

Mazón, T. y Huete, R. (2005) “Turismo residencial en el litoral alicantino: los casos de Denia, Altea, Benidorm, Santa Pola y Torrevieja”. En Mazón, T. y Aledo, A. (Eds.) *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Aguaclara. pp. 105-138. ISBN: 84-8018-264-4.

## **TURISMO RESIDENCIAL EN EL LITORAL ALICANTINO: LOS CASOS DE DENIA, ALTEA, BENIDORM, SANTA POLA Y TORREVIEJA<sup>1</sup>**

**Tomás MAZÓN y Raquel HUETE**  
Universidad de Alicante

### **1. Introducción**

Analizamos en este artículo cinco localidades del litoral de la provincia de Alicante cuyos modelos de desarrollo turístico están centrados, básicamente, en el turismo residencial, con la excepción de Benidorm, que sirve de contrapunto en este análisis y cuyo modelo podemos definir como mixto, al combinar una expansión de segundas residencias, generalmente apartamentos en grandes torres en altura -con mayor impacto visual pero mucho menos consumidoras de suelo que las urbanizaciones-, y una potente planta hotelera. Tres de los municipios estudiados, Denia, Altea y Benidorm están localizados al norte de la capital alicantina y, los otros dos, Santa Pola y Torrevieja, en el litoral sur. Todas estas localidades, antes del desarrollo del turismo moderno, históricamente han venido centrando sus actividades económicas en la agricultura y la pesca. En Santa Pola y Torrevieja hay que añadir la extracción de la sal. Con la llegada del turismo a finales de los años cincuenta del pasado siglo XX, se ha transformado el paisaje natural, cultural y económico de estas cinco poblaciones. Desde entonces, sus economías giran, principalmente, en torno a la construcción, la actividad inmobiliaria y el comercio, con una planta de segundas residencias muy desarrollada, mientras que el sector hotelero tiene poco peso económico, con la excepción de Benidorm. Ha sido a impulsos del turismo, como la franja costera de la provincia de Alicante se halla prácticamente ocupada por construcciones urbanas, a manera de prolongaciones laterales de los cascos urbanos tradicionales sobre el frente marítimo, o bien por una serie de actuaciones urbanísticas aisladas que jalonan la costa.

La demanda de este tipo de oferta turística residencial en la que están inmersos todos estos municipios proviene, en primer lugar, del mercado nacional -tanto de zonas próximas a estas localidades como de otras comunidades autónomas-, ya que el desarrollo socioeconómico experimentado por la sociedad española en las últimas dos décadas, ha posibilitado a sus ciudadanos la compra de una segunda vivienda. En segundo lugar, a este mercado inmobiliario-turístico se han sumado ciudadanos de la Unión Europea, fundamentalmente jubilados procedentes de países del centro y del norte de Europa. Estos últimos son atraídos, principalmente, por la benignidad del clima y por la diferencia del coste de vida entre España y sus países de origen, así como por el precio de la vivienda. Su estancia, aunque en muchos casos es permanente, se centra a lo largo de toda la época invernal para escapar de los largos y oscuros inviernos del norte y del centro de Europa. En este punto hay que señalar que la demanda extranjera se encuentra en alza, con un crecimiento

---

<sup>1</sup> Este artículo es producto de tres Proyectos de Investigación (I+D+I) dirigidos por el Prof. Tomás Mazón. Uno del Ministerio de Ciencia y Tecnología con fondos FEDER, titulado “Análisis y diagnóstico del modelo turístico residencial: diseño y propuestas de reestructuración”; otro de la Consellería de Innovación y Competitividad de la Generalidad Valenciana titulado “El turismo residencial del litoral de Alicante: análisis y previsiones de futuro”; y un último de la Consellería de Empresa, Universidad y Ciencia de la Generalidad Valenciana titulado “El turismo residencial extranjero en la provincia de Alicante: análisis de la demanda”.

interanual del 15,8 por ciento. Concretamente, y según datos de la Asociación Provincial de Promotores de la provincia de Alicante, el litoral alicantino, durante el año 2002, absorbió el 90 por ciento de la inversión inmobiliaria extranjera en la Comunidad Valenciana, con la compra de 30.000 viviendas turísticas y con una facturación de 3.700 millones de euros. Esta oferta ocasiona que, en el año 2001, en los municipios del litoral alicantino el porcentaje de viviendas secundarias y vacías, cuya función es claramente turística-residencial, alcance el 62,9%, mientras que en España es del 29,5%. Pero esta actividad inmobiliaria se está extendiendo por toda la provincia alicantina. La demanda extranjera, ante la situación de colapso y saturación de la zona litoral, valora otros lugares menos masificados aunque no se encuentren inmediatos a la costa, como hasta ahora venía sucediendo, además de preferir, en lugar de viviendas adosadas, pareadas o bungalows, su prioridad pasa ahora por adquirir viviendas exentas con una pequeña parcela de uso privado -el menor precio del suelo permite este tipo de promociones-. Estas nuevas exigencias, por parte de la demanda, están provocando que las nuevas actuaciones inmobiliarias se desplacen hacia localidades del interior que están adoptando el mismo modelo de desarrollo inmobiliario del litoral.



Imagen 1. Urbanización masiva en la costa (Huet).

## **2. Análisis de cinco municipios turísticos de la Costa Blanca.**

### **2.1. Denia**

Denia está situada en la costa norte de la provincia de Alicante. Su costa combina las zonas bajas de playas con zonas acantiladas de gran belleza paisajística. Su economía tradicional se basaba en un importante sector agrícola dedicado a la exportación de cítricos y uva y a la pasa<sup>2</sup> y el transporte marítimo. En su término municipal se encuentra el Parque Natural del Montgó con un número alto de especies endógenas protegidas. La población de Denia ascendía en el año 2003 a un total de 39.228 habitantes de derecho, aunque en verano, tal y como acontece en la totalidad de los municipios del litoral alicantino, este número llega a multiplicarse considerablemente. Como podemos comprobar en el cuadro 1, a lo largo de la primera mitad del siglo XX, la evolución demográfica de esta ciudad ha sido negativa -en el año 1990 eran 12.431 personas y en 1950 11.859. Es a partir de finales de la década de 1960 cuando la demografía de esta localidad presenta avances cuantitativos, hasta el punto de crecer en cuarenta años 27.043 habitantes, un incremento del 221,9%. Este desarrollo demográfico tiene su principal causa en los cambios sociales y económicos que se produjeron en Denia a partir del desarrollo del turismo. Desde finales de los años sesenta Denia se constituye en una localidad receptora de inmigrantes, tanto laborales -para satisfacer de oferta de empleos asociados al sector terciario y a la construcción- como de turistas residentes. Esta

---

<sup>2</sup> Desde mitad del s. XIX su esplendor económico se produjo gracias al monocultivo de la vid y su exportación en forma de pasa. Este monocultivo fue el que sustentó la sociedad y la economía de esta ciudad. Su máximo desarrollo se logró por causas externas debido a la eliminación de su competencia a causa de la filoxera que afectó a la vid francesa y, muy especialmente, a la de Málaga (Calvo Puig, 2002).

circunstancia marca que el índice de aloctonía (cuadro 3) sea en Denia del 60,8% duplicando este índice al de la provincia de Alicante y de la propia Comunidad Valenciana -35,1% y 27,8% respectivamente-.

Su parque de viviendas está muy desarrollado (cuadro 6). A lo largo de las últimas dos décadas, el número total de viviendas ha pasado de las 18.763 en 1981, a las 35.337, de las que el 65,17% se corresponden al mercado turístico de segundas residencias. En los últimos años, Denia ha cruzado por una etapa de fuerte actividad constructora ya que entre los años 1992 y 2002, en esta localidad se han solicitado 2.523 licencias de obra para construir 11.801 viviendas, lo que hace que su desarrollo inmobiliario sea el segundo en importancia de los cinco municipios que estudiamos, sólo por detrás de Torrevieja. En la actualidad, existe un importante debate social sobre la oportunidad de continuar con el crecimiento en la construcción de viviendas residenciales turísticas o poner freno a este proceso. Aunque las encuestas señalan que una amplia mayoría de los habitantes de Denia consideran que la actividad constructora daña gravemente el medio ambiente del municipio, la presión del sector de la promoción inmobiliaria y de la construcción es muy fuerte y está obligando al gobierno local a admitir nuevos desarrollos turístico-residenciales en las zonas no construidas del municipio.



Imagen 2. Urbanizaciones de chalets en el Cabo de La Nao (Mazón).

No se encuentra un crecimiento paralelo de la planta hotelera de Denia. Se dispone de un total de 18 establecimientos hoteleros (cuadro 9), de categoría media y baja, con un total de 1.321 plazas, lo que supone únicamente el 1,35% de su oferta de alojamiento. Contrariamente, la oferta de alojamiento en segundas residencias turísticas alcanza las 94.419 plazas, representando este tipo de modalidad el 96,87% de las plazas disponibles. Nos encontramos, pues, ante un municipio del que podemos afirmar que tiene una clara vocación dentro de los que se conoce como turismo residencial.

## 2.2. Altea

Altea es un municipio de la costa alicantina situado a tan sólo 10 Kms. al norte de la gran ciudad de Benidorm. Como Denia, su franja litoral alterna las playas bajas con la zona de los acantilados que representan los últimos eslabones de la cadena Penibética que corta la península Ibérica de S-SE. Al igual que el resto de localidades turísticas del litoral de la provincia de Alicante, la actividad económica de Altea ha estado históricamente ligada en la pesca y la agricultura. Durante décadas no ha sufrido alteraciones dignas de mención en su población (cuadro 1); a principios del siglo XX sumaba 5.977 habitantes, cruzando, a lo largo de seis decenios, una etapa de claro estancamiento -en 1960 la población censada en Altea era de 5.620 personas, 357 menos que en 1900. Fue a partir de la llegada del turismo moderno cuando esta localidad se vio sacudida con profundos cambios sociales y económicos. Las actividades tradicionales perdieron su protagonismo y se desarrolló la actividad inmobiliaria así como el sector terciario. La oferta de empleos que desató su nueva economía hizo de Altea

una zona receptora de inmigrantes, tanto laborales como jubilados de diferentes zonas españolas, así como procedentes de países más desarrollados, en busca de unas mejores condiciones de vida en un clima benigno, sobre todo en el periodo invernal. Así fue como comenzó a crecer, tanto demográficamente como espacialmente, al irse ocupando sus tierras agrícolas por urbanizaciones y todo tipo de chalets.

Entre 1960 y 2001, la población de Altea ha pasado de los 5.620 habitantes a los 18.976, un crecimiento del 237,65%. Paralelamente a este crecimiento demográfico, su parque de viviendas también ha sufrido un crecimiento desconocido años atrás. En 1981 el total de viviendas era de 7.228 unidades, para situarse, veinte años después, en 2001, en 12.397, un 71,51% más. La oferta hotelera, con 7 hoteles y 911 plazas representa el 3,15% de su alojamiento turístico, mientras que las segundas residencias levantadas en esta localidad tienen una capacidad de alojamiento de 26.875 personas (cuadro 9), lo que representa el 93,02% de sus alojamientos turísticos.

En 1998 la práctica totalidad de su suelo urbanizable se había consumido, tan sólo quedaba un 8% del suelo edificable sin construir<sup>3</sup>, por lo que su capacidad de desarrollo urbano-residencial está, hoy por hoy, casi agotada.



Imagen 3. Urbanización en plena fase de ejecución en la Finca Villa Gadea en Altea (Mazón).

