

# **Impacto turístico en el paisaje de montaña. El caso del crecimiento urbanístico de Vall de Boí. Pirineo de Lleida**

Mercè Gili Hernández, Isabel Bovet Plà, M. Mar López-Gay  
Belda

## **Introducción**

En las últimas décadas los valles del Pirineo leridano han visto como el incremento de la demanda de espacio de ocio ha transformado un paisaje básicamente rural en un espacio de recreo, lo que ha supuesto una apreciable alteración del entorno. La necesidad de ofertar un producto turístico de calidad, a fin de potenciar la demanda, exige una mayor previsión en la planificación urbanística del territorio. En esta comunicación se analizan los cambios paisajísticos en Vall de Boí, provocados por la construcción de alojamientos de uso turístico y la dotación de infraestructura necesaria, sobre todo, a partir de la aprobación del proyecto de instalación del complejo turístico de Boí-Taüll.

Tradicionalmente los atractivos turísticos de la zona han sido los baños termales de Caldes de Boí, el entorno paisajístico que forman sus valles y su patrimonio histórico artístico, que reúne uno de los conjuntos de arte románico mas importantes del país. Otro de los atractivos para los visitantes de Vall de Boí es el Parc Nacional de Aigüestortes y Estany de Sant Maurici, espacio protegido que comparte con la comarca del Pallars Subirà y que es visitado anualmente por unas cien mil personas. A pesar de ser una zona de larga tradición turística de estío, habría que remarcar que los principales cambios acaecidos en este valle no se perciben hasta la instalación de la estación de esquí de Boí-Taüll, como se verá en el desarrollo de esta comunicación.

El objetivo de este estudio es analizar el proceso de urbanización que ha sufrido el municipio de Vall de Boí y ver como ha afectado a los distintos núcleos que lo integran, tanto a nivel de distribución espacial como de su intensidad urbanizadora, y estimar la capacidad de ampliación del espacio construido. La perspectiva adoptada es similar a la de otros estudios referentes al impacto paisajístico de la segunda residencia (Herce, 1975 y Lardiés, 1994); al turismo de nieve (López Palomeque, 1996) o al análisis de dinámica inmobiliaria en áreas turísticas del litoral (Anton, 1991). Las fuentes principales utilizadas han sido el libro de registros del Ayuntamiento de Vall de Boí y otra documentación urbanística que en estudios posteriores ha de completarse con un análisis detallado de las licencias de obras (Vilagrà, 1995).

## **Presentación del área de estudio**

Vall de Boí<sup>1</sup> junto con Vilaller y Pont de Suert, son los tres municipios que forman parte de la Alta Ribagorça, comarca de reciente creación<sup>2</sup>, que ocupa la cuenca alta del río Noguera Ribagorçana, en pleno corazón del Pirineo leridano. La Vall de Boí, ubicada en la cuenca del río Noguera de Tor, es el municipio más extenso de la comarca, con una superficie de 219,47 km<sup>2</sup>. Su población actual es de 755 habitantes (censo de 1996), que se reparte mayoritariamente entre siete núcleos de población: Barruera -capital administrativa-, Boí, Taüll, Cardet, Coll, Durro, Saraís y Erill-la-Vall<sup>3</sup>.

## **Proceso de transformación del paisaje construido**

Las principales actuaciones urbanísticas que han contribuido a la transformación del paisaje urbano en Vall de Boí pueden agruparse en cuatro tipos de intervenciones:

- Construcción de edificios de nueva planta en cascos urbanos consolidados.
- Remodelación y cambios de uso en edificaciones ya existentes.
- Aparición de núcleos de nueva planta en suelo urbanizable.
- Ampliación de la trama urbana.

Para analizar la transformación de este paisaje diferenciaremos dos etapas: una primera etapa, anterior a la redacción y aprobación de las Normas Subsidiarias, y una segunda etapa, posterior a la aplicación de las mismas.

