

ALGUNES PROPOSTES D'ACTUACIÓ PER A LA REHABILITACIÓ D'ESPais TURÍSTICS RESIDENCIALS MASSIFICATS. ROSES, UN EXEMPLE

Rosa M^a. Fraguell i Sansbelló
Universitat de Girona

PRESENTACIÓ

Els resultats obtinguts en les últimes temporades turístiques a la Costa Brava semblen evidenciar una tendència vers l'estancament i àdhuc la recessió del turisme. L'ambient de crisi, la degradació del sector, la competència establerta pels nous mercats alternatius, entre d'altres factors, han propiciat la reflexió i la convicció de la necessitat de retrobar un nou model turístic, substitutiu del vigent fins ara, com adesencadenant d'una estructura ja obsoleta.

A més, en la majoria de les localitats costaneres, que apostaren per un turisme de masses, apareix un nou decorat urbanístic, així la presència de rètols en les façanes dels edificis amb inscripcions en diferents idiomes, com ara «es ven» o «es lloga», i que permanenceixen una temporada darrera altra, ajuden a crear una atmosfera de desencís.

Cal tenir en compte, però, que determinats factors externs poden haver condicionat aquest desenllaç. Doncs, l'increment dels preus, com a resultat de la inflació econòmica, l'aparició de mercats més atractius en els països del Tercer Món i l'avanç en els desplaçaments de llarga distància han afavorit que els centres emissors tradicionals, sobretot europeus hagin cercat noves alternatives per passar les vacances.

D'altra banda, és cert que les raons essencials de la fallida del model turístic tradicional es deuen sobretot a causes internes, de tipus estructural, a errors que s'han repetit en el temps i en l'espai. Pel que, hom creu que l'única manera de fer front a la crisi és abordant-la amb fermesa, aplicant mesures dràstiques de rehabilitació o fins i tot de cessament turístic i sobretot evitant de no reproduir els errors pretèrits.

Tot i que la darrera devaluació de la pesseta obre noves expectatives per al mercat tradicional, hom creu que si aquesta no va acompanyada d'una reforma estructural, els seus efectes es notaran amb certa discreció i tindran una curta durada.

Malgrat tot, hi ha la convicció per part de l'Administració local i estudiosos del fenomen de que moltes localitats costabravenques compten amb bons recursos turístics, tant de tipus paisatgístic, com cultural i històric, no degradats, que els hi poden ser de gran utilitat en el reeiximent i que les situen en una posició avantajosa, respecte d'altres nuclis turístics.

És amb aquest ànim que diferents localitats de la Costa Brava, i amb l'objectiu de cercar viabilitat pel sector, han elaborat, mitjançant encàrrec a especialistes en el tema, sengles plans estratègics. És el cas de Sant Feliu de Guíxols (DONAIRE, FRAGUELL, MUNDET, 1992) o de Roses (FRAGUELL, 1993).

A més l'especialització en el turisme residencial de la majoria dels municipis costabravencs, i en especial de Roses, pot ser un altre dels avantatges per fer front a la crisi, puix que és general l'acceptació de què el fenomen de la segona residència és molt important a la nostra societat i de què la tendència, malgrat les últimes dades, és la d'incrementar-se. Doncs, malgrat les apreciacions anteriors, l'èxode setmanal i les vacances de Setmana Santa o d'estiu estan simbolitzades per l'ompliment de les carreteres, l'hotel complet i les platges saturades; però, no deixa que el somni de molts, siguin quins siguin els seus recursos, està centrat en la casa de vacances, en la segona residència. Els qui tenen menys poder adquisitiu la porten al damunt: és la tenda de campanya; d'altres l'enganxen al cotxe: és la caravana; d'altres, finalment la busquen tots els diumenges, explorant masos, xalets, cases adossades acostumats als anuncis. La segona residència representa per l'habitant anònim de les grans ciutats la possibilitat d'arrelar-se en un marc espacial ideal per a ell, de formar-se un lloc de repòs que li permet convertir-se en pagès o en jardiner, segons la valoració social dominant.

Pel que, tenint en compte les particularitats territorials de Roses i llurs recursos turístics, s'han cercat les mesures adients per a respondre a les necessitats de la nova demanda turística residencial, l'opinió de la qual s'ha copsat a través de l'elaboració d'una enquesta directa.

ALGUNES PROPOSTES D'ACTUACIÓ

En el Pla Estratègic per al sector turístic residencial de Roses s'han plantejat una sèrie de propostes d'actuació orientatives, de tipus general, en la línia d'una política turística residencial alternativa, només, però, per aquells resultats obtinguts que suggereixen l'existència d'un biaix en el funcionament de l'esquema turístic residencial actual.