### 2.3. Benidorm

Benidorm puede ser definido como el paradigma de ciudad de ocio y uno de los ejemplos más espectaculares del desarrollo turístico que cabe imaginar (Fernández Fúster, 1985). Su actividad económica se centra, de forma casi exclusiva, en el turismo de masas. Es visitada todos los años por más de cinco millones de turistas que, junto al turismo residencial, suponen más de sesenta millones de pernoctaciones anuales<sup>4</sup>. Dentro del contexto turístico mediterráneo, Benidorm sigue manteniendo el liderazgo, prácticamente desde los inicios del turismo moderno, de ser la mayor concentración urbana puesta al servicio del turismo masificado. Es una ciudad turística que está perfectamente preparada para satisfacer las necesidades de los millones de turistas que deciden pasar en ella sus vacaciones. Su oferta turística es enorme. En los últimos dos años se están abriendo nuevos hoteles<sup>5</sup> que ya suman un total de cerca de 150 establecimientos con casi 40.000 plazas. Pero la oferta turística no se

<sup>3</sup> Fuente: Instituto Valenciano de Estadística, Consellería de Obras públicas, Urbanismo y Transportes, D.G. de Urbanismo y Ordenación Territorial 1998.

<sup>4</sup> Datos ofrecidos por el Gabinete Municipal de Sociología del Ayuntamiento de Benidorm.

<sup>5</sup> Los hoteles que se están abriendo en los últimos años se adscriben a una categoría media alta, proliferando, sobre todo, los de cuatro estrellas.

limita a disponer de una amplia y variada planta hotelera. En Benidorm los restaurantes superan las 350 unidades, hay más de 1.000 bares, 33 salas de fiesta y discotecas, 160 discopubs, 35 salas de juegos recreativos, más de 70 agencias de viaje, 10 campings con 7.250 plazas, más de 2.000 comercios, 6 consulados, 86 entidades bancarias, un parque de agua, un animalario y dos parques temáticos.

Una de las características de esta ciudad es que posee un ambiente urbano y turístico único, desconocido y envidiado por muchas localidades turísticas -en contraste con el modelo de segundas residencias en urbanizaciones turísticas, buena parte de ellas vacías a lo largo del año, que hacen que fuera del periodo estival su imagen se parezca a la de una gran “ciudad fantasma”-. Benidorm, en la actualidad, incluso en los meses de invierno, cuenta con una gran animación día y noche, pues ha conseguido romper lo que, hasta hace unos años, era su punto débil, la estacionalidad de épocas pasadas que obligaba a cerrar sus puertas a muchos hoteles y, consecuentemente, a otros negocios turísticos y comercios. Esta ciudad, en el transcurso de un espacio de tiempo realmente corto, ha experimentado una enorme evolución, por su aumento demográfico, su inusitado desarrollo inmobiliario y su fuerte crecimiento urbano (Mazón, 2001).

Benidorm se localiza a 40 Kms. al norte de la capital alicantina y a 50 Kms. del aeropuerto internacional de El Altet, con los que se comunica a través de la autopista del Mediterráneo (AP-7) y la N-332; también cuenta, como transporte público, el servicio que ofrece el tren de vía estrecha (FGV) que desde Alicante recorre todo el litoral norte de esta provincia. Su superficie es de 3.550 Has., con 12,3 Kms. de litoral, de los que 5,3 son playas, destacando la Playa de Levante y la Playa de Poniente. Desde el inicio de su desarrollo turístico y urbanístico, Benidorm presenta un modelo claramente diferenciado del resto de municipios litorales de la Costa Blanca alicantina. Su gran transformación llegó conducida por su Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado en el año 1956 -actualmente, está considerado como uno de los más vanguardistas y revolucionarios que se redactaron en aquella época-. En lugar de planificar un modelo centrado en urbanizaciones de poca densidad, diseminadas por todo su término municipal, su reglamentación urbana permitía levantar bloques sin límite de altura, a cambio de reservar, alrededor de las torres, espacio libre que compensara la gran densidad edificatoria<sup>6</sup>. Su pronta planificación urbana y turística, así como una clara voluntad política en aquellos años por hacer de Benidorm un gran centro turístico, facilitó que a esta localidad acudieran a invertir en su desarrollo los grandes tour operadores y las grandes empresas intermediarias del turismo internacional, cuyo protagonismo fue decisivo en la gestación de esta ciudad turística. Fue a través de la concesión de sus créditos y fuertes inversiones como pudieron levantarse vastos complejos hoteleros y de apartamentos turísticos. Y éste es el hecho que realmente define a Benidorm y lo que la diferencia de otras muchas localidades turísticas del mediterráneo español. Benidorm cuenta con una enorme oferta hotelera, no en balde es la segunda ciudad de Europa en ocupación hotelera -actualmente su planta hotelera se sitúa en torno a las 40.000 plazas- ya que, en los inicios del proceso de desarrollo supo atraer, como decimos, a los grandes inversores turísticos de la época que fueron los que financiaron la creación de un potente parque hotelero que permite hoy día a Benidorm contar con una oferta de alojamiento mixta, tanto de hoteles como de apartamentos y segundas residencias. Contrariamente, las restantes

---

<sup>6</sup> Es muy posible que uno de los éxitos del urbanismo de Benidorm se deba a que las parcelas exigidas de suelo libre rodeando los edificios fueran destinadas a uso público. Se consiguió crear un ambiente de calle, o lo que es lo mismo, de vida urbana, con establecimientos comerciales, cafeterías, restaurantes, espacios de ocio y distracción, etc. No ocurrió así en otras zonas que iniciaron su despegue urbano en las mismas fechas que Benidorm, como, por ejemplo, la Playa de San Juan de Alicante, en la que su urbanismo se centró en la construcción de grandes bloques exentos de apartamentos en altura, sobre unas parcelas aisladas, bien por vallas de ladrillos, por telas metálicas o setos vegetales, cerrados a las calles, en las que el peatón se halla totalmente aislado de los edificios, entre los cercados y el asfalto de las vías de circulación (Mazón, 1987).

localidades alicantinas quedaron al margen de estos inversores internacionales, lo que hace que su planta hotelera sea mínima o, en muchas ocasiones, casi testimonial -Denia tiene 1.321 plazas hoteleras, Altea 911, Santa Pola 547, Torrevieja 1.600, la Playa de San Juan de Alicante 1.000 y Pilar de la Horadada 130. El desarrollo de todas estas localidades está centrado, básicamente, en lo que se conoce como turismo residencial, levantándose miles de viviendas en todo tipo de edificaciones -torres de apartamentos en las primeras líneas de costa, así como urbanizaciones de chalets, bungalows, adosados y pareados diseminadas por todos sus términos municipales y espacialmente escindidos del núcleo urbano principal.



Imagen 4. Rascacielos típicos del urbanismo de Benidorm (Mazón).

Benidorm, en el paso de unos pocos años dejó de ser un pequeño pueblo en el que la vida de sus habitantes estaba ligada al mar, ganándose el sustento gracias a la pesca y a la agricultura. En el año 1950 su población era de 2.726 habitantes y, en la actualidad, los censados suman 66.857 (cuadro 1), aunque la población de hecho de esta ciudad siempre es muy superior a la de derecho, ya que la afluencia turística hace que el periodo estival, en las épocas de mayor concentración de personas, se supere con creces el medio millón de habitantes y, en la etapa invernal, el número de personas que en Benidorm residen nunca desciende de las 150.000.

El turismo alteró por completo la situación anterior y aquel apacible pueblo, estancado en el tiempo, sin ningún tipo de relevancia, se convirtió en una descomunal ciudad turística, con un gran ambiente turístico, fuertemente equipada, con una poderosa economía que durante décadas ha sido capaz de generar suculentos aportes de divisas al Estado, ofertando multitud de empleos de todo tipo, favoreciendo fuertes procesos migratorios -el índice de aloctonía es en Benidorm del 84,2%- y, por su fuerte promoción, es conocida en casi todos los rincones del mundo. El éxito de Benidorm radica en haber conseguido, por todos los medios y con mucha imaginación, convertirse en un lugar donde los turistas pueden disfrutar de una amplia y variada gama de servicios y atracciones y por asegurarles los baños en el mar y el tan anhelado bronceado.

Sin embargo, a pesar de que dentro del contexto turístico mediterráneo Benidorm sigue manteniendo su liderazgo como la mayor concentración urbana puesta al servicio del turismo de masas, sobre esta localidad recaen valoraciones peyorativas. Cavestany (2000) dice que Benidorm “sigue siendo un agujero negro en las guías turísticas de prestigio”. Para Iribas (2000) “suele resultar incomprensible para muchos intelectuales y profesionales (...) un lugar con una imagen perturbadora -es la ciudad de los rascacielos- (...) un lugar donde se desprecia descaradamente toda inclinación a la cultura convencional y en el que se propone un uso del tiempo basado en un ritmo enloquecido”. Maas (2000) dice que Benidorm está “infestada de torres, monocultural, arrasada. Comida, bebida, sol, arena y mar (...) una congregación de vulgaridad”. Por su parte, Eduardo Mira (1988) afirma que “probablemente no haya ciudad española alguna que despierte por un lado, tanto disgusto y, por otro, tanta

admiración (...) cualquier amante de veraneos familiares y bucólicos y cualquier adicto al lujo sofisticado y exclusivo nos dirá que Benidorm es un horror. La horda rubia del tatuaje y la pinta de cerveza, el honrado productor que busca una aventura (...) el grupo sediento de beber sol y arena (...) nos dirá ¿Benidorm? ¡Oh Benidorm! (...) porque Benidorm no hay más que uno... afortunadamente”. El gran riesgo de esta gran ciudad de ocio es que oferta miles de puestos de trabajo, casi todos ellos ligados, de forma directa, indirecta o inducida, al turismo - el 87,7% de las empresas y el 86,1% de los empleos pertenecen al sector terciario (cuadro 16) y, más concretamente, el 21% de empresas y el 36,5% de empleos son del subsector de la hostelería (cuadro 17). Y centrar la actividad económica en un solo sector de la economía no es lo más acertado. Benidorm debe considerar el riesgo que supone someter a un elevado número de personas -la práctica totalidad de empleados- a los ciclos y vaivenes del turismo, una industria propensa a las crisis y a las presiones que actualmente proceden de otros destinos emergentes que compiten ofertando un producto turístico similar. Además, esta total dependencia, la monofuncionalidad de Benidorm, corre serios riesgos ya que está sujeta, en buena parte, a decisiones que vienen adoptadas desde fuera, tomadas por los grandes tour operadores internacionales, incontrolables desde cualquier tipo de área de decisión local.

#### **2.4. Santa Pola**

Esta localidad se ha constituido en un destino vacacional con una total hegemonía del alojamiento extrahotelero -tan sólo se disponen 547 plazas en establecimientos hoteleros, frente a las más de 100.000 en segundas residencias-, con unos niveles de estacionalidad muy elevados -periodo estival, Semana Santa y puentes- que hacen que la actividad turística se vea muy limitada<sup>7</sup>. Según el Plan Director de Turismo de Santa Pola (1996) uno de los mayores problemas con los que se enfrenta esta localidad es su poco competitivo posicionamiento en el mercado turístico. La mayor parte de la demanda de Santa Pola responde al perfil de turismo familiar de clase media-baja que, por lo general, tiene escasa capacidad de gasto y, consecuentemente, sus niveles de consumo de oferta complementaria son muy bajos decantándose “principalmente por actividades gratuitas: tomar el sol, pasear...”. Se trata de un turista bastante pasivo en cuanto a su actitud y sus niveles de exigencia son realmente bajos, de ahí que la oferta complementaria en Santa Pola sea escasa y poco variada, vinculada a las actitudes que presentan sus visitantes.

