

CARACTERIZACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO RESIDENCIAL DEL LITORAL VALENCIANO

Rosario Navalón García

Dpto. Análisis Geográfico Regional. Universidad de Alicante

RESUMEN

El enorme desarrollo que las viviendas de uso temporal presenta en los municipios litorales valencianos permite reconocer un escenario de enorme complejidad y amplitud en el que los usos turísticos y la segunda residencia se mezclan sin solución de continuidad. Sin ánimo de agotar las posibilidades de estudio de este fenómeno, en las páginas siguientes se plantea su análisis a partir de la propuesta de diversas caracterizaciones, según la proporción entre oferta legal y ilegal, su distribución territorial y los modelos de implantación sobre el espacio.

Palabras clave: oferta inmobiliaria turística, segunda residencia, oferta turística legal y ilegal, litoral valenciano.

ABSTRACT

The strong development which are experimenting forms of temporary accommodation in the seaboard municipality of the Valencian region leads to acknowledging a scene of high complexity mixing tourist use and secondary home. Although it will not be possible to get into all different facets of this phenomenon, the following pages contain its analysis proposing a range for to characterize it, focussing on the ratio between legal and illegal tourist supply, its territorial distribution and the models of spatial implantation.

Key words: tourist property residential supply, secondary home, legal and illegal tourist supply, Valencian coastal.

FACTORES DEL DESARROLLO DE LA OFERTA TURÍSTICO-RESIDENCIAL EN EL LITORAL VALENCIANO

Es de todos conocida la contribución del turismo al desarrollo de la economía española y su papel como motor de transformación del territorio litoral que ha propiciado un crecimiento territorialmente diferenciado, atendiendo a los distintos modelos y secuencias de implantación en el espacio, con desiguales repercusiones tanto socioeconómicas como medioambientales.

Al igual que en otras áreas litorales mediterráneas los factores que favorecieron el despegue turístico de la Comunidad Valencia, centrados principalmente en las ventajas comparativas de su clima, el mar y la proximidad a los centros emisores europeos, se vieron impulsados por otros de índole interna relacionados con el contexto aperturista de la España de los años sesenta. La situación política, económica y social, llevó a incluir al sector turístico en la planificación indicativa entre las actuaciones de la política económica, con el fin de obtener el máximo crecimiento para la nación. Insertas en este clima desarrollista, la aplicación de estas medidas tuvo un efecto casi inmediato en la afluencia turística, que comenzó a generar un efecto positivo y acelerado en el resto de la economía española, compensando el déficit crónico de la balanza de pagos nacional e impulsando la creación de nuevas actividades y puestos de trabajo, relacionados en buena medida con la construcción de la oferta de alojamiento necesaria y de los nuevos espacios turísticos.

Es así como en el litoral valenciano se inicia un cambio de usos, de la ocupación agraria a la construcción de inmuebles para el uso turístico, que afecta de forma desigual a los espacios productivos del regadío naranjero valenciano y a las áreas agrarias deficitarias del secano alicantino y castellanense, que paulatinamente fueron ocupadas por la edificación turística ante las presiones de una demanda creciente.

A tenor de lo expuesto, al margen del papel activo de los agentes que ostentan la propiedad de la tierra y teniendo en cuenta la relevancia del mercado en la decisión de cambio de los usos del territorio, no es descabellado otorgar cierta participación indirecta a las clases trabajadoras urbanas e industriales del interior de la propia Comunidad Valenciana y del país, como potenciales demandantes de la oferta de alojamiento turístico y de segunda residencia que habría de surgir sobre los terrenos agrarios, considerados entonces como espacios de «reserva urbana».

Es evidente la relación de los tradicionales espacios de veraneo con algunos de los actuales destinos turísticos, para los cuales sirvieron de germen inicial del desarrollo de las estructuras residenciales y turísticas que ahora nos ocupan. La burguesía industrial en origen y, más tarde, la presión de las clases trabajadoras procedentes de Alcoy en el caso de Benidorm, de Alicante en San Juan, de Elche en Santa Pola, de Valencia en el Norte alicantino, Gandía y Cullera, de Castellón en Benicassim y Peñíscola, o la demanda procedente de Madrid y de las áreas industriales del interior del país hacia diferentes puntos del litoral valenciano, pueden ser consideradas factor desencadenante de la dedicación turística inmobiliaria de nuestras costas. Así pues, las clases trabajadoras españolas, en primer lugar, y las procedentes de Europa después, también fueron agentes del cambio, provocando determinadas aceleraciones en la transformación del espacio litoral por incremento de la demanda en momentos de bonanza económica, que obligaron una respuesta desde los municipios litorales en forma de construcción de urbanizaciones turísticas.

La euforia productiva de los sesenta, generó una importante demanda que fue por delante de la oferta de alojamiento turístico y condicionó el ritmo de ocupación del suelo cultivado, con una visión a corto plazo de extracción de rentas del territorio y enriquecimiento inmediato, a partir de la venta y construcción de urbanizaciones turísticas. Del mismo modo, la recuperación del empleo a finales de los años ochenta, superada ampliamente la crisis energética, propició la segunda gran expansión inmobiliario-turística, que popularizaba más el acceso a la vivienda veraniega para clases medias-bajas, lo que supuso la incorporación de cientos de hectáreas de los municipios litorales y prelitorales que habían quedado al margen en la primera oleada constructiva.

A principios de los años noventa, sin embargo, esta fiebre consumista, mal entendida por la oferta inmobiliaria, llevó a los promotores del turismo residencial a adelantarse a la demanda, con una sobrevaloración de la capacidad de absorción del mercado, que propició que un número importante de apartamentos y chalets del litoral sur de la Comunidad quedaran como *stock* de una producción inmobiliaria industrial que en su momento fue exponente de la «crisis turística», con importantes bajadas de los precios de apartamentos y bungalows.

El panorama actual presenta de nuevo un auge del sector inmobiliario, en aumento progresivo, que ha llevado al abandono de nuevas superficies agrícolas y la ocupación de algunas laderas montañas del extremo meridional alicantino, antes de secano o matorral, y ahora convertidas en nuevas urbanizaciones turísticas, como sucede en el interior del municipio de Torreveja y Orihuela. Este incremento de la demanda, que tiene su reflejo en el aumento de la oferta, puede relacionarse con las previsiones económicas derivadas de la conversión al Euro, unidas al bajo tipo de interés en los mercados financieros y las oscilaciones de los mercados bursátiles, que hace que los inversores se refugien en el sector inmobiliario, tradicionalmente más seguro y estable. Así las cosas, no sorprende que esta última avalancha de la demanda de vivienda turística, pueda responder en ocasiones más a una voluntad inversora que a necesidades reales de alojamiento para el ocio, como así lo muestran algunos eslóganes de venta de bungalows y apartamentos turísticos, en Torreveja o en Oliva, que prometen una rentabilidad «garantizada» del 6 ó 7% anual desde el primer día.