### *Primera etapa*

Hasta septiembre de 1982, año en que se aprueban las Normas Subsidiarias de Vall de Boí, no existía ningún tipo de planeamiento que estableciera unas pautas para la ordenación del crecimiento urbanístico, tanto dentro de los núcleos urbanos como fuera de ellos. El poblamiento de Vall de Boí se caracterizaba por la concentración en pequeños núcleos y la práctica inexistencia de la casa aislada. Las calles no aparecían como un espacio planificado, sino que eran el resultado de un fenómeno de no ocupación, dando lugar a una trama irregular de calles tortuosas y discontinuas. Sólo la construcción en 1952 de la carretera que

---

<sup>1</sup> El nombre del municipio antes de 1996 era el de Barruera, pero ante la petición del Ayuntamiento se aprobó el cambio de nombre y pasó a denominarse Vall de Boí, quedando Barruera como centro administrativo.

<sup>2</sup> Esta comarca, junto con el Pla d'Urgell y el Pla de l'Estany, fueron las tres últimas comarcas de Catalunya que se constituyeron en marzo de 1988. La Alta Ribagorça, hasta entonces, formaba parte de la comarca del Pallars Jussà desde la división administrativa de 1936.

<sup>3</sup> A efectos del padrón municipal, el Ayuntamiento de Barruera contabiliza seis núcleos más de los cuales habría que destacar el Pla de l'Ermita por ser un núcleo poblacional de nueva planta con una población superior a la media de los demás agregados.

une el Pont de Suert con Barruera marcó una dinámica distinta de edificación, ampliándose la trama urbana a lo largo de la nueva vía y apareciendo nuevas calles perpendiculares a ésta.

En cuanto a la tipología de la arquitectura doméstica, la unidad tipo está formada por tres elementos: el destinado a vivienda, el granero (espacio para guardar herramientas, forraje o albergar ganado) y el corral (espacio libre de edificación).

### *Segunda etapa*

La previsión de un inminente crecimiento urbanístico, a raíz de la existencia de un proyecto de implantación de unas pistas de esquí, acentúa la necesidad de establecer unas normas de ordenación urbanística del territorio y por ello se encarga la redacción de las Normas Subsidiarias. El principal reto que figura en la memoria de las Normas Subsidiarias es el de dar un impulso y una reorientación socioeconómica a Vall de Boí y así intentar detener el proceso de emigración creciente en todo el municipio.

La planificación y ordenación del territorio se centrará entorno a dos polos, intentando encontrar el punto de equilibrio entre las nuevas implantaciones y los núcleos preexistentes. El primer polo dibuja la dinámica de las actividades económicas presentes y afecta fundamentalmente a los núcleos existentes; el segundo se refiere al previsible aumento inmobiliario ligado a la apertura de la estación de esquí. Las Normas Subsidiarias delimitan el suelo urbano para cada uno de los núcleos existentes y prevén una superficie de suelo urbanizable con capacidad para soportar un ensanche.

En el Cuadro 1 se presenta un resumen cuantificado de los m<sup>2</sup> de techo construible. El núcleo de Taüll, tanto en techo recuperable como en capacidad de ensanche, es el agregado en el que se contempla mayor porcentaje de techo edificable y mayor dotación de suelo urbanizable.

**Cuadro 1.** Resumen cuantificado de m<sup>2</sup> de techo construible

	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de techo nuevo	m <sup>2</sup> de techo recuperable	m <sup>2</sup> de techo edificable en ensanche
<b>Coll</b>	8.942	1.879	1.600	2.000
<b>Cardet</b>	10.761	3.843	3.043	-
<b>Barruera</b>	22.092	8.590	5.251	4.600
<b>Erill la Vall</b>	8.277	3.724	3.479	3.400
<b>Boí</b>	22.816	12.256	4.207	4.400
<b>Taüll</b>	23.852	12.328	12.696	7.400
<b>Durro</b>	52.634	8.146	6.770	3.000
<b>Pistas</b>	-	-	-	75.000

Fuente: Normas Subsidiarias de Vall de Boí

Los 7.400 m<sup>2</sup> de techo edificable en Taüll no pueden compararse con los 75.000m<sup>2</sup> contemplados para urbanización en lo que se denominan pistas y que albergan a los núcleos de nueva planta. La implantación inmobiliaria propia de las pistas deberá hacerse en el suelo urbanizable constituido por cuatro áreas discontinuas: Pla de l'Ermite, Ginebrell Alt, G. Mig y G. Baix, todas muy cercanas a la estación de esquí, y deberán desarrollarse a través de planes parciales, como queda reflejado en el Cuadro 2.