El modelo de desarrollo turístico y urbanístico de Santa Pola, centrado en la promoción, construcción y venta de segundas residencias se corresponde, más que a una ciudad turística, a un núcleo vacacional de turismo residencial estival. Se trata de una situación preocupante, así lo define su Plan Director de Turismo, por cuanto que, al no haber sabido readaptarse inteligentemente a las nuevas exigencias del turismo moderno, corre el riesgo de quedarse fuera de las nuevas tendencias del mercado turístico puesto que oferta un producto basado, de forma exclusiva, en el sol y la playa, con un alto grado de madurez y con un modelo -turismo residencial- poco dinámico y rentable a medio y largo plazo. Además, la expansión de este modelo residencial, con una transformación incongruente del espacio, - entre 1992 y 2002 se han levantado 7.922 nuevas viviendas (cuadro 8) -ha llegado a agotar el suelo disponible para continuar con su modelo de expansión. Actualmente, y según datos ofrecidos en julio de 2005 por la Oficina Municipal de Urbanismo, se ha agotado el suelo

---

<sup>7</sup> En el Plan Director de Turismo de Santa Pola se afirma que “la propia dimensión y características del turismo residencial dificultan hoy las actuaciones de cara a un reposicionamiento de la imagen turística de Santa Pola. En la actividad inmobiliaria las promociones de calidad media y baja han superado en número importante a las de mayor calidad, para adaptarse así a una demanda que se preveía más accesible, imponiendo a priori las propias limitaciones del modelo. El entorno urbano ha sufrido igualmente los avatares del crecimiento espontáneo de la oferta, permitiéndose grandes descuidos urbanísticos: baja calidad de las construcciones, pérdida de armonía estética, ocupación masiva de suelo...”.

urbanizable y se encuentran ante la necesidad insoslayable de tener que revisar el Plan General para evitar el colapso económico y de empleo que puede suponer el no poder continuar construyendo tal y como hasta ahora se viene haciendo. Esta situación tiene evidentes repercusiones negativas, tanto en lo que hace referencia a temas ambientales, como sociales y de imagen turística<sup>8</sup>, aparejadas a este proceso de ocupación intensiva del suelo. Todo repercute negativamente en el hecho de que a lo largo de la etapa estival se produce una alta masificación, con problemas de intensificación del tráfico rodado, altas tasas de contaminación acústica, colapso del entorno urbano y de las playas y que son sufridos, no solamente por la propia población autóctona de Santa Pola, sino también por los visitantes que, ante esta situación, perciben una imagen cada vez más negativa de este destino turístico.

Santa Pola, localidad de profunda tradición marinera, tiene 15 Kms. de costa, de los que 11 son de playas, entre de las que destacan las de Levante, Varadero y Gran Playa. Se encuentra a 20 Kms. al sur de la ciudad de Alicante -entre la capital y Santa Pola se encuentra el aeropuerto internacional de El Altet-. Su orografía y características geográficas han determinado un desarrollo urbano que se encuentra con serias limitaciones como son las salinas -adossadas al abanico aluvial del río Vinalopó- y la Sierra de Santa Pola. Con todo, estos obstáculos no han sido un freno para que se desarrolle una ocupación turístico-residencial hasta sus últimos límites, creando zonas indiferenciadas, dedicadas a residencias temporales, infraequipadas y con una gran desconexión entre ellas.

La instalación, a finales del siglo XIX, de la explotación salinera, ha permitido la pervivencia de este humedal de 2.740 hectáreas de extensión -casi la mitad del total de la superficie municipal-, protegido no sólo como Parque Natural desde el año 1988, sino que se encuentra incluido en la lista de Zonas Húmedas de Europa y del Norte de África. Las salinas, y la pesca con una importante flota en otros tiempos, han sido las actividades económicas tradicionales de esta localidad pero, en las últimas décadas, han perdido gran parte de su protagonismo<sup>9</sup>. El mayor peso de la actividad económica y laboral se centra en la actualidad en el sector terciario que ocupa al 58,5% de la población activa, el secundario al 27,6% y el primario al 13,9%. Demográficamente su crecimiento ha sido alto, tal y como viene sucediendo en los municipios del litoral afectados por el desarrollo turístico, pasando de los 5.851 habitantes en 1950 a los 29.965 en el 2003. En cuanto al suelo, podemos afirmar que es el principal freno con el que se encuentra esta localidad ya que en el año 1998 tan sólo quedaban disponibles para seguir urbanizando 357,4 Ha., el 6,23% del suelo calificado como urbanizable y que, en la actualidad, como se ha mencionado más arriba, ya está agotado.

El parque de viviendas asciende a 33.753 unidades, de las que 26.569, el 78,61%, son de uso residencial turístico (cuadro 6). Este porcentaje es de los más altos de la costa alicantina, superado únicamente por Torrevieja. Santa Pola está inmersa en una vorágine inmobiliaria -en el periodo 1992-2002 se concedieron 700 licencias de obra para levantar 7.922 viviendas de nueva planta-, como consecuencia, el empleo directamente ligado a este

---

<sup>8</sup> La mayor parte de los hostales, además de muchos otros negocios como comercios de todo tipo, restaurantes, bares, se ven ante la necesidad de tener que cerrar sus puertas durante buena parte del año ante la imposibilidad de rentabilizar los costes fijos de sus actividades. Además, a la hora de hacer inversiones, éstas se supeditan a la amortización de gastos en unos pocos meses de verano, por lo que la imposición económica retrae la mejora de muchos negocios. Las inversiones se minimizan o se limitan a lo que es estrictamente necesario. Se ha creado un panorama que no sólo impide la mejora y la consolidación de la estructura empresarial existente, sino que obstaculiza la creación de nuevos negocios debido a la clara incertidumbre económica que provoca en el empresario (Plan Director de Turismo de Santa Pola, 1996).

<sup>9</sup> A mitad del s. XX, las salinas llegaron a ocupar a más de 200 personas, cuando Santa Pola contaba con una población total de unos 5.000 habitantes; el proceso de tecnificación desarrollado a partir de los años sesenta suprimió puestos de trabajo hasta llegar a los 44 a finales de los años 90. En cuanto a la flota pesquera también se encuentra en fase de retroceso, en el año 1972 contaba con un total de 155 buques que desplazaban 11.757 TRB, dando ocupación a 1.308 personas, descendiendo en la actualidad a 89 barcos de arrastre y 9 de cerco con un desplazamiento total de 6.109 TRB y ocupando a 496 personas.



sector ocupa al 20,1% de sus empresas y al 19,5% de sus empleados / puestos de trabajo (cuadro 17). Contrariamente, su oferta de alojamiento comercial, la hotelera, es de las más pobres de la costa alicantina, con un total de 547 plazas repartidas en 6 establecimientos hoteleros (cuadro 9), de los que dos son de tres estrellas, uno de dos y dos hostales que, además, tal y como figura en el Plan Director de Turismo de Santa Pola, se encuentran en un incipiente grado de obsolescencia.



Imagen 5. La actividad inmobiliaria está muy presente en Santa Pola (Mazón)

## 2.5. Torrevieja

El término municipal de Torrevieja se extiende, en su parte septentrional, desde las dunas de Guardamar, hasta Punta Prima (Orihuela) en su zona meridional. Está situada a 48 Kms. al sur de la ciudad de Alicante. Su superficie es de 64 km<sup>2</sup>, con 14 Kms. de costa y varias playas que se encuentran separadas por dos zonas acantiladas -Cabo Roig y Cabo Cervera-. Una tercera parte de su territorio está ocupado por una laguna natural -bajo la figura de protección de Parque Natural-, que se ha utilizado históricamente para la extracción de la sal, y que limita la expansión geográfica de esta localidad. Esta actividad, junto con la pesca, ocupó a la mayoría de sus habitantes hasta la década de los 70 del siglo XX. A partir de esta fecha, el descenso de la pesca, la tecnificación de la actividad salinera y, muy especialmente, la llegada del turismo transformó el paisaje natural y cultural de este municipio. La economía del municipio gira, desde entonces, en torno a la construcción y a la actividad inmobiliaria, como demuestra que el 30% de las empresas y el 29,8% de los empleos pertenecen a estos dos sectores (cuadro 17).

Es a partir de mitad de la década de los años sesenta del pasado siglo XX cuando el turismo de masas comienza a desarrollarse en esta localidad, en un principio de forma pausada, comenzando a cobrar mayor relevancia a partir de los años setenta. En estos años, el espacio de Torrevieja “deja de ser un factor de producción para convertirse en objeto de consumo; cambian las prioridades de uso del suelo y de los demás recursos naturales, a la vez que la línea litoral se va congestionando ante la avalancha y se produce una transformación radical no sólo del espacio sino también de los modos de vida, hábitos, etc. (...) con un engrosamiento espectacular y artificial del subsector de la construcción” (Vera Rebollo, 1997). Desde entonces, el protagonismo económico recae en la producción inmobiliaria que, ha sido tan espectacular que podemos definir a esta localidad como paradigma del turismo residencial.



Imagen 6. Playa de Torrevieja en plena etapa estival (Mazón).

Demográficamente, Torrevieja ha venido experimentando un notable crecimiento, con inusitada intensidad en los últimos años, debido a fuertes procesos de inmigración. Es más, se trata de unos de los municipios con mayor incremento demográfico de España. Antes del inicio de la expansión turística, la población de Torrevieja no venía sufriendo importantes cambios cuantitativos, ya que durante toda la primera mitad del siglo XX ha permanecido de una forma casi estable -en el año 1900 contaba con 7.706 habitantes y en 1950 eran 8.935- (cuadro 1). Es a partir de los años ochenta cuando se inicia un vasto proceso de desarrollo de su población en cifras absolutas. En un principio el crecimiento fue más pausado -en 1981 su censo era de 12.314 habitantes, en 1991 esta cifra se dobló alcanzando los 25.891 hasta llegar, en el 2001, a los 50.953-. Pero es a partir del nuevo milenio cuando su crecimiento demográfico es más espectacular, al pasar a contar con una población de derecho de 87.790 personas tres años después, en el 2003, es decir, un aumento del 74,9% en tan sólo un trienio (cuadro 2). No obstante, esta cifra tampoco responde a la realidad demográfica de Torrevieja ya que, cálculos basados en los consumos domésticos de agua<sup>10</sup>, sitúan a la población de hecho en torno a los 150.000 habitantes en invierno, llegando a superar los 500.000 en los picos de máxima ocupación estival y de Semana Santa.

Esta enorme vitalidad demográfica se debe a que, en los últimos años, es mucha la población inmigrante que se instala en esta localidad. El perfil socioeconómico de estos inmigrantes se corresponde a dos grupos principales. Por un lado se encuentran los inmigrantes laborales, un colectivo que se ve atraído a esta ciudad por los empleos que se originan en torno a la actividad de la construcción y a los servicios. Paralelamente, también se está asentando en Torrevieja un, cada vez más numeroso colectivo de extranjeros procedentes de la Europa desarrollada -sobre todo británicos- así como de otras comunidades del centro y norte de España; se trata de personas jubiladas que con su inmigración a esta zona buscan una mayor calidad de vida en un clima mucho más benigno para su salud. La importancia de este segundo contingente poblacional, junto con sus especiales características sociodemográficas (población envejecida, idioma, mayor nivel de ingresos que la media de la población local, etc.) ha influido de forma notable en los recientes procesos de cambio social experimentados en Torrevieja. Según datos del *Censo Nacional de Población y Vivienda* de

---

<sup>10</sup> Proyecto de Investigación, dirigido por el Prof. Tomás Mazón por encargo del Patronato Provincial de Turismo Costa Blanca de la Excm. Diputación Provincial de Alicante. “Análisis de la población turística de la provincia de Alicante” (2003).

2001, sobre un total de población censada de 58.828 habitantes, los extranjeros representaban un 24,06% del total (14.154). De este último grupo, el 42,77% son mayores de 55 años.