La respuesta desde la oferta es la construcción de los intersticios que habían quedado vacíos en anteriores ciclos, y la reclasificación como suelo urbano y posterior edificación de terrenos agrarios y de monte, aun en los lugares más inverosímiles, incluso al borde de ramblas o en áreas de interior sin panorámicas sobre el campo o el mar, que a pesar de ello, y por constituir igualmente un refugio de capital, también se venden.

No obstante, todos los indicadores parecen apuntar que estamos en la fase máxima del ciclo y que, por tanto, si no se frena el crecimiento cuantitativo de los dos últimos años podría volver a repetirse la crisis de superproducción acaecida en el primer bienio de esta década. Sobre todo, si se mantiene el modelo de construcción de oferta indiferenciada, con dificultades para adaptarse a las nuevas exigencias de la demanda realmente turística, en vez de optar por una reorientación hacia la limitación del crecimiento de plazas de alojamiento, como bien se ha entendido en algunos destinos baleares, buscando la mejora de la calidad y la diversificación de la oferta, a través de la incorporación de nuevos equipamientos lúdicos y deportivos, o con la diferenciación del destino respecto a sus competidores por la inclusión en la oferta de los valores históricos y naturales u otras peculiaridades locales.

Según lo expuesto, parece evidente que la construcción de conjuntos residenciales en los municipios litorales ha sido considerada como una opción para la extracción de rentas de la

edificación y venta del territorio como un fin en sí mismo, y no con el objeto de crear espacios turísticos productivos, basados en una visión de explotación empresarial a largo plazo. Las consecuencias de esta concepción del desarrollo turístico de construcción cuantitativa son evidentes, cuando se compara el total de plazas hoteleras ofertadas con el enorme volumen de oferta de potencial uso turístico, asociada a la oferta de chalets o apartamentos y segundas residencias, no registradas como plazas turísticas, que acaparan la mayor parte de la oferta de la Comunidad Valenciana, imprimiéndole un marcado carácter de alegalidad.

CARACTERIZACIÓN DE LOS MUNICIPIOS LITORALES ATENDIENDO A LA PROPORCIÓN DE OFERTA TURÍSTICA REGLADA Y DE POTENCIAL USO TURÍSTICO

La coincidencia en el espacio y el tiempo de la oferta turística hotelera, extrahotelera¹ y la segunda residencia hace dificultosa la estimación real de este tipo de alojamiento y, por ende, la propuesta de una caracterización de los diferentes municipios valencianos atendiendo al volumen final de este tipo de oferta. Con un censo ajustado de la oferta turística reglada en plazas de hoteles, hostales, acampada y apartamentos, ofrecida por la Agencia Valenciana del Turismo para 1998, en este apartado nos centraremos en la evaluación de la oferta de viviendas de potencial uso turístico en los municipios litorales de esta Comunidad.

Ha sido expuesto por diferentes autores la escasez de fuentes estadísticas aplicables al estudio de la oferta turística extrahotelera y de la segunda residencia de uso turístico. Por ello, únicamente puede aportarse una estimación, que creemos suficiente para aproximar el volumen de la oferta turística municipal y el análisis de las diferencias existentes entre distintos sectores costeros de la región, en relación con factores naturales y socioeconómicos diversos.

La estimación de la oferta residencial de los municipios litorales valencianos que emplearemos para 1998 se basa en los datos existentes sobre el volumen de viviendas de potencial uso turístico de estas localidades, tomando como referente las cifras de viviendas desocupadas² del Censo de Población y Viviendas de 1991. Lógicamente, los datos que arroja este subproducto del censo de población se hallan alejados de la realidad de la que nos separan más de nueve años, de manera que creímos conveniente utilizar las cifras de la Revisión del Padrón Municipal de 1998, para obtener una aproximación porcentual del incremento registrado en cada localidad, que aplicaremos posteriormente al número de viviendas principales y secundarias de 1991 con el fin de obtener una estimación del incremento registrado.

Obviamente, somos conscientes de que la realidad constructiva y de promoción inmobiliaria acaecida en los últimos años ha hecho que algunas localidades puedan superar con creces el porcentaje de referencia. Sin embargo, pensamos que el aplicar este corrector puede servir como indicador orientativo del volumen potencial de alojamientos turísticos, dentro del cual se mezclan los usos recreativos de la segunda residencia con la oferta turística alegal.

1 Consideramos la oferta extrahotelera en su sentido más amplio, incluyendo todas las plazas susceptibles de ser utilizadas por los turistas y que no se encuentran en hoteles, hostales, pensiones). En este grupo debería incluirse igualmente las plazas en acampamentos, sin embargo, dado la estrecha relación con la segunda residencia que pretendemos analizar preferimos referirnos en este caso a las unidades de alojamiento en cualquier régimen de ocupación, distinguiéndolas de las viviendas principales de la población.

2 Hace referencia a los alojamientos de los cuales los agentes censales no consiguieron información en diferentes intentos, sobre su ocupación de forma parcial o en alquiler, de manera que estos inmuebles podrían integrarse en el grupo de potenciales alojamientos turísticos extrahoteleros.

Así pues, tras obtener esta cifra se plantea la cuestión de discriminar el porcentaje de viviendas que pueden ser consideradas oferta turística y cuántas de ellas tienen una dedicación como residencia secundaria. Para ello se han tenido en cuenta los datos que arroja la encuesta de demanda extrahotelera realizada por la Secretaría General de Turismo dirigida a usuarios de apartamentos, chalets y similares, en diferentes momentos del año. Este trabajo considera como segunda residencia las viviendas que son propiedad del usuario, o que se hallan ocupadas en régimen de alquiler o cesión durante todo el año; el resto se considera oferta turística. Con base en los datos obtenidos en esta encuesta puede obtenerse el porcentaje de viviendas del litoral valenciano que se considera oferta turística o segunda residencia, a partir del cual podremos analizar la distinta relevancia del carácter residencial o turístico de los municipios, así como la relación entre la oferta reglada y no reglada.

Para el conjunto nacional, el trabajo que citamos indica que, del total de apartamentos, chalets y viviendas de uso turístico del litoral español, aproximadamente un 44'7% constituyen segunda residencia, y que por tanto, el 55'3% de las viviendas de potencial uso turístico pueden denominarse oferta turística. En nuestro caso, dado que podemos emplear los datos referidos a los diferentes tramos del litoral valenciano deberíamos aplicar al total de viviendas de potencial uso turístico para 1998, el porcentaje de 45'5% para obtener las cifras de residencia secundaria y de 54'5 para la oferta turística. Finalmente, para calcular el número de plazas ofertadas, a las cifras resultantes aplicaremos el índice de hacinamiento en las viviendas de uso turístico, calculado en 3'5 personas por inmueble según la Secretaría General de Turismo.

