación (26,5% en relación al total de viviendas). En efecto, en el Plan General de 1973, se preveía un suelo urbanizable de uso residencial que debía quedar ordenado en los correspondientes Planes Parciales, los cuales nunca se llevaron a cabo, dado el elevado minifundio existente y la necesidad de poner de acuerdo a gran número de propietarios para reunir la superficie necesaria para el que el Plan Parcial fuese viable; en consecuencia, se edifican ilegalmente gran número de viviendas unifamiliares aisladas que empiezan a poblar de forma anárquica todo el suelo urbanizable. Posteriormente se redacta una delimitación de suelo urbano y más tarde unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en Octubre de 1985 y vigentes hoy; en ellas y al amparo del Real Decreto (16/10/81) se incluye en suelo urbano toda la zona consolidada previamente como tal, a la vez que se ha planificado el suelo urbanizable futuro, habiéndose a la vez protegido como suelo agrícola con imposibilidad de uso residencial una pequeña superficie de 65,3 Ha. que supone el 32,6% del término, enclavada en la parte de menor altitud y escasa pendiente en la margen izquierda del río Monachil. Igualmente comparando el número de viviendas censadas en 1970 (343) y 1981 (574) con el número de licencias concedidas en este período (35) se puede apreciar como su número está muy por debajo del total de viviendas construidas en este mismo período.
- (22) Las deficiencias se concretan básicamente en la falta de establecimientos comerciales, bancarios, dotaciones escolares y sanitarias, transporte público, en suma una serie de servicios que pueden considerarse de primera necesidad en la medida en que su uso es obligado con una fuerte periodicidad e incluso diariamente en ocasiones.
- (23) Es interesante dejar constancia de que, aunque la estación se encuentra ubicada en el término municipal de Monachil, se trata de un apéndice tradicionalmente separado del resto del término. Una prueba evidente es que la comunicación entre ésta y el resto de las entidades municipales casi no se hace directamente, sino que normalmente se ha de hacer a través de Granada capital. La separación entre ambas se hizo también patente en el proceso de construcción de la estación de modo que en la actualidad y a partir de la iniciativa del propio ayuntamiento se está procediendo a dar de alta las edificaciones existentes.
- (24) El municipio de Granada era el propietario en Sierra Nevada de una superficie de unas 2.800 Ha. aproximadamente, enclavadas en los municipios de Monachil y Dílar, y es precisamente en un sector de esa superficie donde se ubica la estación de invierno (Ariza Rubio, M. J. **El turismo en Sierra Nevada**. Memoria de la Licenciatura. Universidad de Granada, 1984).

(25) Pradollano.

Año	Población	Viviend. secundarias
1981	121	80,7%

(26) ARIZA RUBIO, M. J. op. cit.

(27) ARIZA RUBIO, M. J. op. cit.

(28) Relación de municipios incluidos en este grupo: Albondón, Almegíjar, Alpujarra de la Sierra, Bérchules, Bubión, Busquístar, Cádiar, Cádiar, Capileira, Carataunas, Cástaras, Ferreira, Juviles, Lanteira, Nevada, Niguelas, Órgiva, Pampaneira, Polopos, Pórtugos, Rubite, Sopotújar, Sorvilán, Tahá, Trevelez, Turón, Ugíjar, Válor.

(29) Sobre las Alpujarras la bibliografía ha sido profusa. Algunos de los muchos autores que han escrito sobre las Alpujarras son: Pedro Antonio de Alarcón, Harold López Méndez, Joaquín Bosque Maurel, M. Gómez Moreno, G. Brenan y Caro Baroja.

(30) Afectada por un proceso de abandono demográfico caracterizado por un decrecimiento real, fruto de la emigración a pesar de contar con un crecimiento natural positivo, OCAÑA OCAÑA, M. C. op. cit.

(31) La tipología de vivienda popular alpujarreña ha sido muy estudiada, principalmente por arquitectos y entre ellos se puede señalar la obra de Carlos Flores sobre la Arquitectura Popular Española, donde dedica un significativo apartado a la vivienda alpujarreña.

(32) En la actualidad una importante promotora granadina está construyendo una urbanización en Capileira, de nombre Pueblo Alpujarreño que consta de un total de 26 viviendas de 90 m<sup>2</sup> y acogidas al régimen de protección oficial. Al igual que en las restantes áreas provinciales y a partir de la actual legislación en viviendas de protección oficial puede haber problemas en la venta de dichas viviendas en el caso de que la Administración prevea algún mecanismo de control sobre la utilización de viviendas como principales o secundarias.

