

EL USO TURÍSTICO RESIDENCIAL EN EL MEDIO RURAL MALLORQUÍN. EVOLUCIÓN, CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS

*CATALINA IRENE RAMIS CIRER, JOANA MARÍA ARROM MUNAR
Y MATEU PICORNELL CLADERA*
Departament de Ciències de la Terra
Universitat de les Illes Balears (UIB)
Institut d'Estudis Ecològics (INESE)

RESUMEN

Con la expansión del turismo alrededor de la década de 1960, el medio rural español, al igual que el balear, se vieron inmersos en una profunda crisis económica y social (éxodo demográfico), de la cual no han logrado recuperarse completamente, si bien en los últimos años se observa un resurgimiento de las zonas rurales, en gran parte gracias a las actividades turísticas que van desarrollándose en ellas.

La globalización y el *modus vivendi* capitalista y consumidor, junto con las demandas del turista cada vez más exigentes, anhelan otras tipologías turísticas. Así, la tradicional tipología de sol y playa ha ido perdiendo parte de su poder de atracción, mientras que, contrariamente, otros espacios y recursos, como la naturaleza, el medio rural, los paisajes, la salud, la tranquilidad,... son cada vez más atractivos e importantes para la demanda turística.

Con este marco general se ha producido, en la isla de Mallorca, una proliferación del uso turístico en el medio rural, donde han ido desarrollándose diferentes tipologías de uso turístico: agroturismo, turismo rural, residencial... En los últimos años se observa una proliferación de la comercialización de estancias turísticas no regladas en alojamientos residenciales.

El INESE inició una investigación sobre la comercialización del uso turístico en residencias para la totalidad de la isla de Mallorca, estudio a partir de la cual se ha desarrollado un nuevo trabajo centrado únicamente en el ámbito rural.

Esta oferta residencial con fines de uso turístico es muy variada y diversa en cuanto a tamaños y localización de las viviendas, así como los precios de alquiler, que varían según el tamaño, calidad, entorno, ubicación y temporada de alquiler.

La comunicación que se presenta, pretende profundizar en la evolución, características de las viviendas residenciales rurales de uso turístico no reglado y su comercialización, así como analizar y valorar los impactos que se derivan de este nuevo uso.

ABSTRACT

With the expansion of tourism around the 1960's, Spanish rural environment, like the Balearic Islands, were immersed in a deep economic and social (demographic exodus) crisis, which have failed to recover completely, although recent years there has been a resurgence in rural areas, largely thanks to tourism activities that will develop in them.

Globalization and the capitalist and consumer modus vivendi, together with the demands of tourists increasingly demanding yearn other tourist types. Thus, the traditional type of sun and beach has been losing part of their power attraction, whereas, in contrast, other sites and resources, like nature, rural landscapes, health, tranquility, are becoming... more attractive and important for tourism demand.

With this general framework has been produced on the island of Majorca, a proliferation of tourist use in rural areas, where has been developing different types of tourism: agro-tourism, rural tourism, residential,... In recent years there has been a proliferation the marketing of tourist stays not regulated in residential accommodation.

INESE initiated an investigation into the marketing of tourist use in residences for the whole island of Majorca, study from which has developed a new work focused solely on rural areas.

This residential offer use for tourism is very varied and diverse in terms of size and location of housing and rental prices, which vary depending on the size, quality, environment, location and rental season.

The communication that is presented, aims to deep in the evolution, specifications and the rural residential use of tourist and non-regulated marketing, as well as analyse and assess the impacts arisen from this new use.

1. INTRODUCCIÓN

Desde la aparición del turismo en el Mediterráneo español alrededor de la década de los 60, el ámbito rural se encuentra en una crisis económica y social. De hecho, hoy en día ya es una realidad que en el medio rural español y balear conviven diferentes usos y actividades que no son la agricultura y ganadería productivista. Entre ellas encontramos las actividades turísticas que de modo alguno han supuesto un resurgimiento del medio rural y sus actividades.

Por un lado, como el desarrollo y la evolución del turismo no han ido acompañadas de las medidas de planificación, organización y gestión pertinentes, hoy

en día nos encontramos frente unos destinos turísticos maduros, degradados, mal organizados y gestionados, que precisan una reconversión integral inmediata. Por el otro, la nueva demanda turística anhela ya otra tipología de oferta distinta a la de sol y playa que hasta ahora predominaba en el mediterráneo español, al igual que en las Islas Baleares.

Todo ello ha favorecido la proliferación de una oferta de uso turístico diferente a la actual, concretamente la comercialización de estancias turísticas en alojamientos residenciales en el ámbito rural, y en este caso Mallorca no ha sido una excepción.

Esta nueva idea conceptual turístico-residencial en el ámbito rural ha llevado consigo misma toda una serie de consecuencias. La presente comunicación pretende estudiar, analizar y evaluar este fenómeno que desde hace unos años viene produciéndose.