Parece en principio conveniente realizar esta diferenciación entre oferta turística y segunda residencia. Sin embargo, cuando se analiza el periodo de ocupación de estas viviendas en propiedad, se observa una concentración importante de su utilización precisamente en periodos vacacionales, que supone que un 24'4% utiliza su vivienda durante dos meses al año, un 13'5% durante un mes, y un 26% que ocupa la segunda residencia los fines de semana, Semana Santa y un mes en verano. A nuestro entender esta concentración temporal de los usos de la segunda residencia en los periodos vacacionales implica que difícilmente

RESULTADOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL LITORAL VALENCIANO. ENCUESTA SOBRE LA DEMANDA EXTRAHOTELERA EN ESPAÑA

	2ª Resid. %	Oferta turíst. %	Rég. explotación en alquiler %	Realquiler del propio apartamento %
Benicassim	54	46	45	5'1 (si no se utiliza)
Cullera	49	51	49'3	1'4
Gandia	38'6	61'4	61	25
Xàbia	38'8	61'2	60'5	25
Benidorm	29'2	70'8	64'7	—
Torre Vieja	63'4	36'6	32'7	6'3
% Medio	45'5	54'5		

Fuente: Secretaría General de Turismo. Elaboración propia.

pueden realizarse distinciones entre las necesidades urbanísticas, de servicios o equipamientos de turistas que alquilan los inmuebles de municipios turísticos y las de los usuarios de segunda residencia que los ocupan en los mismos periodos, y que por tanto presentan unos modelos de ocupación del territorio muy similares, aunque podrían plantearse ciertas matizaciones.

Así pues, los datos que muestran el reparto de la oferta turística y residencial en los municipios litorales valencianos, que se acompañan en las tablas anexas al final del texto, permiten definir una primera caracterización de los espacios residenciales del litoral valenciano, atendiendo al volumen de oferta extrahotelera turística regulada y no registrada, a la que se suman los inmuebles dedicados a un uso de segunda residencia a lo largo de todo el año, aunque con mayor intensidad en los meses estivales y periodos vacacionales.

A partir del argumento de la relación entre la oferta de plazas turísticas de carácter legal y alegal en el litoral valenciano podríamos definir cuatro grupos de municipios:

Municipios con oferta reglada inexistente (100% de viviendas de potencial uso turístico sin regular):

Se incluyen en este grupo las localidades en las que únicamente se encuentra un posible uso turístico del territorio con base en la oferta extrahotelera, es decir, aquellas en las que el porcentaje de oferta alegal llega a cien. Se refiere a municipios en los que no existe oferta hotelera ni de acampada alguna, dado su carácter agrícola y su escaso nivel en la jerarquía urbana regional. Su dedicación al cultivo de la tierra, la presencia de espacios húmedos y las dificultades de acceso al litoral, por la presencia de grandes infraestructuras viarias e instalaciones industriales, como es el caso de los municipios del entorno septentrional de la ciudad de Valencia, e incluso la inexistencia de tramo costero en su término municipal, son algunas de las causas de la inexistencia de oferta reglada en la actualidad.

Se trata de los municipios de La Llosa en el tramo meridional de la provincia de Castellón, el tramo septentrional del litoral valenciano, desde Massamagrell hasta Alboraiá, o el de Guardamar por su escasa superficie, junto a los municipios prelitorales de Xeresa en el sur valenciano, a los que se unen los alicantinos de Lliber, Polop, Aiguës y el recientemente creado de Los Montesinos. En todos ellos, el carácter turístico del territorio se ciñe al uso fragmentado de las viviendas próximas a la costa en fines de semana o en el periodo estival, y se relaciona con una demanda local en la mayor parte de los casos. La excepción a esta descripción la tenemos en los municipios del traspaís alicantino, que desarrollan extensas superficies de oferta de carácter residencial consumida por una demanda tanto nacional como extranjera, en estrecha relación con la imagen turística y promocional de los núcleos costeros de su entorno inmediato, tales como Benissa, Calp, Benidorm o Torrevieja. En el caso de Aiguës la proximidad de la capital provincial alicantina influye en el enorme crecimiento en la oferta de segunda residencia que este pequeño municipio ha desarrollado en los últimos años.

Municipios con escaso desarrollo de oferta reglada e importante volumen de viviendas de potencial uso turístico (oferta turística residencial alegal próxima al 90%)

Se trata de un grupo muy amplio de municipios litorales y prelitorales valencianos, que presentan un escaso desarrollo de oferta turística regulada legalmente, se refiere, según los

casos, a algunas plazas hoteleras y/o extrahoteleras de reducida significación en relación con la oferta de potencial uso turístico de carácter residencial. Las razones que explican este reparto difieren para cada tramo, debido a distintos factores tanto de índole natural como socioeconómica, que pasamos a describir.

En la provincia de Castellón, la dedicación industrial y agraria de los municipios litorales del tramo meridional, unido a la proximidad de la ciudad de Castellón de la Plana como espacio emisor de demanda residencial recreativa de carácter temporal ha influido en la escasa presencia de una oferta hotelera y extrahotelera regulada, que propicia que los espacios de segunda residencia de las áreas urbanas representen un amplio porcentaje sobre el total. Aspecto decisivo para su caracterización como espacios en los que predomina un uso turístico más próximo a la segunda residencia local que a la oferta turística, como es el caso de Burriana, Almassora o de la propia capital.

A este grupo habría que añadir el ejemplo de Moncofa, pero por razones distintas, ya que en su caso es de escasa relevancia la oferta reglada de apartamentos turísticos y nula la presencia de hoteles, que se ve compensada con una oferta media en plazas de acampada que, en cierto modo, dinamiza el carácter residencial del frente litoral de esta población.

En la provincia de Valencia pueden definirse dos escenarios. Por una lado, las poblaciones que no presentan oferta hotelera alguna, pero sí en forma de apartamentos turísticos regulados legalmente. Este es el caso de municipios de la comarca de La Safor, en el entorno inmediato de Gandía o Cullera, tales como Sueca, Tavernes de la Valligna, Bellreguard o Piles. La misma situación es la que se describe para La Pobla de Farnals o Massamagrell, en los que destaca la oferta reglada de carácter residencial, a la que se une un importante parque inmueble dedicado a segunda residencia valenciana de potencial uso turístico.

Rasgos similares, pero matizados por su carácter netamente urbano, se encuentran en las ciudades de Valencia, Castellón, Sagunt, para las cuales la explicación al importante volumen de viviendas desocupadas radica en otras cuestiones más ligadas a la propiedad y uso del espacio urbano no turístico.

En el mismo espacio de influencia del área urbana valenciana, y aunque en parte responde a los mismos argumentos expuestos, la oferta hotelera de El Puig, ligada a su monasterio, hace que el carácter de segunda residencia de este municipio se vea matizada en la actualidad con cierta dinámica turística que le hace sobresalir del resto.

En el caso alicantino, se reconocen tres escenarios que corresponden al espacio septentrional, central y meridional de la provincia, con comportamientos diferentes en cuanto a la razón de la concentración de oferta turística no reglada, la proximidad de los principales núcleos urbanos que mezcla segunda residencia y espacios turísticos, o el predominio de una oferta de carácter turístico residencial que se desarrolla sobre el territorio con notables densidades.