Por lo que respecta al parque de viviendas de Torrevieja, su crecimiento ha corrido en paralelo a su crecimiento demográfico. En el año 1981 el total de viviendas era de 19.517, de las que el 81,92% -15.988 unidades- eran de uso turístico; veinte años después, en el 2001, el total edificado sumaba 102.355 viviendas, un incremento del 196,51% en veinte años, de las que 80.790 son de uso turístico, es decir, un 424,44% más que en 1981. Se trata, pues, de una localidad con un fuerte desarrollo inmobiliario, quizás la principal característica de Torrevieja que, en el periodo comprendido entre 1992 y 2002, se solicitaron 3.235 licencias de obra para levantar 46.845 viviendas. No obstante, los años con mayor actividad inmobiliaria no se dieron en este periodo; fue inmediatamente antes de la crisis económica de 1989-1993 cuando la construcción pasó por la etapa más boyante, ya que a lo largo de los años 1988 y 1989 se construyeron más de 20.000 viviendas. La crisis económica y turística de comienzos de la década de 1990 impacta fuertemente en este sector que no se recupera hasta 1994, ya que en 1991 el número de viviendas construidas desciende en un 90% con respecto al año anterior. A partir de 1994, el número anual de viviendas aumenta paulatinamente hasta 1999 cuando se levantan 9.030 unidades. Durante los dos años siguientes, la construcción de viviendas cae a la mitad. En el cuadro 6 se comprueba que el mayor peso, en la tipología de las viviendas, recae, de forma abrumadora, en el grupo de las secundarias y vacías, es decir todas aquellas que se pueden considerar como de uso residencial turístico, ascendiendo a 80.790 unidades, el 78,93% del total del parque inmobiliario torrevejense.

Torrevieja es, probablemente, el municipio en donde el desarrollo del turismo residencial ha llegado a sus últimas consecuencias. Hay en esta ciudad 207 plazas extra-hoteleras por plaza hotelera. Efectivamente, frente al enorme contingente de viviendas turísticas, la oferta hotelera tiene una escasa presencia en esta localidad. Su planta de hoteles suma un total de 16 establecimientos de clase media y baja, con una disponibilidad de 1.600 camas (cuadro 9). Así pues, se puede afirmar que el modelo de desarrollo torrevejense se ha basado, de forma casi exclusiva, en la construcción de segundas residencias agrupadas en urbanizaciones: condominios de bungalows o de chalets adosados, pareados y viviendas unifamiliares exentas. Respecto a su localización, no hay integración en la trama urbana, ya que las urbanizaciones se caracterizan por estar separadas y alejadas del casco urbano, por tener déficits importantes en todo tipo de infraestructuras y servicios, y por su enorme consumo de suelo. Son el resultado de una nula planificación urbanística y turística. Han sido los intereses inmobiliarios, puramente especulativos, los que han guiado su crecimiento en su búsqueda de suelo barato, edificándose incluso en zonas depauperadas. Esta dinámica urbanística ha generado una morfología urbana carente de unidad, aislada, de baja calidad, con acusadas carencias en infraestructuras, dotaciones y servicios, inadecuados al perfil sociodemográfico de sus habitantes, con un fuerte impacto ambiental y un entorno socio-urbanístico cada vez menos atractivo.



Imagen 7. Urbanización de adosados en plena fase de construcción (Mazón).

El espectacular crecimiento de viviendas y urbanizaciones, con el consumo de suelo urbano que lleva aparejado, ha sido tal que de la revisión del PGOU, en el año 2000, se desprende que sólo queda disponible para usos urbanos un 13,34% del suelo del municipio (cuadro 11). Esta situación se fue agravando, ya que en septiembre de 2003, solamente quedaban sin urbanizar 283 Has., el 8%, del total del suelo calificado como urbanizable, hasta llegar al año 2005 en el que, según información de la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento, ya está agotado el suelo urbanizable de Torrevieja. Es evidente, pues, que el sector turístico residencial de Torrevieja ha alcanzado la fase final de su ciclo de vida al agotarse su recurso básico: el suelo urbanizable. Ante este tipo de horizonte que puede generar el colapso económico y laboral -el 30% de las empresas están ligadas directamente al sector inmobiliario, así como el 29,8% de los empleos (cuadro 17) -la propuesta de la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento (Costa Mazón y Romero Portilla, 2003) es introducir un cambio en el modelo urbano del municipio. Se pretende pasar de un modelo extensivo horizontal, formado por urbanizaciones de viviendas unifamiliares o adosadas, a un modelo más denso y en altura. Para ello, se ha previsto modificar el Plan General de Ordenación Urbana de 1986 a fin de permitir la construcción de edificios de hasta 15 plantas de altura en las zonas más céntricas del casco urbano, con beneficios urbanísticos especiales si las nuevas construcciones son hoteles de 3, 4 o 5 estrellas<sup>11</sup>. Las posibilidades reales de que estas medidas urbanísticas atraigan a cadenas hoteleras para localizar sus nuevos hoteles en este municipio se ven limitadas por diversos factores: (a) su mala imagen turística, (b) la falta de servicios turísticos y la escasez y baja calidad de la oferta complementaria y (c) los problemas que generaría una mayor densificación en un casco urbano de trazado antiguo (fue diseñado tras el terremoto de 1828<sup>12</sup>) con viales y aceras estrechas, en los que una mayor densidad edificatoria terminaría por originar una mayor congestión y una disminución de la calidad de vida urbana.

---

<sup>11</sup> En el *Diario Información* de Alicante, abril de 2005, se publicó la noticia de que un informe municipal dice ahora que el modelo turístico residencial está “agotado”. El estudio, realizado para justificar el fomento hotelero, recuerda que **el crecimiento actual “no dinamiza la economía ni genera empleo”**. Estas advertencias, que ahora llegan muy tarde, ya fueron expuestas hace años por los profesores Tomás Mazón y Antonio Aledo en un amplio estudio que realizaron sobre la comarca a la que pertenece Torrevieja, el Bajo Segura (*El Bajo Segura: análisis turístico*, 1997).

<sup>12</sup> En los años 1828-1829 se produjeron unos movimientos sísmicos que destruyeron la ciudad, por lo que hasta mitad del siglo XX la mayor parte de los edificios de Torrevieja eran de una sola planta.

No obstante, las últimas medidas municipales continúan fomentando el modelo de desarrollo de segundas residencias turísticas en Torrevieja. Así se desprende de lo acordado en la sesión plenaria de este ayuntamiento de 21 de julio de 2005, en el que se ha acordado recalificar 3 millones de metros cuadrados -que han pasado a ser urbanizables- para construir 11.000 nuevas viviendas<sup>13</sup>.

Este desarrollo urbano ha generado una morfología urbana carente de unidad, aislada, de baja calidad. A esta situación se ha llegado por una errónea y deficiente planificación municipal, tanto en el ámbito urbanístico como turístico y es un ejemplo flagrante de improvisación y de falta de capacidad de gestión urbana. Se han ignorado las directrices marcadas por los PGOU de 1973 y 1986 y se ha recurrido a la redacción de 28 planes parciales -a partir del PGOU de 1986 y hasta el año 2000- que han incorporado nuevos terrenos, fuera de planeamiento, al tejido edificado, sin atender al necesario desarrollo de infraestructuras y servicios. Esta situación de crecimiento urbano extensivo e inarmónico -todo un conglomerado de urbanizaciones aisladas- está causando una serie de efectos negativos de entre los que cabe destacar los siguientes: a) La ausencia de un modelo de ciudad, ya que el actual responde a un conjunto de urbanizaciones dispersas e inconexas, el espectacular incremento demográfico y del parque inmobiliario, la falta de previsión en el diseño de nuevos viales y la situación de las playas junto al casco urbano, ha provocado una situación de tráfico caótico, especialmente en la época estival. b) Las infraestructuras viarias fueron posteriores al desarrollo de las urbanizaciones, de tal manera que los accesos y salidas de esta ciudad son totalmente insuficientes, provocando importantes retenciones de tráfico. c) La fachada marítima está totalmente ocupada por edificaciones en altura, sin ningún tipo de reserva de suelo, lo que imposibilita su recuperación o rehabilitación. d) La descompensación entre los servicios y dotaciones con los perfiles demográficos de los turistas-residentes y con el notable incremento de la población. e) Todos estos elementos terminan por configurar un producto turístico local que ofrece una mala imagen, de tal forma que los grandes tour operadores europeos han decidido excluir a este municipio de su selección de destinos turísticos.

### **3. Algunos indicadores de Denia, Altea, Benidorm, Santa Pola y Torrevieja**

#### **3.1. Población**

En primer lugar vamos a hacer referencia a algunas características de la población de los cinco municipios objeto de este estudio y que vienen reflejadas en los cuadros 1 a 5. Por cuanto a la evolución de la población (cuadro 1), una de las particularidades es que la primera mitad del siglo XX fue una etapa de estancamiento demográfico. La población se mantuvo estable a lo largo de todos estos años, e incluso en tres de ellos -Denia, Altea y Benidorm- los efectivos poblacionales retrocedieron. Es a partir de los años cincuenta, coincidiendo con el fenómeno turístico, cuando la población comienza a dar pasos adelante, en un principio de una forma más tímida y posteriormente con un crecimiento de población mucho más decidido. Es, no obstante, a partir de los años 2000 cuando se puede comprobar que la progresión es más acelerada (cuadro 2); en los cinco municipios se pasa de subidas con porcentajes anuales que oscilan entre el 2 y el 3% a incrementos interanuales del 5 al 9%,

---

<sup>13</sup> Noticia publicada en el *Diario Información* de Alicante en julio de 2005, en el que se dice que se ha aprobado el Plan Parcial de La Hoya -en terrenos lindantes con el parque natural de Las Lagunas de Torrevieja y La Mata- en el que, en un principio el PGOU de 1988 contemplaba un millón de m<sup>2</sup> como rústicos. Otra aprobación de este pleno ha sido el Plan Parcial La Coronelita, en el que en una zona de 290.000 m<sup>2</sup> se van a levantar 1.300 viviendas. Por último, se aprobó el Plan Parcial de La Ceñuela, último reducto agrícola en explotación de la localidad con 660.000 m<sup>2</sup> en el que se levantarán 2.684 viviendas. Este acuerdo fue aprobado por el Partido Popular con la ratificación del PSOE.

siendo Torreveija la localidad que presenta los registros más relevantes, llegando al caso del año 2003 con un incremento de la población, con respecto al año 2002, del 25,8%.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN					
	Denia	Altea	Benidorm	Santa Pola	Torreveija
1900	12.431	5.977	3.417	4.100	7.706
1910	12.161	5.694	3.498	3.935	8.961
1920	12.612	4.865	2.976	4.022	8.885
1930	13.063	5.580	3.113	4.200	8.754
1940	12.323	5.829	2.955	5.325	9.274
1950	11.859	5.738	2.726	5.851	8.935
1960	12.185	5.620	6.259	6.443	9.234
1970	16.484	8.804	12.124	9.198	9.726
1981	22.162	11.108	25.544	12.022	12.314
1991	25.157	12.829	42.442	15.365	25.891
2001	33.342	15.910	51.873	19.782	50.953
2003	39.228	18.976	66.857	29.965	87.790

Cuadro 1. Fuente: I.N.E. Elaboración propia.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL PERIODO 1986 – 2003 Y VARIACIÓN ANUAL					
	Denia	Altea	Benidorm	Santa Pola	Torreveija
1986	22.636	11.911	33.842	13.208	17.169
1987	23.182 (2,4%)	12.087 (1,4%)	34.831(2,9%)	13.347 (1,0%)	17.433 (1,5%)
1988	24.271 (4,7%)	12.329 (2,0%)	38.044 (9,2%)	13.867 (3,9%)	18.908 (8,5%)
1989	24.895 (2,5%)	12.589 (2,1%)	40.196 (5,6%)	14.244 (2,7%)	20.718 (9,6%)
1990	25.803 (3,6%)	12.844 (2,0%)	41.556 (3,4%)	14.725 (3,4%)	23.192 (12,0%)
1991	24.764 (-4,3%)	12.286 (-4,3%)	42.442 (2,1%)	14.957 (1,6%)	25.014 (7,9%)
1992	25.639 (3,5%)	12.671 (3,1%)	42.856 (1,0%)	15.360 (2,7%)	25.981 (3,9%)
1993	26.167 (2,0%)	13.082 (3,2%)	44.812 (4,5%)	16.177 (5,3%)	28.037 (7,9%)
1994	27.121 (3,6%)	13.361 (2,1%)	46.493 (3,7%)	16.508 (2,1%)	29.955 (6,8%)
1995	27.680 (2,0%)	13.559 (1,5%)	47.715 (2,6%)	16.847 (2,1%)	31.842 (6,3%)
1996	27.469 (-0,7%)	13.519 (-0,3%)	50.040 (4,9%)	17.099 (1,5%)	35.998 (13,0%)
1998	28.629 (4,2%)	13.976 (3,4%)	50.946 (1,8%)	17.600 (2,9%)	38.336 (6,5%)
1999	29.585 (3,3%)	14.711 (5,2%)	52.845 (3,7%)	18.253 (3,7%)	42.278 (10,3%)
2000	30.693 (3,7%)	15.579 (5,9%)	54.321 (2,8%)	18.922 (3,7%)	50.189 (18,7%)
2001	32.332 (5,3%)	16.294 (4,6%)	57.227 (5,3%)	19.720 (4,2%)	58.828 (17,2%)
2002	34.686 (7,2%)	17.608 (8,1%)	61.352 (7,2%)	20.965 (6,3%)	69.763 (18,6%)
2003	39.228 (8,9%)	18.976 (7,8%)	66.857 (9,0%)	29.965 (42,9%)	87.790 (25,8%)
% periodo	+73,3%	+59,3%	+97,5%	+126,9%	+411,3%

Cuadro 2. Fuente: I.N.E. Elaboración propia.