Para facilitar una mejor lectura de la comunicación, en primer lugar, aunque de manera muy resumida, se da a conocer la evolución del uso turístico residencial en las Islas Baleares y la normativa y regularización de la comercialización de estancias turísticas no regladas en alojamientos residenciales. En segundo lugar, se presentan los resultados obtenidos de un trabajo iniciado por el INESE titulado *Comercialización de estancias turísticas no regladas en alojamientos residenciales en Mallorca* que consistía en el estudio y análisis en profundidad de las mismas y un estudio sobre la oferta y demanda existente. El tercer y último capítulo aborda una evaluación de este uso turístico residencial en el ámbito rural mallorquín.

2. EVOLUCIÓN DEL USO TURÍSTICO RESIDENCIAL EN LAS ILLES BALEARES, NORMATIVA Y REGULARIZACIÓN DE LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN ALOJAMIENTOS RESIDENCIALES

Las Islas Baleares, en las décadas de los 60 y 70, experimentan un crecimiento espectacular de plazas turísticas, el conocido *boom* turístico, período en el que aparecen también los primeros operadores turísticos internacionales. En 1973, con la crisis del petróleo, la actividad turística recae debido a la crisis económica mundial que la misma provocó. El surgimiento de grandes cadenas hoteleras coincide con esa época, iniciándose un crecimiento significativo de edificios residenciales destinados a apartamentos, muchos de ellos de uso turístico no reglado, provocando de nuevo un segundo incremento de plazas turísticas a principios de los años 80, denominado segundo boom turístico. Frente al crecimiento de edificios residenciales destinados al uso turístico de forma alegal aparece, entre otras, la Ley 2/1984, para regularizar y controlar los alojamientos extrahoteleros en las Islas, en ocasiones deficitarios en las infraestructuras más elementales, fijándose unos mínimos imprescindibles, entre otras medidas complementarias. (Picornell. Cladera et al., 2006).

La crisis estructural de 1989-1993 supone un primer impulso para conseguir una verdadera posición competitiva fundamentada, en la cualificación y diversi-

ficación del producto turístico global. Así es como empiezan las relaciones entre el medio ambiente y el turismo, hasta el momento inexistentes, terminándose la estrecha relación entre turismo y construcción. Esa nueva relación promueve procesos de rehabilitación, modernización y embellecimiento, aunque en ningún caso una reestructuración global de los espacios turísticos. De hecho, aparecen más proyectos turísticos vinculados a promociones inmobiliarias, fomento de segundas residencias y se pone el acento en nuevas ofertas complementarias (golf, puertos deportivos, náutico, etc.), entre otros cambios. (Picornell Cladera, M. y Arrom Munar, J.M., 2006).

La oferta de alojamiento turístico hotelero ha sido la más característica y convencional en las Islas Baleares a diferencia de otros ámbitos del Mediterráneo. Frente al modelo rígido del turismo de masas se empieza a consolidar un nuevo modelo caracterizado por la flexibilidad, la búsqueda de la autenticidad ambiental y cultural, la huida de la masificación, la personalización del producto y una mayor exigencia en la calidad del medio y de los servicios.

El surgimiento de nuevas tipologías turísticas promovidas por esas nuevas motivaciones y exigencias de la demanda, entre otras, ha supuesto también la aparición de nuevas tipologías de alojamiento turístico. De entre todas las modalidades de alojamiento o estancia turística, una de las que ha proliferado en los últimos años y que actualmente se realiza de forma alegal como actividad turística consiste en el alquiler temporal de alojamientos destinados a este fin. En este contexto, y con el fin de hacer aflorar esta nueva oferta y regular su comercialización como alojamiento turístico, se aprobó la Ley 2/2005, de comercialización de estancias turísticas en viviendas, cuyo objetivo principal es configurar un marco legal y establecer unos principios generales para la regulación de esa nueva actividad turística, la comercialización de estancias turísticas en determinados tipos de viviendas, en el marco constitucional de la libertad de empresa y de la economía de mercado. Refiriéndose solamente a viviendas unifamiliares aisladas, el alquiler de viviendas de edificaciones residenciales plurifamiliares que también, en cantidad importante, destinadas al uso turístico no reglado quedan fuera de su ámbito. (Ramis Cirer, C.I., Picornell Cladera, M., Arrom Munar, J. M., 2006).

3. OFERTA RESIDENCIAL DE USO TURÍSTICO EN EL ÁMBITO RURAL MALLORQUÍN: CARACTERIZACIÓN

Para conocer de cerca las residencias de uso turístico que se encuentran en el medio rural mallorquín se exponen los resultados a los cuales se ha llegado a través de un trabajo iniciado por el INESE titulado *Comercialización de estancias turísticas no regladas en alojamientos residenciales en Mallorca*.