En los municipios litorales y prelitorales del norte alicantino la motivación paisajística y de descanso ha favorecido el desarrollo de amplias extensiones de urbanizaciones residenciales con orientación turística, que se dispersan bajo la forma dominante de viviendas unifamiliares aisladas sobre espacios forestales y agrícolas. Este es el caso de las localidades de la orla próxima a Dènia, Xàbia, Teulada, Benissa o Benidorm, que se apoyan en la imagen turística del litoral para la promoción y venta de estos inmuebles. La oferta legal predominante, aunque no muy amplia, se centra únicamente en el alquiler de chalets, fundamentalmente, o bungalows.

Por otra parte, en el conjunto de municipios que rodean las ciudades de Alicante y Elche el volumen de potencial oferta turística residencial no registrada alcanza el noventa por ciento, pero en este caso no se debe a la inexistencia de oferta reglada, que sí está presente en todas sus modalidades, hotelera y extrahotelera, sino por la importancia del parque inmobiliario desarrollado en los municipios litorales contiguos, como ocurre en El Campello, San Juan de Alicante o Santa Pola, al margen de los propios desarrollos turísticos costeros de ambas ciudades, en los que se mezclan usos de vivienda principal y segunda residencia relacionada con los espacios urbanos e industriales próximos de la misma provincia e incluso del interior del país, con notable presencia de propietarios de la Comunidad de Madrid y del País Vasco.

Por último, el grupo de municipios del extremo meridional alicantino, representa la máxima concentración de una posible oferta turística de carácter residencial, cuyo centro funcional turístico podríamos situar en la localidad de Torrevieja. En ella no es escasa la oferta hotelera y extrahotelera regulada —próxima a cinco mil plazas—. Sin embargo, el enorme volumen de viviendas de potencial uso turístico —que seguro supera las doscientas cuarenta mil plazas— hace que se hable de este municipio turístico como paradigma de oferta turística residencial, en la que un urbanismo común para segundas residencias y oferta turística residencial hace más que difícil realizar una diferenciación entre ambas modalidades de consumo turístico del territorio.

Siguiendo el mismo modelo residencial, se desarrolla sobre los términos municipales del espacio litoral y prelitoral de la comarca de Bajo Segura un espacio turístico netamente extrahotelero que ha favorecido una disposición manchada del territorio que se derrama de unas localidades a otras, ocupando espacios frente al mar, áreas agrícolas o pequeñas elevaciones sobre el llano para obtener panorámicas. En general se trata de un modelo de ocupación extensivo en baja y media densidad en forma de chalets, adosados, pareados y bungalows, que incrementan sus densidades en los últimos años, aunque también es frecuente la presencia de apartamentos en el borde litoral de Torrevieja, Orihuela y Guardamar del Segura.

Municipios que desarrollan una notable oferta turística reglada que se complementa con amplios desarrollos urbanos de potencial uso turístico (80% de viviendas de potencial uso turístico)

La nota común al grupo de municipios incluidos en este grupo, al margen de la existencia de una oferta hotelera de importancia variable, es la presencia de un número importante de plazas turísticas registradas en apartamentos, chalets o similares, que son claro exponente del enorme volumen de plazas de potencial uso turístico de las numerosas urbanizaciones que salpican sus términos municipales todavía no registradas.

En la provincia de Castellón destaca el grupo de municipios del espacio meridional, incluidos en este grupo, no tanto por la relación entre una oferta hotelera abundante, sino por la abundancia de plazas de acampada en los municipios de Nules, Chilches y Almenara, que logran matizar la importancia de los desarrollos costeros residenciales en forma de chalets y apartamentos de segunda residencia o de posible veraneo para la propia población local y de otros puntos de la Comunidad.

En el caso Vinaròs, Benicarló, Benicassim y Torreblanca, la existencia de una oferta hotelera y extrahotelera amplia y consolidada no puede compensar el importante desarrollo

urbano turístico de su espacio litoral que, en forma de apartamentos o de urbanizaciones dispersas, constituye un volumen notable de plazas que escapan a los controles legales. Lo mismo ocurre con las localidades valencianas de Canet d'En Berenguer, Cullera o Gandia, en las cuales no es desdeñable el volumen de oferta dinámica hotelera y de un peso notable de plazas en apartamentos turísticos legalmente reconocidos. No obstante, la importancia de viviendas desocupadas de potencial uso turístico que se desarrollan en densidades medias y altas en el frente costero propicia esta estimación de una oferta ilegal superior al 80% del total.

Situación similar es la que se describe para los municipios litorales de las comarcas septentrionales alicantinas del Marquesat y la Marina Baixa. Desde Dènia hasta la Vila Joiosa, a excepción del municipio de Benidorm, que trataremos seguidamente. Se trata de municipios con amplio desarrollo de una oferta turística consolidada, que combina una notable oferta hotelera en los núcleos de población, junto a una amplia oferta extrahotelera regulada, fundamentalmente en chalets que se derraman por sus términos municipales en forma manchada y dispersa. A pesar de ello, el volumen de edificación es tan elevado y el porcentaje de viviendas desocupadas de potencial uso turístico residencial tan importante que nos enfrentamos a una importante proporción de la oferta que escapa a los controles legales, fiscales y de servicios mínimos que serían necesarios para garantizar ciertos estándares de calidad y control medioambiental.

Municipios con elevada proporción de oferta reglada

Finalmente cabe destacar un reducido número de municipios que presentan un porcentaje de oferta legal superior al veinte por ciento, apoyada en su mayor parte por una planta hotelera amplia y consolidada, a la que se añade una oferta extrahotelera también numerosa que proyecta una imagen de destino turístico dinámico y concentrado, como así ocurre en Peñíscola o Benidorm, seguida de lejos por Alcalà de Xivert y Orpesa. Aun así, no debemos olvidar el enorme volumen de plazas extrahoteleras de estos municipios que no son más que una pequeña muestra de la importancia del hecho turístico residencial en su entorno inmediato y de las poblaciones contiguas.

Por último, cabe incluir en este grupo algunos municipios que decantan el porcentaje de oferta reglada a su favor a partir de una amplia oferta de plazas de acampada. Así ocurre por ejemplo en Cabanes, Puçol y Oliva, en las que igualmente se encuentran espacios de segunda residencia y uso turístico.

MODELOS DE IMPLANTACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA-RESIDENCIAL

La concreción territorial que esta oferta turístico residencial adopta en la transformación y sustitución del paisaje previo, presenta una enorme variedad en cuanto a su extensión e intensidad a lo largo de la fachada costera, muy vinculado a la estructura preturística anterior, según la estabilidad y productividad del sistema agrario y a la agresividad de los agentes del turismo, pero relacionada también en parte con las preferencias de la demanda y con el modelo de transformación urbano propiciado desde las administraciones locales.