(33) Relación de municipios incluidos en este apartado: Alamedilla, Albuñuelas, Aldeire, Algarinejo, Alhama, Alicún de Ortega, Alquije, Arenas del Rey, Baza, Beas de Guadix, Benalúa de las Villas, Banamaurel, Cacín, Campotéjar, Caniles, Castelléjar, Castril, Cijuela, Cogollos de Guadix, Cortes de Baza, Cortés y Graena, Cúllar Baza, Chauchina, Chimeneas, Darro, Deifontes, Diezma, Dólar, Escuzar, Fonelas, Freila, Fuente Vaqueros, Galera, Gobernador, Gor, Gorafe, Guadahortuna, Guadix, Guájares, Guevéjar, Huéscar, Huétor Tájar, Íllora, Itrabo, Iznalloz, Jayena, Jerez del Marquesado, Jete, La Calahorra, Láchar, Lanjarón, Lecrín, Lentejé, Loja, Lugros, Malá, Moclín Molvízar, Montefrío, Montejícar, Montillana, Moraleda de Zafayona, Orce, Otívar, Pedro Martínez, La peza, Pinar, Pinos Genil, Pinos del Valle, Pinos Puente, Piñar, Polícar, Puebla de Don Fabrique, Salar, Santa Cruz del Comercio, Torre Cardela, Torvizcón, El Valle, Valle de Zalabí, Vélez de Benaudalla, Ventas de Huelma, Villanueva de Mesía, Zafarraya y Zújar.

(34) Sólo quedan exceptuados 5 términos y en 3 de ellos (Ventas de Huelma, Gor y Puebla de Don Fabrique) ligeramente se supera el umbral del 20%; en Jerez del Marquesado la significación de la vivienda secundaria es mucho más alta (46,6% del total de viviendas). Estas desviaciones en relación al comportamiento general, se explican (más adelante lo veremos) por una acentualización de los procesos de emigración y redistribución de la población.

La significación de viviendas secundarias también excede del 20% en Alhama, aunque en este caso el despegue sobre las cifras normales en este grupo son el resultado de la utilización estacional de algunas de sus viviendas por parte de población que acuda a tomar las aguas termales del Balneario ubicado en su término.

(35) La dinámica demográfica de los municipios enclavados en este grupo entre 1950-70 es de abandono demográfico, resultado de un crecimiento natural positivo y un decrecimiento real, consecuencia de una fuerte emigración.

(36) Así ocurre por ejemplo en Puebla de Don Fabrique, término municipal en el que el grupo de entidades menores con un total de 628 hab. (21,8% del total) concentran el 72% del total de viviendas secundarias del municipio o el 43,9% en relación al total de viviendas ubicadas en dichos enclaves, que en números absolutos alcanza 317. En Jerez del Marquesado, por su parte, el conjunto de viviendas secundarias corresponde al núcleo propiamente y viene a ser resultado de la emigración.

## BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ PERLA, J. M.; ELIZALDE, J. y RÍOS IVARS, J. 1979. "El proceso de ocupación turística del espacio rural: El caso del litoral granadino". *VI Coloquio de Geografía*. Palma. pp. 291-297.

CANTO FRESNO, C. de 1979. "Localización de la vivienda secundaria en la comarca del Valle del Tiétar y Tierra de Cebreros". *VI Coloquio de Geografía*. Palma. pp. 319-324.

- (1987). Esquema interpretativo de la producción de espacios turísticos residenciales madrileños”. **Anales de Geografía** de la Universidad Complutense, N.º 7. Madrid. pp. 389-398.
- (1983). Presente y futuro de las residencias secundarias en España. **Anales de Geografía** de la Universidad Complutense. N.º 3. Madrid. pp. 83-103.
- HERCE VALLEJO, M. “El consumo del Espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña”. **Ciudad y Territorio**. N.º 4. pp. 45-56.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Censo de la Vivienda de España. 1950, 1960, 1970, 1981.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. **Nomenclátor**. 1950, 1960, 1970, 1981.
- LÓPEZ BERMÚDEZ, BEL ADELL, C. GÓMEZ FAYRÉN, J y NAVARRO HERVÁS, F. 1979, “Urbanizaciones y espacio rural en la región murciana. **VI Coloquio de Geografía**. Palma. pp. 405-410.
- LÓPEZ IRANZO, J. M. 1985. “La Unión. Un caso de ordenación del territorio”. **Ciudad y Territorio**. pp. 11-41.
- MIRANDA MONTERO, M. J. 1985. **La segunda residencia en la provincia de Valencia**. Universidad de Valencia.
- OCAÑA OCAÑA, C. 1975-76. “Observaciones sobre la dinámica demográfica de Granada en los últimos 50 años. (1920-1970). **Cuadernos de Geografía** de la Universidad de Granada. n. 5 y 6 pp. 241-264.
- ORTEGA VALCÁRCCEL, J. 1975. **Residencias secundarias y espacio de ocio en España**. Univ. de Valladolid.
- SABATÉ MARTÍNEZ, A. 1977. “La segunda residencia como factor de transformación del paisaje natural”. **V Coloquio de Geografía**. Granada. pp. 251-256.
- VALENZUELA, M. 1976. “La residencia secundaria en la provincia de Madrid. Génesis y estructura espacial”. **Ciudad y Territorio**. n. 2 y 3 pp. 135-152.
- VALENZUELA, M. 1977. **Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid**. Madrid. I. E. A. L.