Esta evolución de la población, con algunos ejemplos francamente espectaculares, se debe a que estos municipios del litoral alicantino se han constituido en focos de atracción de población inmigrante. Desde los orígenes del turismo moderno, a finales de los años cincuenta del pasado siglo XX, el turismo fue el motor económico de estas zonas en las que se incrementaron notablemente los puestos de trabajo, tanto en el sector de la construcción -había que edificar una planta hotelera y de apartamentos para dar alojamiento al cada vez más numeroso contingente de turistas que aquí se desplazaban, al mismo tiempo que había que afrontar toda una serie de infraestructuras públicas y urbanas (aeropuerto, paseos marítimos, puertos deportivos, autopistas, autovías, mejora en carreteras nacionales y comarcales, etc.)- y en el sector de los servicios -empleos en hoteles, restaurantes, bares, cafeterías, comercios, etc.-. Puestos de trabajo que actuaron como motor de atracción de muchas personas y familias procedentes de zonas españolas más deprimidas y que se asentaban en esta zona tratando de

encontrar una mejora en sus vidas (Mazón, 2001). Esta situación la podemos constatar en los cuadros 3 y 4, donde se refleja la importancia que tienen los nacidos fuera del municipio, todos ellos con proporciones que doblan, e incluso triplican, el índice de aloctonía de la Comunidad Valenciana.

ÍNDICE DE ALOCTONÍA (2001)	
Denia	60,8%
Altea	61,8%
Benidorm	84,2%
Santa Pola	61,9%
Torreveija	81,8%
Provincia de Alicante	35,1%
Comunidad Valenciana	27,8%
España	05,4%

Cuadro 3. Fuente. I.N.E. Elaboración propia.

Pero el crecimiento demográfico no se ve afectado únicamente por la población inmigrante laboral. Desde hace años, la Costa Blanca es foco de atracción de otras migraciones: las protagonizadas por jubilados de la Europa desarrollada. Se trata de personas que siendo, en líneas generales, conocedoras como turistas de la zona, han decidido comprar una vivienda con el objetivo de residir largas temporadas, o incluso para siempre, en busca de unas mejores condiciones de vida en un lugar con una climatología, sobre todo la invernal, mucho más benigna que la de sus lugares de origen en países del centro y del norte de Europa. Así, podemos comprobar en el cuadro 4 que la presencia de extranjeros en estos cinco municipios es de especial relevancia, destacando entre todos Torreveija, municipio en el que el 30,46% de su censo pertenece a población extranjera.

RELACIÓN ENTRE EL LUGAR DE RESIDENCIA Y EL DE NACIMIENTO (2001)					
	Denia	Altea	Benidorm	Santa Pola	Torreveija
Mismo municipio	39,23%	38,17%	15,84%	38,13%	18,18%
Misma provincia	09,27%	17,60%	19,01%	29,75%	11,41%
Misma comunidad	10,00%	02,99%	03,05%	00,95%	00,79%
Otras comunidades	21,23%	23,07%	48,22%	22,51%	39,15%
Extranjeros	20,25%	18,16%	13,88%	08,65%	30,46%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Cuadro 4. Fuente. I.N.E. Elaboración propia.

En cuanto a los índices demográficos (cuadro 5), debemos destacar las cifras que se registran en Torreveija, precisamente el municipio con mayor presencia de población extranjera que responde al perfil de jubilados. Es aquí donde la tasa de juventud es inferior al resto de municipios y a las medias de la propia provincia de Alicante, de la Comunidad Valenciana y de España. Lo mismo sucede con el resto de variables, destacando el índice de vejez, el de tendencia y el de longevidad, muy alejados de las medias.

ÍNDICES DEMOGRÁFICOS								
	Denia	Altea	Benidorm	Sta.Pola	Torreveija	Provincia Alicante	Comunidad Valenciana	España
Tasa de juventud	15,3	15,34	15,05	16,52	12,41	15,45	14,68	14,52
Tasa de vejez	16,34	16,36	15,01	14,47	22,67	16,1	16,41	17,05
Índice de juventud	93,62	93,81	100,28	114,16	54,74	95,99	89,47	85,18
Índice de vejez	106,81	106,6	99,72	87,6	182,68	104,18	111,76	117,39
Índice de dependencia	55,51	55,83	51,17	53,91	68,21	55,15	53,56	54,57

Índice de tendencia	97,87	93,82	90,71	81,69	79,27	100,1	101,3	100,82
Índice de longevidad	40,64	40,68	41,58	38,42	31,1	41,54	42,66	43,45

Cuadro 5. Fuente: I.N.E. Elaboración propia.

### 3.2. Urbanismo y alojamiento turístico

Abordaremos ahora el tema de las viviendas. En el cuadro 6 se refleja cuál ha sido la evolución del número de viviendas en los cinco municipios. En Denia, se ha pasado de un total de viviendas que en 1981 ascendía a 18.763 unidades, a las 35.337 de 2001. Tanto las viviendas de uso principal como las turísticas, en estos veinte años han mantenido un desarrollo casi paralelo, doblándose sus unidades. Las principales eran 6.345 en 1981 y 12.308 en 2001, mientras que las turísticas han pasado de 12.418 a 23.029. En Altea se produce una evolución muy similar, aunque con cifras sensiblemente inferiores, doblándose tanto las principales como las turísticas en los veinte años estudiados. Benidorm ya contaba con una importante planta de viviendas en 1981, un total de 31.736, de las que de uso principal eran 7.127 y las turísticas sumaban 24.609 para, veinte años después, en el 2001, haber alcanzado un total de 52.740 viviendas. Santa Pola inicia esta serie de estudio con 13.208 viviendas en total, alcanzando en el año 2001 la suma de 33.752. Torrevieja, como viene siendo habitual, rompe las tendencias de los restantes municipios y sus cifras son siempre muy abultadas; en 1981 ya contaba con un total de 19.517 viviendas, de las que tan sólo 3.529 eran de uso principal y 15.988 se adscribían a las que consideramos como turísticas. Veinte años después, esta tendencia no ha hecho más que consolidarse y multiplicar sus efectivos; el total de viviendas es de 102.355, de las que 21.565 son principales y 80.790 turísticas.

Hay que subrayar que en todos los municipios el porcentaje que se corresponde con las viviendas clasificadas como secundarias y vacías, es decir, las susceptibles de usos turísticos, es muy alto. Salvo en el caso de Altea que representan el 52,88%, en las restantes localidades este porcentaje supera el 60%, con los casos extremos de Santa Pola, con el 78,81% y de Torrevieja con el 78,93%. Estos datos nos dan una clara idea de la relevancia que tiene la presencia de un mercado inmobiliario que centra sus actividades en el mercado turístico residencial, tanto el nacional como el extranjero.

NÚMERO DE VIVENDAS SEGÚN TIPO											
		Denia		Altea		Benidorm		Santa Pola		Torrevieja	
1981	Principales	6.345	33,82%	3.282	45,41%	7.127	22,46%	3.175	24,04%	3.529	18,08%
	Secundarias/vacías	12.418	66,18%	3.946	54,59%	24.609	77,54%	10.033	75,96%	15.988	81,92%
	Total	18.763	100%	7.228	100%	31.736	100%	13.208	100%	19.517	100%
1991	Principales	7.920	31,74%	3.908	41,34%	13.408	29,37%	4.443	17,47%	8.831	16,60%
	Secundarias/vacías	17.031	68,26%	5.546	58,66%	32.242	70,63%	20.992	82,53%	44.378	83,40%
	Total	24.951	100%	9.454	100%	45.650	100%	25.435	100%	53.209	100%
2001	Principales	12.308	34,83%	5.842	47,12%	19.941	37,81%	7.183	21,28%	21.565	21,07%
	Secundarias/vacías	23.029	65,17%	6.555	52,88%	32.799	62,19%	26.569	78,61%	80.790	78,93%
	Total	35.337	100%	12.397	100%	52.740	100%	33.752	100%	102.355	100%

Cuadro 6. Fuente: I.N.E. Elaboración propia.

Comparativamente, comprobamos en el cuadro 7 que los cinco municipios que estudiamos han establecido un modelo de desarrollo en el que las segundas residencias turísticas tienen una presencia totalmente hegemónica, posicionándose a una gran distancia con respecto de lo que supone este tipo de viviendas en el resto de la provincia de Alicante, de la propia Comunidad Valenciana y en el global del conjunto de España, con porcentajes que llegan a duplicar las medias. Éste ha sido el proceder en el desarrollo de un modelo turístico



en las costas alicantinas, en las que, como se observa, en el conjunto de municipios del litoral alicantino, las viviendas turísticas representan el 62,9% del total del parque de viviendas.

VIVIENDAS SECUNDARIAS Y VACÍAS (2001)			
España	Comunidad Valenciana	Provincia de Alicante	Municipios litoral Alicante
29,5%	38,6%	43,4%	62,9%

Cuadro 7. Fuente: INE. Elaboración propia.

Por lo que respecta a la actividad inmobiliaria, ha sido muy activa en los cinco municipios. A lo largo del periodo comprendido entre los años 1992 y 2002, se han solicitado un total de 8.088 licencias de obra, construyéndose 77.799 viviendas de nueva planta (cuadro 8), si bien el proceso de urbanización ha sido muy dispar entre estas localidades. El mayor dinamismo lo ha centrado Torrevieja, en esta localidad se han levantado en esta década 46.845 viviendas, el 60,3% de las construidas en estos años en los cinco municipios, aglutinando, asimismo, el 40% de las licencias de obra concedidas, concentrando también el mayor número de viviendas por licencia de obra.

LICENCIAS DE OBRA Y NÚMERO DE VIVIENDAS. PERIODO 1992 - 2002			
	Licencias	Viviendas	Relación viviendas/licencias
Denia	2.523	11.801	4,68
Altea	1.076	4.045	3,76
Benidorm	554	7.086	12,79
Santa Pola	700	7.922	11,32
Torrevieja	3.235	46.845	14,48
Total	8.088	77.699	9,6

Cuadro 8. Fuente: INE. Elaboración propia.