Las variables que han sido analizadas para el conocimiento y caracterización de las residencias de uso turístico ubicadas en el medio rural pueden resumirse en

las siguientes: localización geográfica, superficie, tipología residencial, número de plazas, número de habitaciones, equipamiento interior (equipado y amueblado) y exterior (piscina, jardín, etc.) que las conforman, accesibilidad y distancia (servicios y comercios, la playa, la ciudad de Palma, el aeropuerto, la estación de tren más cercana y la autopista), y el alquiler de la vivienda (condiciones, precio y período).

Localización geográfica:

La oferta residencial de uso turístico en el ámbito rural mallorquín, según su ubicación geográfica se distribuye en: 58% en el medio rural de los municipios costeros y un 42% en el interior (medio rural) de Mallorca. De las que se encuentran en el interior de Mallorca, un 63% están en el Raiguer, un 34% en el Pla y un 3% en la Serra de Tramuntana. Que la mayoría se encuentren en el Raiguer no es casualidad ya que es una zona bien comunicada y accesible desde el punto de vista del transporte, tanto público (ferrocarril) como privado (buena infraestructura de carreteras). El Pla es la segunda zona más accesible dada su estructura geológica llana, aunque la infraestructura de comunicaciones no sea tan buena, gozando de paisajes rurales agrícolas. Por último, la zona de la Serra, con menor porcentaje de localización, presenta una mayor dificultad de acceso debido a su abrupta geomorfología, que, a su vez, le confiere un espectacular paisaje natural.

Como ya se ha apuntado, un 58% de las viviendas se encuentran ubicadas en el medio rural de los municipios de costa. Así pues, la importancia de la isolínea mar va difuminándose, siendo la costa norte y sur las que presentan el mayor porcentaje de residencias, consecuencia de la evolución del turismo de sol y playa. La continua aparición de residencias unifamiliares aisladas en el medio rural de los municipios costeros cada vez parece adquirir valores más elevados, justificada por la saturación de los espacios turísticos costeros y los cambios producidos en la demanda turística.

Tipología residencial:

Desde el inicio del turismo en Mallorca, el alojamiento turístico predominante ha sido el hotelero, pero con el tiempo han aparecido nuevas tipologías. La última en aparecer son las estancias turísticas en alojamientos residenciales en el ámbito rural. Tanto las residencias que encontramos en el medio rural de los municipios de costa como las que encontramos en el interior de la isla reciben denominaciones como casa de campo, caseta, chalet, granja y villa. La mayoría corresponden a un tipo de residencia con superficie comprendida entre los 140 y 200 m² y con espacio exterior, que generalmente contiene jardín y piscina.

IMAGEN 1:
DIFERENTES RESIDENCIAS DE USO TURÍSTICO NO REGLADA EN EL MEDIO RURAL: CASA DE CAMPO EN LLUBI, CASA DE CAMPO EN MANACOR, TORRE RESTAURADA COMO RESIDENCIA CAIMARI, CHALET EN MURO, CHALET EN INCA



Fuente: www.oh-barcelona.com/es/apartamentos/islas_baleares

Superficie:

La superficie de las residencias de estancia turística es muy diversa. Según los resultados, un 34% de ellas presentan una superficie comprendida entre los 70 y 140 m², un 25% entre 141 y 200 m² y un 20% con superficies inferiores a 70 m², el resto comprende las residencias con superficies superiores a 201 m².

Habitaciones de la vivienda y número máximo de plazas:

Las residencias destinadas a la estancia turística siguen el mismo patrón de construcción y distribución de los espacios que encontramos en cualquier hogar. Muchas de las residencias aprovechan sus habitaciones al máximo para poder ofrecer mayor número de plazas, habiendo alternativas como, por ejemplo, el sofá cama. En las habitaciones hay camas dobles, literas o 1 ó 2 camas individuales. Los resultados obtenidos del análisis de estas dos variables indican que un 37% de la viviendas tienen 3 habitaciones, precedidas de las de 2 habitaciones (26%) y de las de 4 habitaciones (19%), las residencias restantes tienen 1 o más de 4 habitaciones, con un resultado final del 18%. De este modo, podemos deducir que el máximo de plazas de alojamiento turístico de las viviendas uni-

familiares será de 6-7 plazas (40%), precedida de las de 4-5 plazas (28%) y de 8-9 plazas (16%), las viviendas restantes pueden acoger menos de 4 o bien más de 9 plazas de alojamiento, que al sumarlas obtenemos un porcentaje del 16%. (RAMIS CIRER, C.I., 2006).

Equipamiento interior y exterior residencial:

Las residencias de uso turístico se han alquilado tal cual se encontraban en su momento pero, al igual que el resto de tipologías de alojamiento turístico, han sido reformadas y modernizadas, adaptándose a las necesidades cada vez más exigentes de la demanda, y, como muestra de ello, las nuevas residencias que se construyen con finalidad de comercialización turística disponen ya de piscina.