A partir de los primeros núcleos turísticos, basados en la existencia de factores naturales favorables para el desarrollo del turismo, como el sol y la playa y la proximidad a los centros emisores de población, se han venido produciendo procesos de difusión de las estructu-

ras urbanas dedicadas al ocio y el descanso con una ocupación paulatina de las áreas costeras, sobreimponiéndose a los espacios cultivados próximos al mar y derramándose por las laderas montañosas en busca de panorámicas sobre el mar o el valle arbolado, sin adoptar ninguna estructura jerárquica funcional. De hecho, en el proceso de ocupación y difusión del uso residencial del territorio valenciano el eje principal de desarrollo suele darse por vecindad de forma paralela a la costa a partir de tres fases.

Se produce en un primer estadio con una ocupación puntual e intensiva del territorio litoral que a menudo coincide con los núcleos de población tradicionales, en el que las edificaciones turísticas se confunden con las de la propia población y con el uso de segundas residencias en los barrios y ensanches litorales. Factores naturales como la calidad de la playa, o la belleza de la costa acantilada, incluso estrategias de comercialización de predios en transformación, favorecieron la incorporación de nuevos espacios al desarrollo turístico residencial.

A esta fase sigue un proceso de expansión y difusión de las estructuras urbanas residenciales y turísticas, de forma concentrada o dispersa sobre el territorio, según los rasgos de su estructura productiva preturística, con tendencias a la ocupación extensiva del territorio sobre marcos catastrales del secano o forestales con topografías onduladas, y de forma más intensiva —con ensanches costeros u ocupación lineal de la costa— en las áreas llanas del regadío, menos proclive al cambio de uso y con una estructura de la propiedad de menores dimensiones.

Finalmente, puede identificarse un último estadio en el que a la ocupación lineal de la fachada costera de la Comunidad sigue la captación de áreas y espacios del traspais prelitoral, que desarrollan tipologías constructivas de vivienda unifamiliar aislada, a menudo de la mano de los mismos agentes de transformación del litoral, capaces de ofrecer una escena todavía poco alterada por la urbanización y más indicada para motivaciones paisajísticas y de descanso.

El resultado de este proceso de polarización y difusión del turismo ha dado lugar a diferentes modelos de implantación residencial y recreativa en el espacio, con importantes consecuencias en la organización del territorio y en el modelo turístico actual y futuro. La nota común a todo este proceso en el litoral valenciano es el hecho de que la implantación turística se ha realizado de modo desordenado, a menudo de forma ilegal, y en cualquier caso basada en los estándares de servicios y equipamientos planteados por la legislación sobre el suelo de carácter estrictamente urbano, que no alcanzan a reconocer las peculiaridades propias del uso turístico y recreativo del territorio y de estas instalaciones residenciales.

La consecuencia final es la masificación del espacio litoral, el excesivo protagonismo de la oferta de carácter inmobiliaria y el escaso nivel de regulación legal, que en la Comunidad Valenciana ha llevado a la identificación de los municipios turísticos con los urbanizados (Vera, J.F.; Marchena, M.: 1995, 34) y a la confusión de la actividad turística con la construcción de residencias de uso temporal, e incluso con el sector de la construcción y la especulación del suelo, con las enormes implicaciones sociales, territoriales y económicas que ello conlleva.

La oferta turística residencial surge como superposición de diferentes células urbanas de uso temporal, desconexas entre sí y carentes de servicios que deben apoyarse en estructuras funcionales precedentes a las que sobrecargan, generando problemas de congestión, masifi-

cación, degradación ambiental, deterioro de la calidad de los destinos turísticos y de sus valores patrimoniales y paisajísticos, e incluso riesgo de pérdida de los segmentos de demanda de mayor poder adquisitivo, entre otros muchos efectos de carácter social y económico. Esta situación propiciada por el crecimiento indiscriminado y continuado de espacios residencial es sólo parece solventable con la puesta en marcha de acciones capaces de dinamizar las estructuras de la oferta residencial a partir de la articulación de sistemas de comercialización e incremento de la rotación en los alojamientos turísticos, creación de servicios y equipamientos adecuados e incremento de una oferta complementaria, recreativa y deportiva, capaz de atraer y retener a la demanda más solvente.

La forma y densidad en que se dispone la oferta sobre el territorio ofrece, asimismo, otra posibilidad de caracterizar los espacios residenciales y turísticos del litoral de la Comunidad Valenciana, a partir de las diferentes fórmulas de desarrollo de este tipo de oferta, concentrada o difusa, que lleva a la definición de modelos turísticos extensivos e intensivos, que ofrecen diferentes posibilidades para el desarrollo de una dinámica verdaderamente turística capaz de crear una concentración comercial y de servicios.

En este sentido, se asocia la presencia de estructuras de alojamiento concentradas, relacionadas con frecuencia a la oferta hotelera y a construcciones de mayor densidad y tipología edificatoria en altura, con fórmulas de alojamiento turístico dinámicas centradas en la hotelería, con mayor capacidad de penetración en los mercados, estacionalidad menos acusada, mayor nivel de ocupación, de inversión y beneficio empresarial, así como una mayor importancia de los servicios y oferta complementaria de apoyo al sector (Vera, J.F. Marchena, M. 1996, 332). El ejemplo más paradigmático de esta tipología lo encontramos en el municipio de Benidorm, que destaca por la elevada proporción de oferta reglada tanto hotelera como extrahotelera, al cual pueden unirse en la distancia Peñíscola o Gandía. En cualquier caso, la presencia concentrada de la oferta y los servicios en los núcleos tradicionales de población que se sitúan en el borde marítimo se ve complementada en todos los municipios del litoral valenciano con desarrollos residenciales dispersos que se apoyan en las estructuras dinámicas del centro funcional turístico.