**Cuadro 2.** Superficie y edificabilidad en pistas

	<b>Sup. urbanizable (ha)</b>	<b>Edificación total máxima (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Pla de l'ermita</b>	20	61.000
<b>Ginebrell Baix</b>	2	12.000
<b>Ginebrell mig</b>	2	1.000
<b>Ginebrell alt</b>	2	1.000

Fuente: Normas Subsidiarias de Vall de Boí

### *Dinámica del proceso urbanizador*

Para estudiar la intensidad del proceso urbanizador de los últimos diez años en Vall de Boí, se han utilizado como fuentes principales los expedientes municipales de licencias de obras del ayuntamiento de Barruera, y los datos de vivienda y población obtenidos en el último Padrón del 1996.

**Cuadro 3.** Solicitudes aprobadas para edificaciones de nueva planta y obras menores.1985-1995

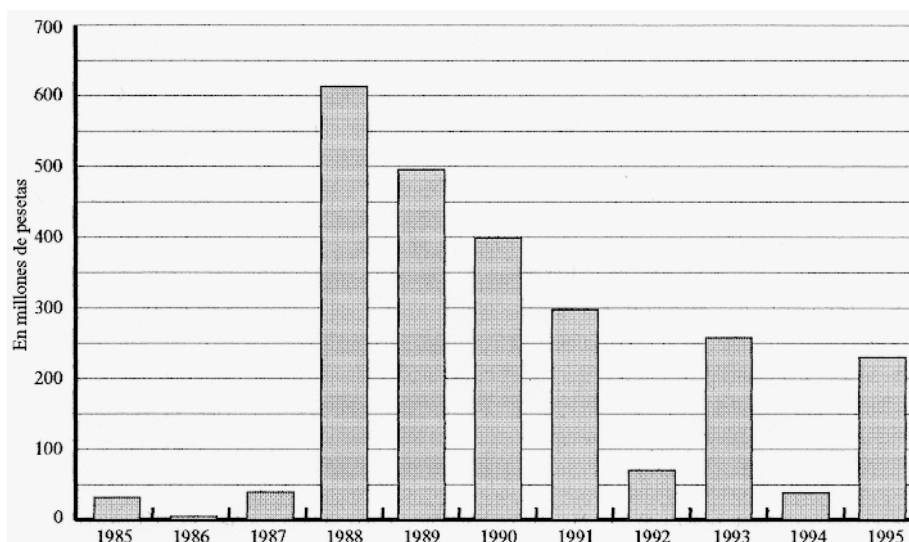
	<b>Nueva Planta</b>	<b>Obra menor</b>
1985	4	14
1986	1	9
1987	2	13
1988	12	17
1989	10	16
1990	7	16
1991	5	7
1992	4	19
1993	3	19
1994	1	27
1995	3	22

Fuente: Elaboración propia a partir del libro de registro de licencias de obras del Ayuntamiento de Barruera

Del análisis de las solicitudes concedidas para las edificaciones de nueva planta en el período 1985-1995 cabe destacar el salto cuantitativo producido en 1988, que se explica por la apertura de las pistas de esquí en 1989. A partir de esta fecha el número de solicitudes va decreciendo paulatinamente hasta 1994.

Más indicativo que el número absoluto de licencias concedidas es su relación con la inversión realizada, ya que nos muestra que un reducido número de edificaciones de nueva planta (el máximo se sitúa en 12 en 1988) supone una inversión de más de 600 millones de pesetas, lo que se explica por tratarse de edificaciones que pertenecen, en su mayoría, a bloques de viviendas. La escasa inversión de los años 1992 y 1994 se debe a cuestiones estratégicas de las sociedades promotoras (Gráfico 1).