Cuando hablamos de equipamiento interior de la vivienda nos referimos a si se encuentran totalmente amuebladas y equipadas, es decir, muebles, menaje y ropa de hogar. Los resultados demuestran que la mayoría de las residencias se encuentran totalmente amuebladas y equipadas, representadas por un 85%. El equipamiento interior incluye calefacción y aire acondicionado, variable importante ya que influye sobre la decisión de alquilar la vivienda. La importancia del aire acondicionado sobre la calefacción viene justificada por la estacionalidad turística concentrada en los meses de verano, aunque recientemente dicha estacionalidad vaya suavizándose debido a la aparición del alquiler en Navidad, puentes festivos y Semana Santa, que se ve reflejado sobre el precio del alquiler de las residencias. Los resultados indican que un 44% de las viviendas no tienen aire acondicionado ni calefacción, un 34% tiene ambas comodidades (bombas de calor para aire frío y cálido), un 13% tiene sólo aire acondicionado y un 9% calefacción eléctrica o de gas natural. Aunque el 44% no tenga dichas comodidades si que gozan de ventiladores y chimenea o estufa.

El equipamiento externo de las residencias está formado por el mobiliario de terraza, el jardín, la piscina y la barbacoa, como los más importantes. Los resultados indican que un 90% de las viviendas tienen jardín y piscina. No es casualidad que las viviendas que se encuentran en el medio rural tengan piscina y jardín. La piscina en estos casos se convierte en una pieza fundamental para competir con las residencias ubicadas en primera línea de costa para atraer a la demanda turística hacia el interior. (Ramis Cirer, C.I., Picornell Cladera, M. y Arrom Munar, J.M., 2006).

Accesibilidad y distancia de las residencias a servicios, comercios, playa...

Ambas variables influyen en la decisión del alquiler de la residencia y en el precio final. Se ha analizado la distancia de las residencias frente a servicios y comercios, la playa, la ciudad de Palma, el aeropuerto, la estación de tren más cercana y la autopista.

**IMAGEN 2:
EL EQUIPAMIENTO INTERIOR DE LAS RESIDENCIAS
DE USO TURÍSTICO NO REGLADO EN EL MEDIO RURAL MALLORQUÍN.
MUEBLES, MENAJE Y ROPA DE HOGAR.**



Fuente: www.oh-barcelona.com

Los resultados indican que la distancia (en minutos) de las residencias frente a los servicios y comercios, es, en un 92% de los casos, entre 5 y 10 minutos. De la playa, un 60% de ellas se encuentran a 15 minutos o menos y el 40% restante a más de 15 minutos. En cuanto a la distancia a la ciudad de Palma, en un 42% de los casos las viviendas se encuentran a 15 minutos o menos, el resto a más, a una media de 30 minutos. La distancia al aeropuerto, un 47% de las residencias se encuentran a una distancia de entre 15 y 30 minutos. De la estación de tren más cercana, un 58% de las mismas las encontramos a una distancia no superior a los 15 minutos. Por último, la distancia de ellas a la salida más próxima a la autopista, un 51% de las mismas se encuentran a menos de 10 minutos.

Precio de alquileres vacacionales residenciales en el medio rural:

El precio del alquiler de las residencias de uso turístico varía en función de las características del equipamiento del hogar a alquilar (totalmente amueblado y equipado), de su calidad y la de la vivienda en general (antigua, vieja, moderna, reformada, nueva, etc.), el equipamiento exterior (básicamente valorado por la piscina y el jardín), del número de plazas, la accesibilidad y distancia de la misma, sobre todo

**IMAGEN 3:
EQUIPAMIENTO EXTERIOR DE LAS RESIDENCIAS DE USO TURÍSTICO NO
REGLADO EN EL MEDIO RURAL MALLORQUÍN.
JARDÍN, TERRAZA Y PISCINA.**



Fuente: www.oh-barcelona.com

valorada por proximidad o lejanía al mar, y el período de alquiler vacacional ya sea por días, semanas o meses. Los resultados obtenidos reflejan que en un 68% de los casos el alquiler se realiza por semanas, un 25% por meses y un 7% por días.

Si bien aún persiste un precio del alquiler marcado por la estacionalidad turística, recientemente han aparecido nuevos precios de alquiler que demuestran el intento de disminuir esa marcada estacionalidad. Estos nuevos precios coinciden con Navidad, los puentes festivos y Semana Santa. Por todo ello puede establecerse una clasificación de los precios, la temporada alta o costosa (de junio a septiembre), la temporada media (mayo, octubre, Navidad, Semana Santa y puentes festivos) y la temporada baja o de precios reducidos (resto del año).

La oferta de precios por alquiler predominante por semana es la comprendida entre los 500 y 1000 euros, precedida de los precios de alquiler comprendidos entre los 1001 y 1500 euros. En cambio, los menos representados vienen determinados por los alquileres de un precio entre los 1501 y 2000 euros, seguida por precios de alquiler inferiores a 500 euros. La oferta de precios por alquiler mensual, la más amplia es la categoría de 500 a 1000 euros, seguida de la que comprende precios entre 1001 y 1500 euros. La menos ofrecida pertenece a la categoría de precios inferiores a 500 euros. (Ramis Cirer, C.I., 2006).