Contrariamente, ante este proceso inmobiliario en el que se han construido decenas de miles de viviendas de todo tipo, tanto bloques de apartamentos como urbanizaciones de chalets, bungalows, adosados, pareados o villas, el alojamiento turístico ha quedado prácticamente al margen. Se trata de municipios que, a la vista de los datos y con la excepción de Benidorm, únicamente han sabido atraer a empresas y empresarios que se dedican a las promociones inmobiliarias y a la construcción y venta de viviendas. Paralelamente, los empresarios hoteleros tienen una presencia muy baja, a pesar de que el sector hotelero es un eslabón fundamental de la cadena turística y es mucho más beneficioso para la explotación turística municipal. Los impactos ambientales de los hoteles son mucho menores que la oferta residencial ya que se caracterizan por su concentración espacial, por ser menos gravosos para el entorno ya que concentran la oferta, multiplican la clientela, rotan las estancias, promueven una ocupación intensiva de un espacio reducido, generan una intensa actividad económica a lo largo de todo el año, con los efectos multiplicadores de la industria turística, al tiempo que crean numerosos puestos de trabajo, tanto estable como estacional (Mazón, 2001). De esta forma, una oferta turística centrada en un predominio del sector hotelero promueve una mejor gestión del territorio y obliga a una comercialización constante del mismo (Iribas, 1993).

Sin embargo, a pesar de las ventajas que reporta a una localidad la posibilidad de poder contar con una planta hotelera significativa, en los pueblos objeto de estudio la presencia de los hoteles es mínima, sobre todo si la comparamos con la oferta extrahotera disponible, con la excepción de Benidorm. En esta localidad, tal y como se ha apuntado antes, en sus orígenes turísticos, los responsables políticos de la época supieron atraer a inversores extranjeros para levantar un potente parque hotelero, hasta el punto que, actualmente, Benidorm es la segunda ciudad europea en ocupación hotelera. Para el resto de municipios, comprobamos en el cuadro 9 que existe una total descompensación entre la oferta hotelera y la extrahotelera, las cifras son concluyentes. Los casos de Torrevieja y de Santa Pola son los

más llamativos, sus plazas hoteleras apenas suponen el 0,47% y el 0,49% respectivamente de su oferta de alojamiento, al tiempo que la de las segundas residencias se sitúan en el 99,10 y el 98,27%. Es muy llamativo que localidades que se definen como turísticas cuenten con una magra oferta hotelera. En el caso de Torrevieja se disponen de 13 hoteles, de categoría media y baja, con un total de 1.600 camas, mientras que su oferta en segundas residencias se sitúa muy por encima de las trescientas mil. Similar es el desequilibrio existente entre estas modalidades de alojamiento en Santa Pola, sus 6 hoteles, también de clase media y baja, disponen de 547 camas, cuando el número de plazas en sus apartamentos y otros tipos de viviendas turísticas supera las cien mil.

ALOJAMIENTO TURÍSTICO								
		Hotelería	% sobre total	Oferta extrahotelera	% sobre total	Campings	% sobre total	Total
Denia	Unidades	18	1,35	23.029	96,87	5	1,77	23.052
	Plazas	1.321		94.419		1.726		97.466
Altea	Unidades	7	3,15	6.555	93,02	2	3,81	6.564
	Plazas	911		26.875		1.103		28.889
Benidorm	Unidades	129	19,46	32.799	76,41	10	4,11	32.938
	Plazas	34.255		134.475		7.250		175.980
Santa Pola	Unidades	6	0,49	26.569	98,27	1	1,23	26.576
	Plazas	547		108.933		1.365		110.845
Torrevieja	Unidades	13	0,47	80.790	99,10	2	0,41	80.805
	Plazas	1.600		331.239		1.389		334.228

Cuadro 9. Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (I.V.E.); I.N.E. Elaboración propia.

En los cuadros 10 y 11, referidos a la superficie municipal, comprobamos cómo estas localidades han ido consumiendo buena parte del suelo a lo largo del tiempo. Este es un punto muy conflictivo. A través de este indicador se puede mostrar el grado de masificación urbana al que se va llegando con el tiempo y con los vigorosos procesos de urbanización, consumiendo un bien que llega a ser escaso como es el suelo -con los efectos negativos que este proceso tiene al consumir paisajes y alterar ecosistemas susceptibles de aprovechamiento turístico. Es más, se llega hasta el extremo de que este punto puede constituirse en un serio problema estructural de los municipios centrados en políticas de desarrollo urbano al llegar a un estadio en el que el suelo puede escasear o, incluso, agotarse, lo que impide perpetuar el modelo. A esta situación ya han llegado dos de los municipios que estudiamos: Santa Pola y Torrevieja. Si bien en los cuadros podemos comprobar que en estas dos localidades el porcentaje de suelo disponible para urbanizar presenta unas cifras muy pequeñas -referidas a los años 1998 y 2000-, actualmente ya han llegado a agotar este recurso. Según información relativa a julio del año 2005, en las oficinas municipales de urbanismo de Santa Pola y de Torrevieja, el suelo calificado como urbanizable ya se ha agotado -concretamente, en Torrevieja el suelo disponible es de 0 Has. para el residencial, 15,33 Has. para el industrial y 5 Has. calificado como suelo de uso comercial-. Llegado este momento, en ambos ayuntamientos se están planteando hacer las oportunas modificaciones a sus Planes Generales para poder disponer de alguna bolsa de suelo que pueda ser susceptible de urbanizar y replantearse sus modelos de desarrollo futuro. Lo cierto es que en la actualidad su modelo de desarrollo ha tocado techo, ya que no se dispone del elemento básico para continuar: el suelo.

SUPERFICIE MUNICIPAL					
	Denia	Altea	Benidorm	Santa Pola	Torreveija
Superficie municipal (km2)	66	33,8	35,5	57,4	64
Suelo planificado sin suelo protegido (km2)	54	28	23,7	11,4	35
Suelo disponible para urbanizar	1998	1998	1998	1998	2000
	52,13%	40,14%	40,17%	6,23%	13,34%

Cuadro 10. Fuente: I.V.E. y Ayuntamiento Torreveija. Elaboración propia.

EVOLUCIÓN DEL SUELO DISPONIBLE PARA URBANIZAR			
Denia	1972	1990	1998
	96,11%	53,94%	52,13%
Altea	1975	1982	1998
	93,06%	76,35%	40,14%
Benidorm	1956	1990	1998
	98,17%	40,39%	40,17%
Santa Pola	1973	1985	1998
	96,42%	22,16%	6,23%
Torreveija	1973	1986	2000
	95,78%	33,81%	13,34%

Cuadro 11. Fuente: I.V.E. y Ayuntamiento Torreveija. Elaboración propia.

En el cuadro 12 se puede analizar la distribución municipal de la tierra en estos cinco municipios. Llama la atención que los pueblos del norte de la provincia de Alicante hayan mantenido su superficie forestal en los últimos veinte años -a excepción de Altea con una merma poco significativa y de Benidorm que la ha aumentado ligeramente-. Contrariamente, las dos localidades del sur, Santa Pola y Torreveija, en las que el proceso inmobiliario ha sido más activo, la superficie forestal ha ido menguando notablemente; en el primer decenio en Santa Pola no se alteró, pero en los últimos diez años se ha visto reducida de forma muy severa, pasando del 42,4% de la superficie municipal al 19,6%. Igualmente, Torreveija presenta un proceso de reducción de sus reservas forestales, aunque el proceso de consumo de este tipo de tierras lo inició en época más temprana; entre 1980 y 1985 se pasó del 22,7% al 16,6%, para llegar en el 2000 a disponer únicamente del 12,4% de su superficie con la calificación de forestal, muy por debajo de los restantes municipios de este estudio. En cuanto al suelo de cultivo, en los cinco municipios se ha sufrido un notable descenso de su superficie -es obvio que el proceso de urbanización ha ido en contra de la actividad agrícola-, hasta el punto de que en Benidorm, Santa Pola y Torreveija, las tierras de cultivo son, en la actualidad, casi testimoniales.

DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL DE LA TIERRA						
		Denia	Altea	Benidorm	Santa Pola	Torreveija
1980	Cultivo	58,1%	39,2%	24,7%	13,8%	24,3%
	Forestal	27,4%	34,4%	34,3%	42,4%	22,7%
	Otros	14,5%	26,4%	41,0%	43,8%	53,0%
1985	Cultivo	57,3%	40,1%	24,7%	13,8%	22,1%
	Forestal	27,4%	33,8%	34,4%	42,4%	16,6%
	Otros	15,3%	26,1%	40,9%	43,8%	61,3%
1996	Cultivo	42,0%	39,7%	21,6%	13,8%	9,8%
	Forestal	27,5%	32,9%	34,4%	42,4%	12,2%
	Otros	30,5%	28,3%	44,0%	43,8%	77,9%
2000	Cultivo	30,7%	19,9%	5,5%	6,1%	7,2%
	Forestal	27,5%	32,9%	36,7%	19,6%	12,4%
	Otros	30,9%	34,4%	41,7%	66,7%	77,8%

Cuadro 12. Fuente: Caja de Ahorros de Alicante y Murcia: I.V.E. Elaboración propia.

El fuerte proceso de urbanización que caracteriza al modelo de desarrollo urbano y turístico de las localidades del litoral tiene una plasmación muy clara sobre las densidades municipales. En el cuadro 13 podemos comprobar las altas densidades que se registran en los cinco municipios. En todos los casos se llega a doblar la media de la provincia de Alicante que, por si misma, ya es muy alta en comparación con la de la Comunidad Valenciana o la española. El índice más alto se nos muestra en Benidorm -la ciudad de los rascacielos- en la que su modelo urbano favorece estas altas densidades al concentrar hoteles, viviendas y personas en poco espacio. Destacable es, asimismo, Torrevieja a causa de haber urbanizado, como ya se ha indicado, la práctica totalidad de su suelo.

DENSIDADES (hab/km2)							
Denia	Altea	Benidorm	Santa Pola	Torrevieja	Prov. Alicante	Com. Valenciana	España
524,63	520,99	1.729,22	365,49	1.088,01	267,83	186,05	82,88

Cuadro 13. Fuente: Consellería de O.P., Urbanismo y Transportes. Dirección General de Urbanismo y Ordenación territorial. Elaboración propia.

### 3.3. Actividad económica

En el cuadro 14 se muestran los índices de construcción, turístico y comercial de los cinco municipios objeto de este estudio. El de la construcción es muy elevado en todos ellos, respondiendo así a la actividad constructora que en todos ellos se lleva a cabo, destacando a Torrevieja con el 1.239. Contrariamente, los índices turísticos y comerciales se encuentran muy alejados de los de la construcción, con la única salvedad de Benidorm, la gran ciudad turística, cuyo índice turístico es de 2.393, frente a los 32 de Santa Pola y los de los municipios restantes, al igual que sucede con el comercial, el de Benidorm está muy alejado del de las otras localidades.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN, TURÍSTICO Y COMERCIAL. 2002				
Municipio	Construcción	Turístico		Comercial
		1996	2002	
Denia	913	96	96	88
Altea	507	52	68	51
Benidorm	759	2.393	2.962	172
Santa Pola	274	32	36	39
Torrevieja	1.239	99	82	134

Cuadro 14. Fuente: Anuario Económico de España 2003 de La Caixa.

Otra de las preocupantes consecuencias de este modelo de crecimiento es el endeudamiento que ha venido acumulando las arcas de estos municipios. En el cuadro 15 se muestra la evolución de los presupuestos municipales así como el endeudamiento explícito por habitante a fecha del año 2001. Llama poderosamente la atención que también sea Torrevieja el municipio más endeudado con 1.105,57€ por habitante, casi el doble que los restantes municipios y cinco veces más que el de Altea. Esta última localidad es la que presenta el endeudamiento más bajo, incluso inferior a la media de la Comunidad Valenciana que se sitúa en 361€

EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS Y ENDEUDAMIENTO			
Municipio	Evolución presupuestos 1984 - 2003	Endeudamiento general 2001	Endeudamiento explícito por habitante 2001
Denia	735%	45	699,48€
Altea	1.834%	36	211,84€
Benidorm	716%	36	682,55€
Santa Pola	629%	30	694,21€
Torreveija	1.986%	30	1.105,57€
Endeudamiento explícito por habitante 2001. Media Comunidad Valenciana			361€

Cuadro 15. Fuente: elaboración propia con datos de la Sindicatura de Cuentas y la Diputación de Alicante.