**Gráfico 1.** Inversiones en edificaciones de nueva planta según licencias concedidas. 1985-1995



Fuente: Elaboración propia a partir del libro de registro de licencias de obras del Ayuntamiento de Barruera

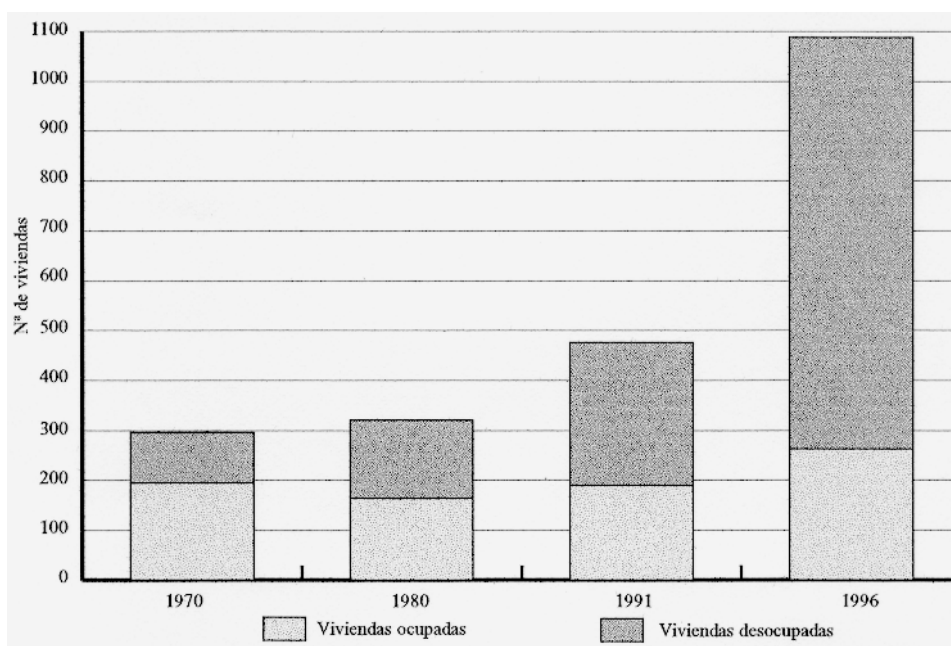
Además de la proliferación de los bloques de viviendas en el paisaje urbano de Vall de Boí, hay que resaltar que de los tres espacios que formaban la unidad tipo de la arquitectura doméstica, la mayoría de viviendas y graneros se transforman ó rehabilitan y el espacio libre destinado a corral se convierte en una edificación más de nueva planta dentro del casco urbano.

A partir de los datos del Padrón municipal y de los censos de la vivienda, es posible estimar como ha ido variando la población flotante que puede acoger esta zona. En el año 1996, el número de viviendas censadas en el municipio es de 1.088. De éstas, 476 están ocupadas, mientras que las 825 restantes previsiblemente corresponden a viviendas destinadas al alojamiento turístico.

Esto supone que la zona puede acoger un volumen de población de unas 3.300 personas (calculando una media de cuatro personas por vivienda). A esto hay que añadir las 778 plazas hoteleras (según Guía Oficial de Hoteles de 1995), lo que supone una capacidad máxima de unas cuatro mil personas, es decir cuatro veces la población permanente.

El incremento del parque de viviendas, cuya evolución se refleja en el gráfico 2, es bastante significativo. Durante la década de los setenta sólo se incrementa en 24 viviendas; en la década de los ochenta se llega a un aumento de 155 y en el período comprendido entre 1991 y 1996 el crecimiento se dispara, situándose en 612, es decir, que, en tan sólo cinco años, para cada 100 viviendas ya existentes en 1991, se han construido 228 nuevas. Hay que puntualizar que de estas 612 viviendas un 58% se localiza en el núcleo de nueva planta construido en la zona de las pistas.