Establecimiento de condiciones específicas:

El alquiler residencial de estancia turística debe respetar toda una serie de condiciones indicadas por sus propietarios frente a un conjunto de variables como la posibilidad de fumar o no en el interior de la vivienda, de llevar animales domésticos,... Aunque muchos propietarios no determinan esas condiciones (77%), un 23% sí las determina. De la variable fumar, los resultados indican que el 81% de los propietarios no quiere que se fume en su vivienda, aunque un 19% lo permita. Frente a la posibilidad de traer animales domésticos, un 70% de los propietarios no lo quiere y un 30% sí. Ancianos, enfermos y personas con movilidad reducida, un 86% de los propietarios los acoge, en cambio, un 14%, expresan que no, pero debido a que sus residencias no se encuentran en condiciones óptimas para recibir este colectivo.

Comercialización del uso turístico residencial:

Conocer la oferta y la demanda de la comercialización de dichas viviendas de estancia turística formaba parte de los objetivos del estudio. *A grosso modo* podemos resumir las conclusiones en los siguientes puntos:

- La oferta residencial de este tipo de viviendas con finalidad de estancia turística se establece a través del propio propietario, él mismo es quien decide sobre la oferta de modo directo o indirecto.
- Por otro lado, encontramos las agencias inmobiliarias, entendidas como despachos profesionales cuya actividad principal consiste en la intermediación en la compra-venta y arrendamiento de todo tipo de inmuebles.
- Un último agente y escenario a la vez, recientemente implantado y que ha permitido una nueva forma de comercialización donde encontramos agentes ofertantes y demandantes, el instrumento digital y competidor —Internet—. A modo de ejemplo presentamos algunas de las páginas web que se dedican a la comercialización de dichas residencias: www.segundamano.com, www.idealista.com, www.oh-barcelona.com, www.mallorcapropertydirect.com, www.todaslascasasrurales.com,...

4. EVALUACIÓN DEL FENÓMENO TURÍSTICO RESIDENCIAL EN EL ÁMBITO RURAL MALLORQUÍN

Hace poco más de setenta años que las Islas Baleares vivían de las actividades del sector primario, es decir, la agricultura y la ganadería eran la base de su economía y sociedad. El inicio del turismo en las islas, finales de los 50 principio de los 60, favoreció que en el medio rural se produjeran procesos de éxodo rural, la gente que trabajaba en el campo se mudó a la ciudad y en el territorio costero para trabajar en las actividades terciarias, del turismo. En poco tiempo, el sector primario se vio inmerso en plena crisis y desde entonces aún no ha sido capaz de recuperarse completamente.

Actualmente, el turismo es la base de la economía balear. Es cierto que las actividades generadas por el turismo han favorecido riqueza y desarrollo para las islas, pero no todo han sido consecuencias positivas.

Hoy en día perdura el turismo que se inició alrededor de la década de los años 60, un turismo de sol y playa que ha experimentado una evolución marcada por períodos de crisis y auges de crecimiento. Los errores cometidos cuando se inició el turismo en las islas, ahora se ven materializadas en las agresiones urbanísticas sobre el territorio costero, que nos han dejado espacios turísticos degradados, caóticos y desordenados. (Arrom Munar, J.M., 2006).

Las nuevas demandas turísticas (turismo rural, agroturismo, ecológico, natural...), cada vez más exigentes, han favorecido una mayor diversificación del turismo así como un desarrollo local de los municipios del medio rural. Aún así, han supuesto también agresiones urbanísticas sobre el suelo rústico, como por ejemplo, la construcción de campos de golf como oferta complementaria y sus complejos residenciales adjuntos, que también implican la construcción de una red de infraestructuras para facilitar el acceso a las mismas.

Dentro de estas nuevas demandas cabe destacar la que es objeto de estudio y análisis, el uso turístico residencial como fenómeno que viene produciéndose y comercializándose desde hace algunos años y que por sí misma también implica toda una serie de consecuencias en el medio rural mallorquín.

Es una realidad palpable que el medio rural ya no se concibe como un espacio homogéneo donde las actividades agrícolas y ganaderas juegan un papel fundamental tanto a nivel económico como social. Justamente todo lo contrario. El medio rural se ha transformado en un espacio heterogéneo donde tienen cabida otras actividades y funciones que con mayor peso han dejado en segundo plano las actividades que le eran propias (actividades del sector primario) y que al mismo tiempo no han desaparecido gracias a las de mayor peso, como por ejemplo diferentes actividades turísticas.