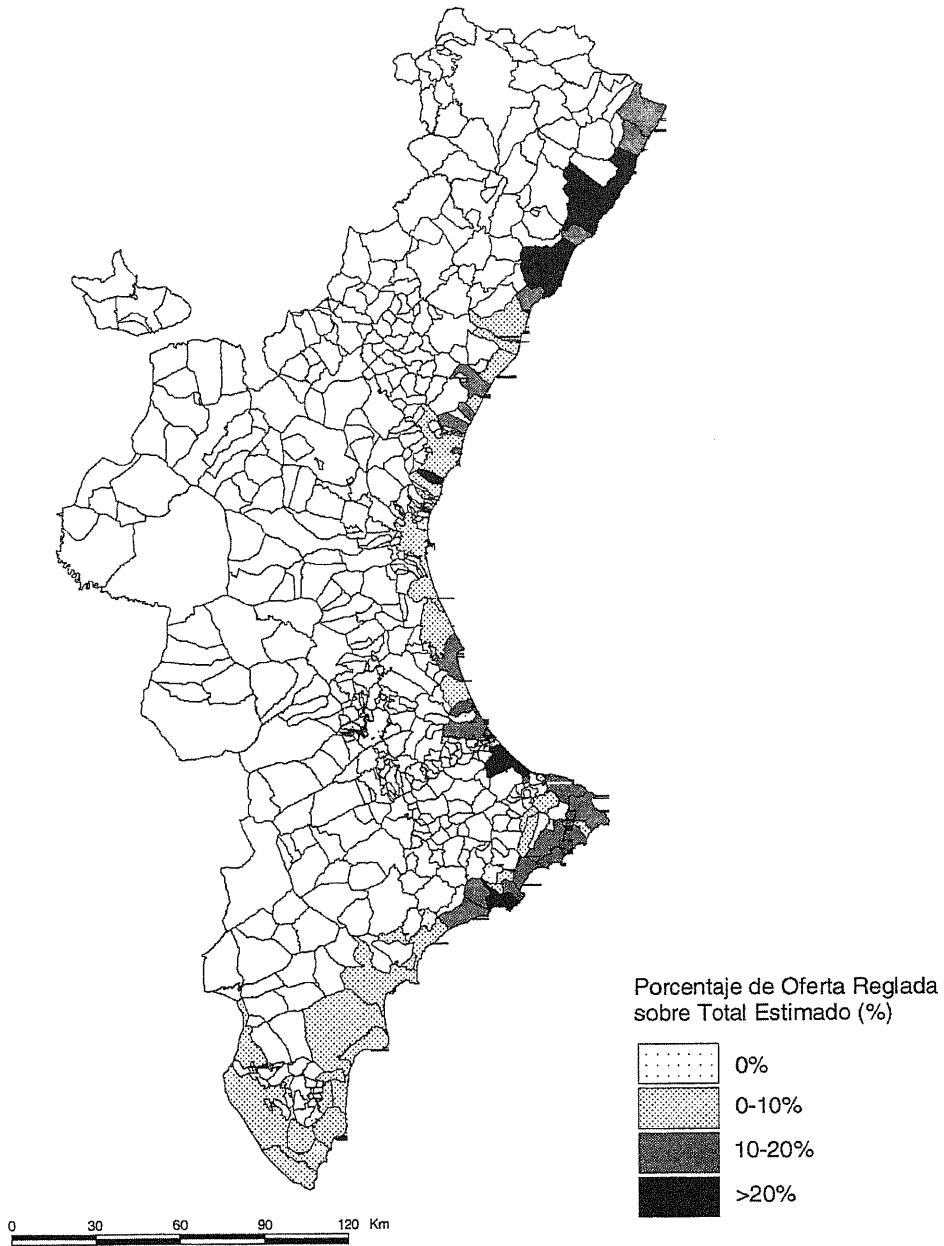
En otro extremo se encuentra la oferta que se define como estática, que predomina en buena parte de las localidades costeras de la Comunidad Valenciana en las que hasta la fecha eran comunes planteamientos de desarrollo centrados en la construcción de viviendas de uso temporal. Presentan éstas una escasa preocupación por la creación de un aparato comercial y de equipamientos suficiente, son un bajo nivel de empleo estable y planteamientos de explotación a corto plazo, cuyo compromiso termina con la promoción y venta de los inmuebles, de manera que resultan frecuentes los problemas relacionados con masificación y la carencia de oferta complementaria y de servicios.

Con el fin de sintetizar los modelos de ocupación del espacio costero valenciano, se acompañan algunos esquemas síntesis en los que se representa la situación del núcleo de población tradicional y la distribución de los asentamientos turísticos, así como la posición y relación de estos elementos en el territorio, según los condicionantes naturales e infraestructurales. La simplicidad de la representación permite reconocer los diferentes modelos de implantación de las áreas urbano-turísticas y su posición relativa respecto al mar y la costa, como polo principal de atracción residencial y turística, además de la disposición sobre el territorio de otros factores complementarios como los puertos deportivos y los campos de golf, también indicados en los esquemas.

BIBLIOGRAFÍA

- BARBA, R.; PIE, R. (1995): Segunda residencia *versus* productos turísticos», en *Mercado inmobiliario y desarrollo turístico*. Eds. AIEST. St. Gall (Suisse). pp. 135-147.
- SALOM, J. (1992): Sistema urbano y desarrollo regional. Ed. Alfons El Magnànim. Valencia. 246 pp.
- SECRETARÍA GENERAL DE TURISMO (1986): *Estudio de la demanda extrahotelera en España*. Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones. Madrid. (Texto policopiado).
- SECRETARÍA GENERAL DE TURISMO (1990): *Capacidad potencial de absorción del turismo del litoral español*. Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones. Madrid. (Texto policopiado).
- VV.AA. (1995): Mercado inmobiliario y desarrollo turístico. Eds. AIEST. St. Gall (Suisse).
- VERA REBOLLO, J.F.; MARCHENA GÓMEZ, M. (1995): «Promoción inmobiliaria y configuración de la oferta turística», en *Mercado inmobiliario y desarrollo turístico*. Eds. AIEST. St. Gall (Suisse). Pp. 29-51.
- VERA REBOLLO, J.F.; MARCHENA GÓMEZ, M. (1996): «El modelo turístico español: perspectiva económica y territorial, en PEDREÑO MUÑOZ, A.; MONFORT MIR, V.: *Introducción a la economía del turismo*. Madrid. Ed. Civitas. Pp. 325-364.

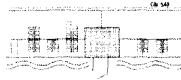
RELACIÓN ENTRE OFERTA REGLADA Y NO REGLADA EN EL LITORAL VALENCIANO



Fuente: INE, AVT, Elaboración propia.

ESQUEMAS DE OCUPACIÓN TURÍSTICA EN EL LITORAL VALENCIANO
R. Navalón (1999)

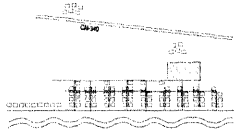
Urbanización discontinua apoyada en el núcleo tradicional y en ejes viarios secundarios: Vinaròs, Benicarló



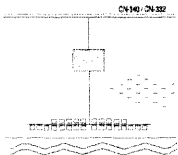
Desarrollos longitudinales frente al mar y dispersos en las laderas que ofrecen panorámicas sobre la costa: Peñíscola



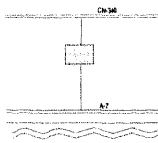
Ocupación del frente costero con oferta residencial de uso turístico sobre ejes secundarios ordenados: Benicassim



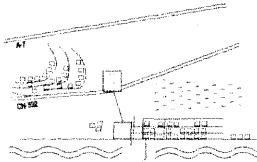
Desarrollos de ensanches litorales longitudinales con límite interior por antiguos humedales: Nules, Moncofa, Chilches, La Llosa, Almenara, Canet d'En Berenguer, Tavernes de la Valldigna, Xeraco



Ausencia de ocupación turística por obstáculos infraestructurales que limitan el uso turístico litoral: Albuixec, Massalfasar, Foios, Meliana, Almassera



Combinación de ensanche costero de elevada densidad y desarrollo periurbanos en la cabecera: Gandia



Ocupación de urbanización discontinua litoral y dispersa de menor densidad en las laderas montañosas, a partir de un núcleo portuario: Denia, Xàbia



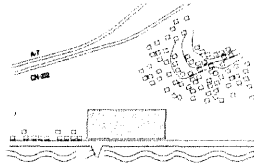
Urbanización difusa sobre antiguos espacios forestales, con panorámicas al mar y núcleo tradicional en el interior municipal: Benissa, Poble Nou de Benitatxell, Teulada