**Gráfico 2.** Número de viviendas ocupadas y desocupadas. 1970-1996



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de la Vivienda

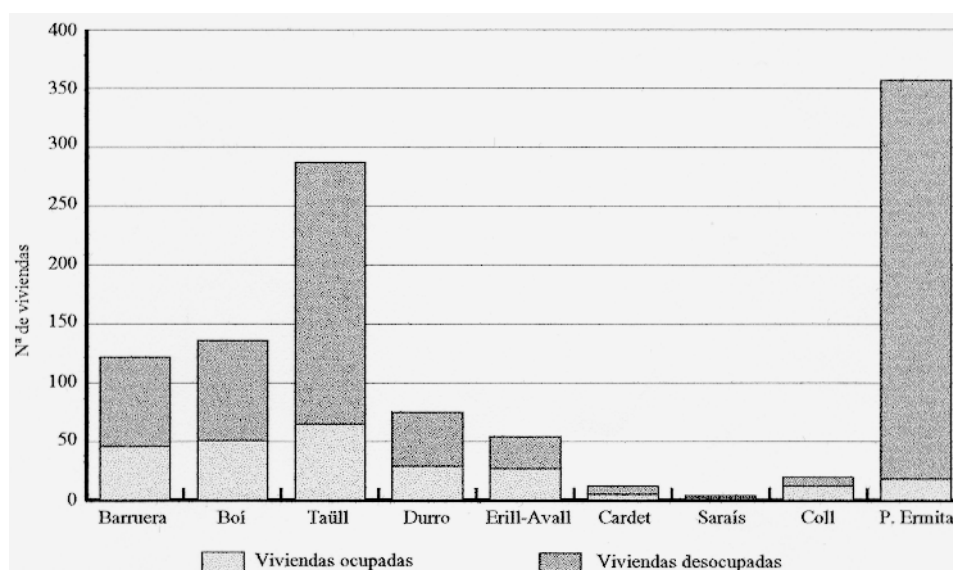
Por lo que se refiere a la distribución de viviendas de uso turístico (Gráfico 3) en cada uno de los principales núcleos de población y durante el año 1996, el volumen mayor de edificación nueva se concentra en las zonas más próximas a las pistas, siendo el factor de proximidad a la estación de esquí el que explica que los valores más elevados se registren, por este orden, en Pla de l'Ermite, Taüll, Boí y Barruera.

## Conclusiones

Actualmente la situación en Vall de Boí respecto al consumo de espacio presenta en función de su ubicación geográfica, grandes variaciones de unos núcleos a otros. La ocupación del espacio construible permitido por las Normas de planeamiento vigentes es de un 50% en el núcleo de nueva planta situado en la zona de las pistas; en Taüll (el núcleo preexistente más cercano a la estación de esquí) la ocupación está llegando ya a su límite, mientras que en las zonas más alejadas el consumo de espacio en los años estudiados no es tan apreciable.

De cara a la revisión de las Normas Subsidiarias (se encuentra en su primera fase) deberá procurarse llegar a un equilibrio entre la dotación o ampliación de nuevo espacio urbanizable en las zonas donde la demanda ha sido mayor y los efectos negativos que la urbanización está suponiendo sobre la calidad del paisaje de algunos núcleos.

**Gráfico 3.** Número de viviendas ocupadas y desocupadas por núcleos. 1996



Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón 1996

## Bibliografía

- Anton, S. (1991): "Turisme i dinàmica immobiliària a la Costa Daurada de Tarragona (1985-1989) *"I Congrés Català de Geografia*. Barcelona: Societat Catalana de Geografia. Barcelona. 41-49.
- Herce, M. (1975): "El consumo del espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña". *Ciudad y Territorio*, 4: 45-56.
- Lardiés, R. (1994): "Implantación e impactos de las segundas residencias en el paisaje del Valle de Tena (Huesca)". *II Congreso de Ciencia del Paisaje*. Bell-lloc: Universitat de Barcelona. 303-315.

- López Palomeque, F. (1996): "Turismo de invierno y estaciones de esquí en el Pirineo catalán". *Investigaciones geográficas*. Universidad de Alicante.
- Vilagrasa, J. (1995): "Les llicències d'obres com a font d'estudi del procés urbà. Una anàlisi comparativa entre Gran Bretanya i Espanya". *Geografia i territori*.