Como ya se ha apuntado, la concepción que se tiene del medio rural ha cambiado, marcada sobretudo por las pautas que rigen a la sociedad del siglo XXI. Ésta concibe el medio rural como un lugar de ocio y descanso, o lo que es lo mismo, le da una concepción turística-residencial. La sociedad insular y una parte de los turistas que vienen a la isla a pasar sus vacaciones huye de la masificación y el ruido de la ciudad en busca de la tranquilidad y la calidad de vida del campo, pero sin querer renunciar al estilo de vida al cuál están acostumbrados, la vida en la urbe. Este fenómeno ha favorecido la aparición del ya conocido proceso de rururbanización y puede verse materializado en la mayoría de los municipios de Mallorca, en muchas ocasiones una construcción masiva, desproporcionada y poco cuidada con el paisaje en el que se integra. (Salvà, 2002).

Centrándonos en la urbanización del medio rural mallorquín con residencias unifamiliares de uso turístico no reglado conlleva toda una serie de consecuencias.

IMAGEN 4:
AGRESIONES URBANÍSTICAS EN TERRITORIO RURAL MALLORQUÍN.
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS TURÍSTICO-RESIDENCIALES, SEGUNDAS
RESIDENCIAS, PERMANENTES Y COMPLEJOS RESIDENCIALES.



Fuente: www.farm3.static.flickr.com, www.sonpastor.es, www.elmundo.es, www.urbanismo-patasarriba.blogspot.com

La morfología de estas residencias rurales de uso turístico se define en muchas ocasiones por la autoconstrucción, realizada incluso, fuera de las legalidades urbanísticas, rompiendo con la armonía del paisaje. Este proceso de autoconstrucción se generalizó especialmente hace un par de décadas. En la actualidad es ya un fenómeno mucho más vigilado por las administraciones aunque la huella que se ha dejado en el paisaje se traduce en construcciones inacabadas, fachadas de llamativos colores, edificaciones exageradas en medio de pinares, campos de viñas, etc. características observables en distintos espacios rurales de la isla y que se alejan del estilo y la funcionalidad tradicional de la casa rural.

El hecho de que gran cantidad de residentes en las ciudades de la isla en su tiempo de ocio y descanso quieran huir del barullo de la misma para dirigirse al campo buscando la tranquilidad, la armonía, el relax, los paisajes... hace que opten por adquirir una segunda residencia, que puede, con el tiempo, convertirse en primera residencia, realidad ya observable en el medio rural mallorquín. Dos peligros añadidos a esta situación son, por una parte, la no plena integración de la población con las costumbres y tradiciones propias del medio rural, lo cual supone una pérdida de las mismas y por otra, la pérdida de la toponimia tradicional del lugar. La sociedad actual tiende a sustituirla con facilidad, no se mantiene el topónimo original, se tiende a crear un topónimo nuevo, y pueden apreciarse, a modo de ejemplo, nuevos topónimos como dulce hogar, el paraíso, dulce sol, lei-

re, gaya, las maravillas, flor, primavera, verano, etc., en detrimento de topónimos originales como S'horta, S'hort d'es Rector, Cas Conta, Can Bana, Ses Tenquetes, Es Campàs, Son Boi, Son Mut, Es Campet, Sa Garriga.

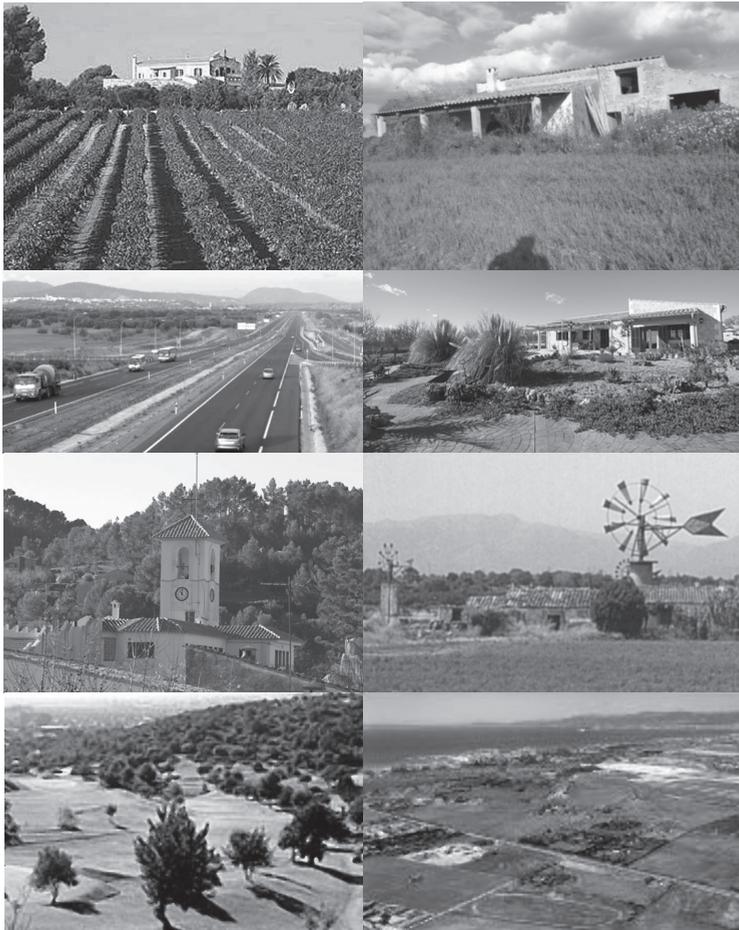
De los turistas que vienen a la isla a pasar sus vacaciones en busca de las mismas condiciones que los anteriores, una parte importante opta por el alquiler semanal o mensual de residencias unifamiliares rurales de uso turístico para gozar más de cerca los recursos y atractivos que el medio rural ofrece y que al mismo tiempo lo diferencia de la oferta de sol y playa. Quizás el peligro más inminente sea que no se repita la compra masiva de suelo rústico o de residencias unifamiliares rurales por parte de extranjeros. (Binimelis, 2002). La no integración con las costumbres y tradiciones propias del medio rural y la sustitución toponímica son peligros que también se le pueden adherir.