La estructura empresarial y laboral, cuadro 16, nos indica que el sector primario es, en casi todos los casos, testimonial, con la única excepción de Santa Pola, localidad en la que la actividad pesquera y la extracción de la sal están presentes, de ahí que las empresas y los empleados en este sector superen a los otros municipios. El sector secundario presenta unos porcentajes bastante similares, con la excepción de Benidorm en la que, porcentualmente, la actividad inmobiliaria es inferior al resto de localidades. Por cuanto al sector terciario destaca Benidorm, debido a tener el subsector de servicios mucho más desarrollado, ya que cuenta con una amplia oferta en todo aquello que hace referencia a la hostelería.

Sobre la estructura laboral es relevante señalar un punto que nos puede identificar las diferencias existentes en el mercado de trabajo cuando en un destino turístico se cuenta con una planta hotelera potente, como es el caso de Benidorm, y cuando el peso del empleo recae sobre el sector inmobiliario, como es, en este caso, Torreveija. Según datos de la Tesorería de la Seguridad Social en diciembre de 2004 había inscritos en Torreveija 12.748 trabajadores, sobre una población de derecho de 87.790 habitantes. En esa misma fecha, en Benidorm y con una población de derecho de 66.857 personas, el número de trabajadores inscritos en la Tesorería de la Seguridad Social era de 21.368. Es decir, Benidorm con 20.933 habitantes menos presenta un número de trabajadores que casi dobla el de Torreveija. Este hecho nos lleva a poder afirmar que el modelo de desarrollo mixto, combinando las segundas residencias junto a un señalado parque hotelero, como es el caso de Benidorm, resulta social y económicamente más rentable a medio y largo plazo para el conjunto de la ciudadanía que el otro modelo, en el que la presencia hotelera es mínima, correspondiendo la total hegemonía al subsector de la vivienda y de las promociones inmobiliarias, tal y como sucede en Torreveija.

ESTRUCTURA EMPRESARIAL Y LABORAL					
	Sector económico	Total empresas		Total empleados	
Denia	Primario	101	4,8%	204	2,1%
	Secundario	570	27,4%	2.962	30,8%
	Terciario	1.409	67,8%	6.441	67,1%
	Total	2.080	100%	9.607	100%
Altea	Primario	54	4,4%	273	5,0%
	Secundario	337	27,6%	1.594	29,0%
	Terciario	832	68,0%	3.631	66,0%
	Total	1.223	100%	5.498	100%
Benidorm	Primario	51	1,3%	61	0,3%
	Secundario	436	11,0%	2.904	13,6%
	Terciario	3.458	87,7%	18.403	86,1%
	Total	3.945	100%	21.368	100%
Santa Pola	Primario	141	16,2%	536	13,4%
	Secundario	169	19,5%	1.030	25,8%
	Terciario	559	64,3%	2.426	60,8%
	Total	869	100%	3.992	100%
	Primario	43	1,6%	434	3,4%

Torrevieja	Secundario	604	23,0%	2.985	23,4%
	Terciario	1.984	75,4%	9.329	73,2%
	Total	2.631	100%	12.748	100%

Cuadro 16. Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social (diciembre de 2004). Elaboración propia.

Para reforzar y una mayor clarificación de los datos anteriores, hemos creído conveniente hacer un desglose de las empresas y de empleos que se encuentran ligados al subsector de la vivienda -promotoras, constructoras y agencias inmobiliarias- y de la hostelería (cuadro 17). El objetivo es remarcar cómo los procesos de urbanización afectan a estos municipios de una forma más contundente en cuando al número de empresas existentes y al empleo que generan que el propio sector turístico. Únicamente Benidorm se aleja de estas premisas, ya que el mayor número de empresas y de empleos se concentra en la hostelería. Por el contrario, en las restantes localidades, la urbanización y la construcción y venta de viviendas concentran el mayor número de empresas y empleos. Así es el caso de Denia, en el que la cuarta parte de su población debe sus puestos de trabajo a negocios relacionados con las viviendas, mientras que la hostelería solamente afecta al 11,3% de su población, la tasa más baja de los municipios de estudio. Para esta variable de análisis, es también Torrevieja la que presenta los registros más altos: el 30% de sus empresas y de empleos dependen directamente de la producción de viviendas. El problema que se genera ahora es que ha agotado su suelo para perpetuar su modelo de desarrollo, del que dependen los puestos de trabajo de casi un tercio de su población y se ve obligada a buscar soluciones a esta situación para seguir edificando.

EMPRESAS Y EMPLEO LIGADO AL SECTOR DE LA VIVIENDA Y DEL TURISMO					
	Construcción y actividades inmobiliarias			Hostelería	
Denia	Empresas	527	25,3%	Empresas	265 12,7%
	Empleados	2.389	24,9%	Empleados	1.088 11,3%
Altea	Empresas	283	23,1%	Empresas	173 14,1%
	Empleados	1.219	22,2%	Empleados	730 13,3%
Benidorm	Empresas	617	15,6%	Empresas	830 21,0%
	Empleados	3.310	18,0%	Empleados	7.789 36,5%
Santa Pola	Empresas	175	20,1%	Empresas	144 16,6%
	Empleados	780	19,5%	Empleados	661 16,5%
Torrevieja	Empresas	790	30,0%	Empresas	469 17,8%
	Empleados	3.800	29,8%	Empleados	1.796 14,1%

Cuadro 17. Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social (diciembre de 2004). Elaboración propia.

### 3.4. Indicadores de calidad de vida

En los siguientes cuadros, el 18 y el 19, tratamos uno de los temas que mayor preocupación, social y política, están planteando en muchas zonas del Mediterráneo español en general y, muy en particular, en las zonas litorales de la provincia de Alicante. Nos referimos al notable incremento de la inseguridad ciudadana que se manifiesta con un alarmante aumento de los delitos y faltas que se están cometiendo y que, lógicamente, está jugando muy en contra de los intereses turísticos de los municipios afectados. Es más, las asociaciones de promotores inmobiliarios hace un tiempo que vienen presionando a las administraciones responsables para que frenen las oleadas de robos y asaltos a los domicilios. Estas asociaciones afirman que se ha creado una sensación de inseguridad que va en contra de

sus intereses y que están perdiendo cuotas de mercado en las ventas de viviendas turísticas<sup>14</sup>. Y, efectivamente, es un tema muy serio que va en contra de la imagen turística de estos municipios. La situación más alarmante es la de Torrevieja donde la inseguridad ciudadana, que ha sido relacionada con la extensa trama urbana que dificulta las estrategias y acciones de las fuerzas de orden público, es uno de los problemas más importantes a los que se enfrenta. En el periodo comprendido entre los años 1996 y 2002, las infracciones que aquí se cometieron pasaron de las 5.607 a las 16.782, dicho de otro modo, el crecimiento en siete años fue casi del 200%. Benidorm es otra localidad donde la cifra de infracciones es alarmante, de las 9.980 del año 1996, se ha llegado a las 12.055 de 2002, con un aumento de casi el 21%. Por cuanto a las infracciones por cada 100 habitantes, es en Denia donde se registran los porcentajes más bajos, muy similares a los del resto de la provincia de Alicante. No es así en el resto de municipios. Destaca, de nuevo, Torrevieja con nada menos que 24,06 infracciones por cada 100 habitantes, casi cinco veces más que el índice de la Comunidad Valenciana, (5,6), y el español que es de 4,5, habiendo crecido esta cifra media en Torrevieja para el periodo de estudio un 54,44%. Benidorm también tiene unos registros altos, 19,65 infracciones por cada 100 habitantes, aunque esta situación se viene manteniendo en el tiempo ya que es casi la misma que siete años antes. Porcentualmente, donde más han crecido los delitos por cada 100 habitantes ha sido en Altea, al pasar de los 7,51 en el año 1996 a los 12,33 en el 2002, con un crecimiento del 64,22%.

EVOLUCIÓN TOTAL DE INFRACCIONES (delitos y faltas)								
Localidad	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	1996-2002
Denia	2.177	2.028	1.874	1.896	1.633	1.921	2.236	2,71%
Altea	1.015	1.290	1.408	1.663	1.968	1.891	2.171	113,89%
Benidorm	9.980	11.724	12.176	9.184	8.991	10.605	12.055	20,79%
Santa Pola	1.437	1.583	1.727	1.852	1.979	2.244	2.449	70,42%
Torrevieja	5.607	5.587	6.243	8.225	11.251	13.775	16.782	199,30%

Cuadro 18. Fuente: Subdelegación de Gobierno de Alicante. Elaboración propia

INFRACCIONES POR CADA 100 HABITANTES								
Localidad	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	1996-2002
Denia	7,93	7,23	6,55	6,32	5,32	5,94	6,45	-18,66%
Altea	7,51	9,38	10,07	11,30	12,63	11,61	12,33	+64,22%
Benidorm	19,94	23,22	23,90	17,38	16,55	18,53	19,65	-1,48%
Santa Pola	8,40	9,12	9,81	10,15	10,46	11,38	11,68	+39%
Torrevieja	15,58	15,03	16,28	19,45	22,42	23,42	24,06	+54,44%
Infracciones / 100 habitantes	Provincia Alicante 6,1			Comunidad Valenciana 5,6			España 4,5	

Cuadro 19. Fuente: Subdelegación de Gobierno de Alicante. Elaboración propia

<sup>14</sup> Son muchas las noticias que se están publicando sobre la ola de robos que se están cometiendo en las viviendas turísticas. En una de estas noticias se informa que la Guardia Civil sólo dispone de cuatro agentes para vigilar 800 urbanizaciones, ya que el puesto de Altea cuenta con dos patrullas por turno para labores de seguridad en el perímetro que engloba La Nucía, Polop, Alfaz del Pi y la propia Altea; que los residentes, ante el clima de inseguridad ya no se limitan a blindar las puertas de sus viviendas, también blindan las puertas de sus dormitorios; así como noticias puntuales en las que se recogen manifestaciones de residentes que muestran su intención de abandonar la zona por haber sido robados varias veces, incluso el testimonio de una ciudadana alemana denuncia que su casa ha sido robada cuatro veces en una misma semana. Asimismo, en Torrevieja se produjo una manifestación de sus vecinos pidiendo en la calle vivir sin miedo. *Diario Información* de Alicante 21/02/2004; 08/02/2005 y 13/02/2005.



Imagen 8. La seguridad ciudadana es un serio problema en estas localidades (Mazón).

En el cuadro 20 podemos comprobar la situación de estos municipios en lo que hace referencia a los servicios farmacéuticos disponibles en cada localidad. Considerando que los índices que hacen referencia al número de habitantes por farmacia en el ámbito de la provincia de Alicante, de la Comunidad Valenciana y de España, se sitúan en umbrales que oscilan en torno a algo más de 2.000 habitantes por farmacia, tanto en Denia, como en Altea y en Santa Pola, registramos que se sitúan en unas cifras algo más altas. Por cuanto a Benidorm la ratio es favorable a esta localidad, al ser inferior a las citadas. Es en Torrevieja donde se registra un déficit de servicios farmacéuticos, al multiplicar por más de dos, la relación de habitantes por farmacia.

SERVICIOS FARMACÉUTICOS (2004)		
Localidad	Farmacias	Habitantes/farmacia
Denia	15	2.615
Altea	7	2.710
Benidorm	36	1.857
Santa Pola	12	2.497
Torrevieja	16	5.486
Provincia de Alicante	665	2.241
Comunidad Valenciana	2.034	2.066
España	19.641	2.093

Cuadro 20. Fuente: IVE, Consellería de Sanitat. Consejo General de Farmacéuticos. Elaboración propia.