Hom ha observat que el model turístic residencial vigent en la localitat de Roses és desestructurat (doncs, provoca impactes i insatisfacció per llur massificació). Pel que amb l'ànim de retrobar un model turístic que millori la situació present, es proposen les següents línies d'actuació, que poden ésser recollides pels agents, tant públics com privats, que intervenen en el desenvolupament de l'oferta turística residencial, i que es fonamenten en dos objectius bàsics:

1.- Millora qualitativa de l'oferta turística residencial, que implica la reconversió de l'oferta adreçada a un model turístic residencial massificat, és a dir, el pas de la quantitat a la qualitat. Es palès que a Roses, la degradació i la decadència és ja una realitat i que es fa difícil la convivència dels dos segments que componen la demanda i l'oferta turística residencial (massiu i mig). Pel que l'establiment d'uns incentius per a l'oferta turística residencial qualificada és un dels objectius prioritaris.

2.- El trobar fórmules per a incrementar l'augment de la propietat de la segona residència i/o bé incentivar la dinamització del sector del lloguer, disminuir l'esta-

cionalitat i aconseguir una major integració del turisme residencial en la vida cultural i social de Roses, és l'altre.

Per tal d'assolir aquests objectius, hom proposa les següents línies d'actuació, entenent que totes formen part d'un mateix fil conductor:

1.- Establir uns criteris estrictes en relació al creixament futur de la segona residència.

La nova política que s'ha d'engegar, ha de tenir com a principal objectiu la revalorització de l'oferta residencial turística, mitjançant el creixement qualitatiu, el que implica la preservació dels massissos muntanyosos, essent aquests un recurs bàsic per un turisme que valora especialment la qualitat medi-ambiental, dins la qual també s'han d'incloure altres aspectes com la recuperació d'alguns espais naturals d'alt valor ecològic, per exemple algunes zones humides de la badia de Roses, la netedat dels carrers, platges i rieres, la contaminació acústica. Com també la potenciació dels paisatges agrícoles tradicionals (vinya i olivera) que són un recurs molt important per al turisme; d'altra banda, una modificació en el sentit d'un retorn total a la natura per l'abandonament de tota explotació agrària és valorat com una disminució de la varietat del paisatge, que cal evitar.

L'establiment de límits en la construcció de segones residències noves no significa que no s'en puguin construir més, sinó que en primer lloc caldria incentivar la rehabilitació d'edificis vells per a l'ús turístic residencial, a més cal tenir present que Roses compta amb un gran potencial de xalets i apartaments buits i de cases entremetgeres dins del nucli tradicional. Tanmateix, cal fer esment de la creixent demanda de cases antigues, com a contrapunt a l'habitatge urbà estandarditzat.

I un cop es revifi el sector, cal construir en aquells espais intersticials i en espais perduts per a l'agricultura, tot preservant espais sense urbanitzar i sobretot aquells espais naturals que tenen un cert interès ecològic. A més a més, hom creu que la necessitat de l'oferta de segones residències es mantindrà, donades les noves tendències demogràfiques i laborals, pel que fa a l'augment de l'esperança de vida; a la reducció del temps de treball setmanal; a l'allargament de les vacances i a la seva repartició al llarg de tot l'any, defugint de l'estacionalitat tradicional; a la jubilació anticipada i al desig de canviar de domicili després de la jubilació.

Pels resultats de l'enquesta, sabem que la demanda de segones residències es decanta cap als habitatges de superfície reduïda (tipus apartament), pel que cal orientar la nova oferta cap a les noves tipologies col·lectives, de conjunts residencials formats per allotjaments en multipropietat, «time-sharing»; per apartahotels, a partir de la renovació d'hotels obsolets; per cases adossades amb petits jardins, que gaudeixen de gran acceptació entre la població catalana; totes aquestes tipologies resulten ser molt dinàmiques. El desig de tenir un xalet ha perdut ja força per raons de cost.

Els edificis cúbics, amb teulada plana, despersonalitzats i monòtons, no ajuden a formar un ambient agradable; hi ha rebutjament d'aquest tipus d'arquitectura, de perifèria urbana. Així doncs, cal orientar l'oferta cap a conjunts residencials que introdueixin elements de l'arquitectura popular de la zona; però, cal també introduir elements propis de la vegetació mediterrània en els jardins, defugint de les tipologies, típiques de països anglosaxons, que a més a més necessiten de grans quantitats d'aigua per llur manteniment; cal cercar alhora, l'equilibri entre l'espai públic i el privat.

La condemna global de les segones residències per la destrucció del paisatge és òbviamment excessiva. Hom creu que és possible d'integrar harmònicament les segones residències en el paisatge, tenint cura de l'emplaçament; del volum d'edificació i l'alçada, en relació als altres edificis de l'entorn; de l'estil arquitectònic i de la superfície utilitzada.