El retroceso actual que vive el medio rural balear es fruto de una serie de factores que no se centran solamente en el turismo, como son la pérdida de peso económico y social de la agricultura y la ganadería, proyectos urbanísticos y de infraestructuras, crecimiento poblacional, etc. que, con el paso de los años, lo que han hecho es acentuar el abandono del espacio rural en favor del avance urbanístico. (Salvà, 2002).

La presión urbanística que sufre la capital, Palma, empuja a la población a asentarse en los municipios limítrofes, ocupando zonas que antaño eran terrenos agrícolas. Esta intromisión del mundo urbano en el rural lleva aparejada una serie de problemas, ya que esos 'nuevos espacios urbanos' no cuentan con los servicios e infraestructuras necesarios para hacer frente a las demandas de la nueva población. Concretamente una de las formas urbanas que recientemente ha proliferado en el espacio rural de la capital mallorquina es la que puede semejarse al modelo de 'ciudad-jardín' ideado por Howard: hilera de urbanizaciones residenciales, unifamiliares con jardín y huerta para la práctica del 'hobby de la agricultura'. De hecho, es habitual que en la mayoría de residencias rurales destinadas al uso turístico se practique la agricultura como un hobby. (Binimelis, 1998).

La crisis del medio rural ha sido aprovechada por la autoconstrucción y la urbanización residencial ya mencionada. La desaparición del papel agroalimentario ha provocado, en muchos casos, su rápida sustitución por la función residencial, ante la inexistencia de alternativas a la crisis agrícola y a la carencia de suelo urbano asequible. A ello hay que añadir edificaciones urbanas que se están realizando en los municipios y núcleos rurales. En muchos municipios de la isla, las típicas residencias de una o dos plantas se ven sustituidas por bloques de pisos, con el afán de sacar mayor rentabilidad al suelo. Este nuevo tipo de edificación es fruto de la llegada de las constructoras a zonas tradicionalmente rurales. Otro peligro apreciable, ya materializado, es que muchos de los municipios, sobretudo los de la comarca del Raiguer y del Pla están adoptando un carácter de municipio-dormitorio.

**IMAGEN 5:
DIFERENTES USOS QUE CONVIVEN
EN EL MEDIO RURAL MALLORQUÍN. RESIDENCIA UNIFAMILIAR DE USO
TURÍSTICO Y CULTIVO DE VIÑA, CASETA DE APEROS EN REFORMA,
AUTOPISTA PALMA – ALCUDIA, RESIDENCIA UNIFAMILIAR CON HUERTO,
PRACTICA DE LA HOBBY AGRICULTURA, ALDEA RURAL, ANTIGUOS
MOLINOS RESTAURADOS EN SANT JORDI, CAMPO DE GOLF DE SON
TERMES, POLÍGONO INDUSTRIAL DE SON OMS**



Fuente: www.skyscrapercity.com, www.todaslascasasrurales.com, www.oh-barcelona.com, www.mallorcatravel.com, www.cbrichardellis.es, www.davimar.com.

Finalmente destacar que no sólo urbanizaciones de tipo residencial, nuevos bloques de pisos o la autoconstrucción inutilizan el suelo agrícola. También hay que sumarle el modelo actual de crecimiento, sustentado en la planificación de grandes infraestructuras (autovías, pistas aeroportuarias...), campos de golf y polígonos industriales.

5. CONCLUSIONES

El medio rural mallorquín ya no puede entenderse solamente en términos agrícolas y ganaderos debido a que en él desde hace un tiempo han aparecido otras actividades y funciones de mayor peso, las cuales conviven conjuntamente. Entre ellas encontramos el uso turístico no reglado en alojamientos residenciales rurales, actividad que juega un papel importante dentro de los cambios que se han ido produciendo.