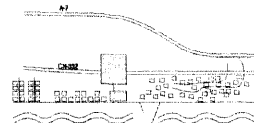
Urbanización manchada y difusa por todo el término municipal: L'Alfàs del Pi



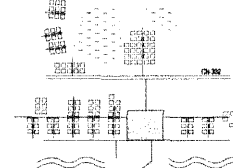
Modelo de urbanización turística concentrada con edificación en altura y escasa ocupación difusa exterior: Benidorm



Urbanización discontinua por influencia del trazado viario y los obstáculos orográficos paralelos a la costa: Campello



Ocupación extensiva del término municipal con urbanización discontinua de media densidad: Torrevieja



OFERTA TURÍSTICA REGLADA Y NO REGLADA DE LOS MUNICIPIOS LITORALES VALENCIANOS

CASTELLÓN		Poblab. 1991	Poblab. 1998	%Crec. 1991-98	Viv.Ppal. 1991	Viv.Ppal. 1998	Viv.Sec. 1991	Viv.Sec. 1998	Total Viv. 1991	Total Viv. 1998	% Viv.Sec. 1998	Pizas. Extrahotel. Potencial (*3,5)	Pizas. Hotel	Pizas. Hostal	Pizas. Apartam.	Pizas. Camping	Total. Oferta Reglada + No Reglada	Total oferta Reglada + No Reglada	Percent. Oferta No Reglada (%)
Vinaròs	20026	21592	6467	7,82	6973	5650	6092	12117	13065	46,63	21321	114	84	1226	975	2399	23720	89,89	
Benicarló	18351	19350	5836	5,44	6154	4534	4781	10370	10935	43,72	16733	340	100	1694	669	2803	19536	85,65	
Peñíscola	3497	4047	1368	15,73	1182	8513	9852	9695	11220	87,81	34482	5843	70	15231	5202	26346	60828	56,69	
Alcañá de Xivert	4786	4902	1712	2,42	1753	7325	7503	9037	9256	81,06	26259	681	57	5832	1449	8019	34278	76,61	
Torreblanca	4613	4590	1583	0,00	1583	1675	1675	3258	3258	51,41	5863	133	124	401	489	1147	7010	83,64	
Cabanes	2456	2366	881	0,00	881	712	712	1593	1593	44,70	2492	47	0	0	2693	2740	5232	47,63	
Orpesa	2319	3044	817	31,26	1072	6733	8838	7550	9910	89,18	30933	1529	268	5567	4513	11877	42810	72,26	
Benicassim	6136	10702	1969	74,41	3434	14433	25173	16402	28607	88,00	88106	2561	365	3398	4215	10539	98645	89,32	
Castellón	134213	137731	41602	2,62	42692	17210	17661	58812	60354	29,26	61814	1185	12	218	0	1415	63229	97,76	
Almassora	15348	16465	4801	7,28	5150	2988	3205	7789	8356	38,36	11219	15	24	38	0	77	11296	99,32	
Burriana	25671	26097	8041	1,66	8174	5366	5455	13407	13629	40,02	19093	163	0	29	240	432	19525	97,79	
Nules	11533	11490	3490	0,00	3490	2172	2172	5662	5662	38,36	7602	0	0	20	884	904	8506	89,37	
Moncofa	3566	3724	1162	4,43	1213	1951	2037	3113	3251	62,67	7131	0	40	86	399	525	7656	93,14	
Chilches	2135	2222	666	4,07	693	917	954	1583	1648	57,93	3340	182	0	0	618	800	4140	80,68	
La Llosa	957	932	289	0,00	289	56	56	345	345	16,23	196	0	0	0	0	0	196	100,00	
Almenara	5030	5001	1560	0,00	1560	1093	1093	2653	2653	41,20	3826	0	0	32	900	932	4758	80,41	

Fuente: Elaboración propia. INE: Censos de Población y Viviendas, 1991. Revisión del Padrón Municipal, 1998. AVT (1998) La oferta turística municipal y comarcal. Comunidad Valenciana.

OFERTA TURÍSTICA REGLADA Y NO REGLADA DE LOS MUNICIPIOS LITORALES VALENCIANOS

VALENCIA	Poblac. 1991	Poblac. 1998	%Crec. 1991-98	Viv Ppal. 1991	Viv Ppal. 1998	Viv. Sec. 1991	Viv. Sec. 1998	Total Viv. 1991	Total Viv. 1998	% Viv. Sec. 1998 (*3,5)	Pzas. Extrahotel. Potencial (*3,5)	Pzas. Hotel	Pzas. Hostal	Pzas. Apartam.	Pzas. Camping	Total. Oferta Reglada	Total oferta Reglada + No Reglada	Percent. Oferta No Reglada (%)
Sagunt	55457	56607	2,07	18042	18416	10095	10304	28137	28720	35,88	36065	211	89	248	381	929	36994	97,49
Canet d'En Berenguer	1538	2244	45,90	496	724	1634	2384	2130	3108	76,71	8344	29	0	953	591	1573	9917	84,14
Puñol	12514	13930	11,32	3861	4298	1685	1876	5546	6174	30,38	6565	190	0	0	1914	2104	8669	75,73
El Puig	6428	7039	9,51	2093	2292	2906	3182	4999	5474	58,13	11138	247	0	214	0	461	11599	96,03
Pobla de Farnals	4507	5191	15,18	1368	1576	4572	5266	5940	6841	76,97	18431	0	0	195	99	294	18725	98,43
Massamgrell	12176	12499	2,65	3588	3683	984	1010	4572	4693	21,52	3535	0	0	4	0	4	3539	99,89
Massalfassar	1413	1351	0,00	484	484	207	207	691	691	29,96	725	0	0	0	0	0	725	100,00
Albuixec	2963	3049	2,90	1006	1035	328	338	1334	1373	24,59	1181	0	0	0	0	0	1181	100,00
Almassera	5434	5523	1,64	1716	1744	428	435	2144	2179	19,96	1523	0	0	0	0	0	1523	100,00
Meliana	9149	9163	0,15	2821	2825	771	772	3592	3597	21,46	2703	0	0	0	0	0	2703	100,00
Alboraya	11697	14628	25,06	3641	4553	2241	2803	5882	7356	38,10	9809	0	0	0	0	0	9809	100,00
Valencia	752909	739412	0,00	253428	253428	75965	75965	329393	329393	23,06	263878	7270	755	216	2158	10399	276277	96,24
Sueca	22943	24893	8,50	7221	7835	11572	12556	18793	20390	61,58	43944	143	0	387	2055	2585	46529	94,44
Cullera	20121	20397	1,37	6723	6815	13842	14032	20565	20847	67,31	49112	465	125	6170	750	7510	56622	86,74
Tavernes de la Valldig.	16166	16247	0,50	5135	5161	5847	5876	10982	11037	53,24	20567	0	0	1352	0	1352	21919	93,83
Xeraco	4590	4754	3,57	1473	1526	2287	2369	3760	3894	60,82	8290	0	0	1034	1079	2113	10403	79,69
Xeresa	2003	1878	0,00	633	633	147	147	780	780	18,85	515	0	0	0	0	0	515	100,00
Gandia	51806	57518	11,03	15807	17550	18907	20992	34714	38541	54,47	73471	3613	28	11306	1122	16069	89540	82,05
Daimús	1279	1438	12,43	464	522	1810	2035	2274	2557	79,60	7123	0	0	792	391	1183	8306	85,76
Guardamar	57	70	22,81	24	29	30	37	54	66	55,56	129	0	0	0	0	0	129	100,00
Bellreguard	3683	3760	2,09	1162	1186	1838	1876	3000	3063	61,27	6567	0	0	242	0	242	6809	96,45
Miramar	955	1114	16,65	326	380	2247	2621	2573	3001	87,33	9174	0	0	1020	876	1896	11070	82,87
Piles	2108	1946	0,00	708	708	1525	1525	2233	2233	68,29	5338	0	17	41	0	58	5396	98,93
Oliva	20289	20577	1,42	6408	6499	6078	6164	12486	12663	48,68	21575	610	54	725	5017	6406	27981	77,11