2.- Millorar la qualitat dels allotjaments turístics residencials existents.

Un dels fets més interessants de l'oferta turística residencial de Roses és el protagonisme de la propietat en relació a les formes de lloguer. Quant a aquestes darreres, la política local del municipi hauria de cercar una dinamització del sector, a partir de tres línies d'actuació:

a) Promoure les actuacions de renovació front la nova construcció. Cal destacar la degradació d'alguns edificis i el menyspreu per l'habitabilitat dels mateixos, amb una decoració i uns acabats en alguns casos molt deficients. Una via turística qualitativa hauria de cercar una rehabilitació d'aquests equipaments.

b) Establir una regulació consensuada sobre les característiques que han de respectar els equipaments residencials turístics, per tal d'evitar la proliferació d'apartaments amb una infraestructura deficiente. Tan sols aquelles residències sotmeses a controls mínims de qualitat gaudirien de la difusió municipal.

c) Promocionar l'oferta turística residencial a partir dels fulletons publicitaris i de promoció, tal com ja es fa actualment amb l'oferta hotelera. Promoure l'establiment d'una xarxa de reserves i lloguer centralitzada, que faciliti la gestió i permeti homogeneïtzar criteris de qualitat.

3.- Incentivar el desenvolupament de la vida social i cultural i promoure activitats orientades a millorar el coneixement de la localitat.

La demanda residencial, tal i com deixen constància les enquestes, gaudeix d'un nivell cultural mig i no manifesta predisposició a la relació amb la vida social de la localitat. Per aquest motiu, seria precís incentivar l'activitat de les diverses associacions lúdiques, esportives, culturals o cíviues, ja existents.

La política turística hauria de cercar en primer lloc la promoció d'aquestes entitats i la vinculació del turisme residencial a les mateixes. En segon lloc, caldria promoure les activitats obertes (exposicions, concerts, ballades de sardanes, competicions...) en èpoques que complementin la temporada i que esdevinguin un incentiu per a perllongar l'estada mitjana.

D'altra banda, seria precís establir una xarxa de difusió interna dels atractius de la localitat, adreçada al sector turístic residencial i àdhuc a la població local. Alguns exemples d'aquesta promoció podrien ser: un itinerari de monuments històrics, una ruta d'edificis singulars, recorreguts naturals de les rodalies, xarxa d'activitats culturals. Alhora, caldria organitzar activitats amb l'ànim de potenciar el coneixement de paratges interessants com podrien ser: arrossades i marxes populars a fonts, ermites, castells i a punts enlairats, amb vistes panoràmiques.

4.- Arbitrar mesures que redueixin l'estacionalitat.

L'estacionalitat depèn del lloc de procedència dels usuaris de la segona residència i de la distància-temps que separa la localitat receptora de l'emissora, a Roses s'ha detectat, a partir dels resultats de les enquestes, que pel predomini dels usuaris que resideixen habitualment a més de dues hores de distància la infrautilització és una realitat. Pel que, òbviamment, l'activitat turística es concentra en el període estival, de manera que es desen-

volupen un seguit de desajustos en l'obtenció de beneficis, l'oferta laboral o el manteniment de l'equipament, que és incompatible amb una aposta per la qualificació de l'oferta.

El problema de la infrautilització s'agreuja quan el règim de tinença de l'habitatge temporal és de lloguer; doncs, segons informacions extretes d'algunes agències de la propietat immobiliària, la majoria es lloguen com a màxim entre un i dos mesos a l'any. D'altra banda, la compra de la segona residència cada cop és menys engrescadora, puix que s'ha convertit, des de que desapareixen els incentius del tipus de deducció fiscal, en un producte exclusivament de consum i difícilment amortitzable des del punt de vista estrictament econòmic.

A més a més el perllongament de la temporada només és viable per a aquells grups d'usuaris de la segona residència que no depenen del curs escolar; grups, però, que tendeixen a ser cada cop més nombrosos, segons les perspectives demogràfiques, i poden estar interessats en l'oferta de serveis i activitats lúdiques en el període no estival, fins i tot, poden generar el pas de segona residència a primera -circumstància propícia pel perfil del turista residencial del municipi de Roses- sempre i quan el municipi estigui ben dotat d'equipaments i infraestructures suficients, especialment adreçats a grups d'edats avançades.

Tanmateix, per la procedència urbana dels usuaris de la segona residència, n'hi ha molts d'ells que aprecien retrobar un cert ambient urbà en la localitat receptora, doncs els hi agrada passejar pels carrers animats del centre, mirar aparadors, comprar i asseure's en una terrassa; pel que per allargar la temporada, cal que l'animació urbana es mantingui també durant l'hivern.

5.- Adaptació de l'estructura urbana al sector turístic residencial.