La demanda turística ha cambiado y, aunque la modalidad turística de sol y playa goce de mayor importancia, han aparecido nuevas modalidades turísticas de mayor exigencia. Gran parte de esa demanda se acoge cada vez más a esa oferta residencial de uso turístico alegal caracterizada por su gran variedad y diversidad. Su comercialización, en un principio a través de agencias inmobiliarias, ha cambiado sustancialmente gracias a la aparición de Internet, cualquier persona puede acceder a dicha oferta residencial de forma inmediata, además de establecerse un contacto directo entre la oferta y la demanda, sin la necesidad de haber de por medio intermediarios. Apostar por este tipo de comercialización es mucho más efectivo y eficaz que el clásico, ya que se reducen costes económicos, recursos humanos y, lo que es más importante y valorado, el tiempo personal.

El territorio rural y natural mallorquín, ya frágil de por sí, con sus limitaciones de suelo y escasez de recursos naturales, se enfrenta a un modelo turístico y de ocupación urbana cada vez más disperso y por lo tanto, insostenible. Tanto el paisaje, entendido como entorno natural y ambiental, como la identidad cultural mallorquina, son los atractivos que desde el principio han llamado la atención y han atraído a los turistas a la isla. Por ello es crucial y muy importante preservar y conservar el territorio, los paisajes, el medio natural y ambiental propio, que de algún modo pueden ligarse de forma directa o indirecta al sector primario, donde se engloban la mayoría de los elementos que lo caracterizan y lo hacen diferente del que encontramos en otros lugares.

BIBLIOGRAFÍA

- BINIMELIS SEBASTIÁN, J. (2004): "Implosión residencial y cambio rural en Mallorca. Nuevas reflexiones a partir del análisis de "Trueque" (1985-1995)". En V.V.A.A. (2004): *¿Qué futuro para los espacios rurales?* Asociación de Geógrafos Españoles. Grupo de Geografía Rural. León, 2004.

- BINIMELIS SEBASTIÁN, J., GINARD BUJOSA, A. (1998): "Turismo y agricultura en Baleares. El turismo rural en Mallorca como último episodio del cambio territorial". En V.V.A.A. (1998): *IX Coloquio de Geografía Rural. Comunicaciones*. Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología de la Universidad del País Vasco. Grupo de Trabajo de Geografía Rural de la Asociación de Geógrafos Españoles. Bilbao, 1998.
- BLASCO ESTEVE, A. (2002): "Planificación y gestión del territorio turístico de las Islas Baleares". En BLANQUER CRIADO, D. (director): *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Ed. Tirant lo blanch. Valencia.
- PICORNELL BAUZÀ, C., PICORNELL CLADERA, M. (2002): "l'espai turístic de les Illes Balears. Un cicle de vida d'una àrea turística? Evolució i planificació a la darrera dècada". En PICORNELL CLADERA, M., POMAR GOMÀ, A. M. (edit.) (2002): *L'espai turístic*. Institut d'Estudis Ecològics (INESE). Palma, 2002.
- PICORNELL CLADERA, M., ARROM MUNAR, J. M. (2006): "Modalitats turístiques rurals i residencials a les Illes Balears: turisme rural, habitatges vacacionals i ús turístic a allotjaments no regulats". En PICORNELL CLADERA, M. (dir.) (2006): *Per una nova cultura del turisme*. Institut d'Estudis Ecològics (INESE). Palma, 2006.
- PICORNELL CLADERA, M., MARTÍNEZ REYNÉS, M. R., ARROM MUNAR, J. M. (2005): "Tendencia progresiva del uso turístico vacacional en inmuebles residenciales que quedan fuera del ámbito normativo existente en las Illes Balears". En MAZÓN, T., ALEDO, A. (2005): *Turismo residencial y cambio social*. Universidad de Alicante. Alicante, 2005.
- PICORNELL CLADERA, M.; ARROM MUNAR, J. M^a.; RAMIS CIRER, C.I. (2006): "Comercialització d'estades turístiques no reglades a allotjaments residencials a Mallorca" En PICORNELL CLADERA, M. (dir.) (2006): *Per una nova cultura del turisme*. Institut d'Estudis Ecològics (INESE). Palma, 2006.
- SALVÀ TOMÀS, P. A. (2002): "Les noves funcions no agràries del món rural a les Illes Balears: la seva conversió en espai d'oci per a l'ús de la població urbana". En PICORNELL CLADERA, M., POMAR GOMÀ, A. M. (edit.) (2002): *L'espai turístic*. Institut d'Estudis Ecològics (INESE). Palma, 2002.
- SEGUÍ RAMON, J. (1998): *Les Balears en venda. La desinversió immobiliària dels illencs*. Edicions Documenta Balear. Palma, 1998.
- SOCIAS CAMACHO, J. M. (2000): "La incidencia del turismo en el espacio litoral: evolución normativa turística en las Islas Baleares". En *Evolució turística de la darrera dècada i disseny de futur*. Pàg. 299-307. Palma. Institut d'Estudis Ecològics (INESE).
- www.gevic.net
www.oh-barcelona.com
www.todaslascasasrurales.com
www.idealista.com