Siguiendo con las necesidades relacionadas con la salud, podemos comprobar en el cuadro 21 que, con la excepción de Benidorm, los restantes cuatro municipios se encuentran ante un déficit de instalaciones sanitarias. Denia, Altea, Santa Pola y Torrevieja presentan unas cifras muy por encima de la media española de habitantes por cama hospitalaria que se sitúa en 255, siendo el número de habitantes por cama de 439,95 en Torrevieja y 627,54 en Denia.

INSTALACIONES SANITARIAS (2003 – 2004)					
	Denia	Altea	Benidorm	Sta. Pola	Torrevieja
Hospitales ubicados en el municipio (público/privado)	3 (1/2)	0	0/1	3 (1/2)	3 (1/2)
Camas hospital público comarcal correspondientes al municipio	32,51	35	123,41	55,2	99,54
Total camas correspondientes al municipio	62,51	35	289,41	55,2	199,54
Población padronal 2003/total camas de hospitales	627,54	541,74	231	542,84	439,95
Población nacional 2003/total camas de hospitales	255				

Cuadro 21. Fuente: Catálogo Nacional de Hospitales, Ministerio de Sanidad; I.N.E. Elaboración propia.



En cuanto a las instalaciones para las personas de la Tercera Edad, podemos comprobar en el cuadro 22 que la situación es moderadamente buena. Aunque esta situación no se debe a las inversiones que, en esta materia, hayan venido haciendo las administraciones públicas, ya que de las trece instalaciones de este tipo existentes en el conjunto de los cinco municipios, solamente existen dos públicas, una en Benidorm y otra en Torre Vieja, las once restantes son privadas. Este hecho puede justificarse debido al elevado número de personas jubiladas, procedentes del centro y norte de Europa, con unas economías bastante saneadas o, al menos, con unos ingresos superiores a la media de los autóctonos, que son potenciales clientes para atraer a este tipo de inversiones a las empresas privadas. A pesar de todo, se registran los déficits más claros en Benidorm, Santa Pola y Torre Vieja, mientras que en Denia y Altea este tipo de servicios está más compensado.

INSTALACIONES TERCERA EDAD (2004)					
	Denia	Altea	Benidorm	Santa Pola	Torre Vieja
Centros Tercera Edad (público/privado)	3 (0/3)	2 (0/2)	2 (1/1)	1 (0/1)	5 (1/4)
Plazas (público/privado)	210	120	170 (100/70)	70	384 (248/136)
Población mayor de 65 años/plazas	28,8	26,18	56,42	47,06	44,94
Población 2003	39.228	18.976	66.857	29.965	87.790
Población mayor de 65 años	6.057	3.142	9.592	3.294	17.256
Población mayor de 65 años/plazas en el ámbito nacional	29				

Cuadro 22. Fuente: Catálogo Nacional de Hospitales, Ministerio de Sanidad; I.N.E. Elaboración propia.

En educación (cuadros 23 y 24) las ratios aula-alumno más elevadas se dan en Santa Pola y Torre Vieja -34 y 33 respectivamente-, mientras que la media nacional es de 32; la situación escolar es más compleja en estos dos municipios a causa del alto número de alumnos inmigrantes, de diversas nacionalidades, que requerirían unos planes educativos especiales de apoyo que no se han activado. Si bien el alumnado inmigrante aprende a comunicarse con relativa rapidez y a conseguir una lectura mecánica, no es menos cierto que sufre un estancamiento en el desarrollo comprensivo del lenguaje que le puede imposibilitar para el aprendizaje de las diferentes áreas de conocimiento. Además, es significativa la concentración del alumnado inmigrante en centros públicos. Así, por ejemplo, en Torre Vieja, el Colegio nº 8 concentra el 40% de la población escolar extranjera<sup>15</sup>

UNIDADES ESCOLARES DE EDUCACIÓN OBLIGATORIA						
		Denia	Altea	Benidorm	Santa Pola	Torre Vieja
Públicos	Infantil	24	21	62	23	48
	Primaria	51	45	138	49	105
	ESO	45	31	97	35	72
Privados	Infantil	20	5	11	3	8
	Primaria	42	0	24	3	7
	ESO	27	0	16	0	0

Cuadro 23. Fuente: Instituto Valenciano de Estadística. Elaboración propia.

RELACIÓN ENTRE POBLACIÓN ESCOLAR (0 A 16 AÑOS) Y LAS UNIDADES ESCOLARES					
	Denia	Altea	Benidorm	Santa Pola	Torre Vieja

<sup>15</sup> Datos facilitados por Mariano Real dentro del I+D+I del Ministerio de Ciencia y Tecnología “Análisis y diagnóstico del modelo turístico residencial y diseño de propuestas de reestructuración”, dirigido por el profesor Tomás Mazón.

Rel. públicos	50	29	29	35	36
Rel. total	29	28	25	34	33
Población escolar	6.894	2.870	10.178	3.773	8.442

Cuadro 24. Elaboración propia.

#### 4. Conclusiones

A raíz de los datos analizados, hemos podido comprobar que en el desarrollo de estos cinco municipios de la Costa Blanca el modelo que ha cobrado total protagonismo -con la excepción de Benidorm, ciudad eminentemente turística y con un modelo de desarrollo turístico y urbanístico completamente diferente al resto de localidades de la costa de Alicante y con una más eficiente utilización del suelo- es aquel que se corresponde con lo que se califica como turismo residencial. Una de las principales características que acompañan a este modelo es que, a lo largo de las últimas décadas, se ha producido un consumo acelerado del suelo, marcado por la ausencia de una adecuada planificación urbanística y turística, en el que la moneda de cambio más frecuente ha sido la especulación inmobiliaria.

Han sido cientos las urbanizaciones -con decenas de miles de viviendas- construidas en este tiempo hasta el extremo de que, en la actualidad, están surgiendo serios problemas debido al agotamiento de su principal recurso estructural: el suelo, como es la situación a la que ya han llegado Santa Pola y Torrevieja. La metamorfosis urbana constante de estas localidades, no solamente ha transformado su fisonomía original y contribuido a la deformación del entorno físico, sino que el modelo urbanizador extensivo, con una exclusiva dependencia del sector inmobiliario, está ocasionando el fin del ciclo de vida de este producto. Es más, podemos verificar la consecución de un ciclo completo a lo largo de escasos cuarenta años. Nos encontramos que este modelo de desarrollo es hegemónico en muchos municipios españoles a pesar de tratarse de una actividad puramente inmobiliaria y no tanto turística ya que para algunos autores el turismo residencial simplemente no existe (Torres Bernier, 2003). El ciclo del turismo residencial o inmobiliario se reduce a la compra del suelo, a la construcción de viviendas y a la venta de las mismas. No hay tal negocio turístico. Nos encontramos ante una actividad puramente inmobiliaria (Mazón y Aledo, 2004).

Paralelamente, junto a este vigoroso proceso urbanizador, no se ha desarrollado una oferta turística adecuada. La presencia en estas localidades de establecimientos hoteleros es mínima, a pesar de que el sector hotelero es uno de los eslabones fundamentales de la cadena turística, al tiempo que genera una intensa actividad económica a lo largo de todo el año y crea numerosos puestos de trabajo, tanto estable como estacional. Se trata de localidades con un ingente crecimiento de la oferta turística no hotelera en las que, como hemos podido comprobar, no hay tal negocio turístico -o cuanto menos es poco relevante-, nos encontramos ante una actividad puramente inmobiliaria que, como cualquier otro tipo de negocio, tiene que seguir creciendo; es decir, construyendo, porque no hay otros objetivos ni intención de crear otros alternativos o complementarios.

Por último, debemos añadir que no son sólo las empresas inmobiliarias las que generan, mantienen y se benefician de este protagonismo del modelo de turismo residencial, también los poderes políticos juegan un papel importante en la reproducción del modelo. Las arcas municipales recaudan ingresos extraordinarios generados por el proceso urbanizador. Así es cómo desde los ayuntamientos se estimula el desarrollo de este tipo de turismo a pesar de que, a largo plazo, los costes de mantenimiento de las urbanizaciones superan lo ingresado en una primera instancia.

Poco o nada se tiene en cuenta que cuando el proceso inmobiliario está muy desarrollado, se llega a una crisis ambiental y socioeconómica de los municipios centrados en este tipo de oferta. Esta situación es más evidente cuando se llega al final del ciclo de vida del

producto turístico en el que, por la falta de suelo disponible para continuar con el modelo de expansión, se alcanza el agotamiento del modelo.

No obstante, los ayuntamientos continúan apostando por este tipo de desarrollo urbanístico y turístico debido, principalmente, a los beneficios económicos que reportan a corto plazo, sin preocuparse del cúmulo de problemas que, más adelante, cuando el modelo se va expandiendo y consolidando, comienzan a surgir. Por último, hay que señalar que, si hasta hace unos años estas actuaciones se realizaban en los municipios costeros -más valorados por su inmediatez a las playas y al mar-, en la actualidad, la voraz mirada de los promotores y de los políticos responsables de las gestiones municipales ha echado la vista a las zonas del interior. Son muchos los municipios que hasta ahora se habían mantenido al margen de estos procesos urbanizadores, pero ya están sucumbiendo a las succulentas tentaciones que generan las plusvalías asociadas al cambio de uso de la tierra. El señuelo de este cambio de actitud no es otro que el menor coste del suelo en zonas del interior en comparación con el de lugares próximos a la costa. No tardará en llegar el momento en el que cuando tengamos que analizar los impactos del turismo residencial en la provincia de Alicante, habremos de incluir a muchas localidades del interior que podrían tener un futuro turístico mucho más acertado si sus gestores apostasen por otros modelos de desarrollo turístico más sensibles con el medio, tanto ambiental, como social y urbano de estas localidades.

## 5. BIBLIOGRAFÍA

ALEDO, Antonio y MAZÓN, Tomás 1997. *El Bajo Segura: análisis turístico*. Alicante: Patronato Provincial de Turismo, Diputación de Alicante.

CALVO PUIG, Javier 2002. *Denia en el siglo XIX: evolución socioeconómica durante el esplendor pasero*. Tesis Doctoral. Alicante: Universidad de Alicante.

CAVESTANY, Juan 2000. "Benidorm, microcosmos pop". *Diario El País*, 2 de abril.

FERNÁNDEZ FÚSTER, Luis 1985. *Introducción a la teoría y técnica del turismo*. Madrid: Alianza Universidad Textos.

IRIBAS SÁNCHEZ, José Miguel 2000. "Benidorm, manual de uso", en MAAS, *Costa Ibérica. Hacia la ciudad del ocio*. Barcelona: Actar.

IRIBAS SÁNCHEZ, José Miguel 1993. "Consideraciones sobre la situación urbana y turística del litoral alicantino", en *Agua y espacios de ocio*, volumen III. Alicante: U.I.M.P.

MAAS, Winy 2000. *Costa Ibérica. Hacia la ciudad del ocio*. Barcelona: Actar.

MAZÓN, Tomás 2001. *Sociología del Turismo*. Madrid: Editorial Centro de Estudios Ramón Areces.

MAZÓN, Tomás 1987. *La urbanización de la Playa de San Juan: un espacio turístico residencial*. Alicante: Instituto de Estudios Juan Gil-Albert de la Diputación Provincial.

MAZÓN, Tomás, ALEDO, Antonio y otros 1996. *El turismo inmobiliario en la provincia de Alicante: análisis y propuestas*. Alicante: Diputación Provincial de Alicante.

MIRA, Eduardo 1988. "¿Benidorm? ¡Oh Benidorm!", en *Diario Información de Alicante*. 16 de junio.

PLAN DIRECTOR DE TURISMO DE SANTA POLA 1996. Ayuntamiento de Santa Pola.

TORRES BERNIER, Enrique 2003. "El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos", en *Estudios Turísticos*, nº 155-156.

VERA REBOLLO, Fernando 1997. "Mutaciones espaciales producidas por el turismo en el municipio de Torreveja", en *Investigaciones geográficas*, nº 17.