La segona residència és una resposta al modus de vida urbà sobretot pel que fa a llurs problemes medi-ambientals, raó per la qual el nucli turístic no ha de repetir el mateixos problemes que la ciutat. L'atractiu urbà de la localitat receptora disminueix per un excés de tràfic de cotxes, de construccions d'estils arquitectònics inadequats i un empobriment del contacte amb la natura, que cal evitar.

Així, tenint en compte els resultats de l'enquesta pel que fa a l'avaluació d'alguns elements urbanístics, hom creu que les actuacions infraestructurals més necessàries caldria centrar-les en:

a) L'establiment d'aparcaments dissuasoris a les entrades de la vila, que evitin la concentració de la circulació en el centre i en els carrers estrets, com també l'estacionament de cotxes en l'interior del nucli antic, sobretot en les places.

b) Controlar l'abocament de deixalles en les platges i rieres, tanmateix caldria realitzar neteges periòdiques de llurs llits.

c) Remodelar el port, seguint uns criteris que no agradeixin la fragilitat de la badia.

Quant a les actuacions urbanístiques, hom recomana com a prioritàries les següents:

a) Recuperar espais tradicionals de passeig i contemplació, lligant-los amb la rehabilitació de monuments, que esdevindran els punts d'atracció; evitant d'aquesta manera que les carreteres continuïn exercint el paper d'espai d'oci, com a llocs de passeig forçat.

b) Dinamitzar l'ús d'edificis que han quedat buits, per evitar la degradació, o bé fer-los desaparèixer si és difícil llur renovació o resulten ser uns elements antiestètics.

c) Potenciar les zones de vianants i tenir cura que l'oferta no es centri només en els sectors comercial i recreatiu, sinó també en el cultural.

6.- Recollir periòdicament l'opinió del turisme residencial sobre l'oferta.

Finalment, hom creu que la reconversió qualitativa del sector turístic implica la necessitat d'adequar estretament l'oferta turística global (des dels equipaments recreatius fins l'estructura urbana) a les inquietuds de la demanda, fet que implica un seguiment estret de llurs opinions.

En aquest sentit, vists els resultats obtinguts en les enquestes elaborades per a la realització del Pla Estratègic, hom recomana l'establiment d'enquestes periòdiques que permetin conèixer el comportament canviant de la demanda.

CONCLUSIONS

La situació de crisi generalitzada crea un clima favorable per a la rehabilitació i la reflexió. Hom creu que és aquest el moment adequat per a la realització dels plans estratègics que guiats per criteris científics, ens permeten fer una valoració força acurada del grau de recessió que pateixen els municipis de la costa, que han apostat per un model de turisme de masses.

Però, la poca disponibilitat de recursos necessaris per afrontar els canvis estructurals que requereix un canvi de model no permet fer propostes d'actuació molt radicals, sinó que partint de l'oferta existent cal emprar, de forma gradual, aquelles mesures més adequades per a la reconversió qualitativa i que ens permeti retrobar l'equilibri en l'oferta turística i un ajustament entre oferta i demanda.

D'altra banda, però, hom creu en la necessitat de globalitat i d'actuació supramunicipal en els plans estratègics, doncs és una alternativa per a la reducció d'esforços i despeses.

BIBLIOGRAFIA

- DONAIRE, J.A.; FRAGUELL, R.M.; MUNDET, LL. (1992): *Pla estratègic pel sector turístic a Sant Feliu de Guíxols*, exemplar mecanografiat.
- FRAGUELL, R.M. (1993): *Turisme residencial i territori. La segona residència a les comarques gironines* (tesi doctoral inèdita), Universitat Autònoma de Barcelona.
- FRAGUELL, R.M. (1993): *Pla estratègic pel sector turístic residencial a Roses*, exemplar mecanografiat.
- FST (1985): *Résidences secondaires- Dilemme touristique?*, Berne, Fédération suisse du tourisme.
- VALENZUELA, M. (1986): «Turismo y territorio. Ideas para una revisión crítica y constructiva de las implicaciones espaciales del turismo», *Estudios Turísticos*, Madrid, n. 90, pp. 45-56.
- VALENZUELA, M. (1988): «La residencia secundaria. Mito social y conflicto urbanístico en los espacios turístico-recreativos», *Urbanismo-C.O.A.M.*, Madrid, n. 4, pp. 71-84.
- VERA REBOLLO, J.F. (1988): «Crisis del poblamiento turístico en el litoral mediterráneo español», *Urbanismo-C.O.A.M.*, Madrid, n. 4, pp. 6-16.
- VERA REBOLLO, J.F. (1990): «Turismo y territorio en el litoral mediterráneo español», *Estudios Territoriales*, Madrid, n. 32, pp. 81-110.