Fuente: Elaboración propia. INE: Censos de Población y Viviendas, 1991. Revisión del Padrón Municipal, 1998. AVT (1998) La oferta turística municipal y comarcal. Comunidad Valenciana.

OFERTA TURÍSTICA REGLADA Y NO REGLADA DE LOS MUNICIPIOS LITORALES VALENCIANOS

ALICANTE		Poblac. 1991	Poblac. 1998	% Creac. 1991-98	Viv Ppal. 1998	Viv Ppal. 1991	Viv. Sec. 1991	Viv. Sec. 1998	Total Viv. 1991	Total Viv. 1998	% Viv. Sec. 1998	Ptas. Extrahotel. Potencial (*3,5)	Ptas. Hotel	Ptas. Hostal	Ptas. Apartam. Camping	Ptas. Oferta Reglada	Total oferta Reglada + No Reglada	Porcent. Oferta No Reglada (%)
Denia	24764	28629	15.61	7939	9178	17027	19684	24966	28863	68.20	68896	990	168	7771	2147	11076	79972	86.15
Els Poblets	1024	1368	33.59	410	548	1491	1992	1901	2540	78.43	6972	0	0	119	0	119	7091	98.32
Xàbia	16473	21084	27.99	5865	7507	10434	13355	16299	20861	64.02	46741	667	32	8397	1391	10487	57228	81.68
Pedreguer	5694	5815	2.13	1890	1930	2017	2060	3907	3990	51.63	7210	0	0	632	0	632	7842	91.94
Alcalalí	827	818	0.00	339	339	440	440	779	779	56.48	1540	0	0	40	0	40	1580	97.47
Libier	469	525	11.94	179	200	258	289	437	489	59.04	1011	0	0	0	0	0	1011	100.00
Xaló	1957	2032	3.83	714	741	843	875	1557	1617	54.14	3064	0	0	82	0	82	3146	97.39
Benitaxell	1641	2002	22.00	585	714	1599	1951	2184	2664	73.21	6828	0	0	425	0	425	7253	94.14
Teulada	5230	8672	65.81	1965	3258	6776	11235	8741	14494	77.52	39324	260	28	3578	538	4404	43728	89.93
Benissa	8045	9368	16.44	2771	3227	4610	5368	7381	8595	62.46	18788	0	0	2537	411	2948	21736	86.44
Calp	10683	14819	38.72	3815	5292	12373	17163	16188	22455	76.43	60072	857	22	8560	678	10117	70189	85.59
Altea	12286	13976	13.76	3900	4436	5701	6485	9601	10922	59.38	22698	671	95	1396	921	3083	25781	88.04
La Nucia	6078	7303	20.15	2435	2926	2304	2768	4739	5694	48.62	9689	0	0	112	0	112	9801	98.86
Polop	1855	2009	8.30	576	624	606	656	1182	1280	51.27	2297	0	0	0	0	0	2297	100.00
Alfàs del Pi	9075	13145	44.85	3531	5115	2981	4318	6512	9433	45.78	15113	186	165	1854	0	2205	17318	87.27
Benidorm	42442	50956	20.06	13333	16008	32326	38811	45659	54818	70.80	135837	33153	543	17544	5533	56773	192610	70.52
Finestrat	1315	1735	31.94	503	664	2412	3182	2915	3846	82.74	11138	301	0	1870	0	2171	13309	83.69
La Vila Joiosa	21982	22969	4.49	6717	7019	5317	5556	12034	12574	44.18	19445	351	0	483	3769	4603	24048	80.86
El Campello	10802	16173	49.72	3447	5161	11436	17122	14883	22283	76.84	59928	335	102	917	958	2312	62240	96.29
Aiguës	372	558	50.00	137	206	330	495	467	701	70.66	1733	0	0	0	0	0	1733	100.00
S. Juan de Alicante	13555	16299	20.24	3846	4625	3035	3649	6881	8274	44.11	12773	282	0	20	261	563	13336	95.78
Alicante	265473	272432	2.62	82080	84232	49857	51164	131937	135396	37.79	179074	4902	319	1431	6652	185726	96.42	
Elche	188062	191713	1.94	52488	53507	23967	24432	76455	77939	31.35	85513	228	210	426	2956	3820	89333	95.72
Santa Pola	14957	17600	17.67	4433	5216	20983	24693	25418	29910	82.56	86426	466	35	3173	1406	5080	91506	94.45
San Fulgencio	1591	3149	97.93	543	1075	5812	11503	6355	12578	91.46	40262	0	0	11	0	11	40273	99.97
Rojales	5277	7048	33.56	1833	2448	1887	2520	3720	4968	50.73	8821	0	0	18	0	18	8939	98.68
Guardamar del Segura	6899	8490	23.06	2124	2614	7428	9141	9552	11755	77.76	31993	1524	19	200	1632	3375	35368	90.46
Los Montesinos	2267	2472	9.04	677	738	216	236	893	974	24.19	824	0	0	0	0	0	824	100.00
Torrevieja	25014	38336	53.26	8802	13490	44344	67961	53146	81451	83.44	237863	1474	45	2134	1227	4880	242743	97.99
S. Miguel de Salinas	2955	3594	21.62	949	1154	1656	2014	2605	3168	63.57	7049	0	16	0	0	16	7065	99.77
Orbuena	49475	50581	2.24	14187	14504	16253	16616	30440	31120	53.39	58157	540	70	342	0	952	59109	98.39
Pilar de la Horadada	7500	10210	36.13	2155	2934	7335	9985	9490	12919	77.29	34949	87	43	768	0	898	33847	97.49

Fuente: Elaboración propia. INE: Censos de Población y Viviendas, 1991. Revisión del Padrón Municipal, 1998. AVT (1998) La oferta turística municipal y comarcal. Comunidad Valenciana.