

Tipologías urbano-residenciales del litoral de Alicante: repercusiones territoriales

Álvaro Francisco MOROTE SEGUIDO

Geógrafo. Instituto Interuniversitario de Geografía. Universidad de Alicante.

RESUMEN: Las tipologías urbano-residenciales del litoral de Alicante han registrado importantes cambios desde las décadas de los sesenta y setenta del siglo XX; modificaciones vinculadas, en gran medida, con el desarrollo de la actividad turística. El objetivo de este artículo es poner de manifiesto que tipologías urbano-residenciales se encuentran en la costa de Alicante y en qué áreas predominan unas u otras, así como las principales repercusiones territoriales asociadas a estas. Para ello se han digitalizado los usos urbanos para posteriormente calcular el área ocupada por cada uno de ellos y estimar que tipologías predominan. Una de las principales conclusiones extraídas es que no hay un único modelo residencial. Se evidencia, asimismo, notables diferencias entre los modelos residenciales de la costa norte y sur de Alicante.

DESCRIPTORES: Tipologías urbanas. Litoral de Alicante. Turismo. Repercusiones territoriales.

1. Introducción

El aumento de la superficie urbano-residencial en el litoral de la provincia de Alicante se ha producido en gran medida desde las décadas de los sesenta y setenta hasta la actualidad. En este periodo de tiempo, los municipios litorales y prelitorales han registrado notables transformaciones territoriales que se insertan, en gran medida, en las dinámicas de cambio que han caracterizado a toda la costa mediterránea española (HERNÁNDEZ, 2013). Dinámicas estas que se relacionan con el desarrollo de las actividades turísticas que

se han visto favorecidas por la benignidad del clima, el mar y la proximidad a los centros emisores europeos, sumado a factores internos relacionados con el contexto aperturista de la España de los sesenta, que llevaron a incluir al sector turístico dentro de las actuaciones de la política económica, con el objetivo de obtener el máximo crecimiento para el país (NAVALÓN, 1999). También cabe destacar en los últimos años la notable llegada de población extranjera (principalmente jubilada del centro y norte de Europa) por motivos residenciales ligados al reciente *boom* inmobiliario (MOROTE & HERNÁNDEZ, 2014).

Recibido: 08.12.2013; Revisado: 24.03.2014.
Correo electrónico: alvaro.morote@ua.es
El autor agradece a los evaluadores anónimos sus valiosos comentarios
Este artículo es resultado de la concesión de una beca pre-doctoral de Formación de Profesorado Universitario

del Programa Nacional de Investigación Científica, Desarrollo e Innovación Tecnológica (FPU) y se inserta en el Proyecto de Investigación «Urbanización y metabolismo hídrico en el litoral de Alicante: análisis de tendencias para el periodo 2000-2010» (CSO2012-36997-CO2-02) financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad.

El litoral y prelitoral de Alicante se extiende sobre 218 kilómetros de costa comprendida entre los municipios de Dénia al norte y Pilar de la Horadada al sur, adentrándose aproximadamente hasta 10-15 kilómetros hacia el interior y abarcando el 32% de la superficie de la provincia (PIQUERAS, 2012). Esta región es uno de los principales centros turísticos de la Comunidad Valenciana, donde el crecimiento urbano-residencial ha sido más acusado y que se ha relacionado con el llamado turismo residencial, que no solo ha impulsado el crecimiento económico, sino que además ha sido un agente principal del cambio social y cultural, que ha transformado el paisaje social, económico y natural de numerosos pueblos de las costas españolas (MAZÓN & ALEDO, 2005). Este proceso ha cambiado unas sociedades basadas en modos de producción preindustriales y en sistemas de interacción comunitarios por nuevos sistemas sociales, propios de una etapa madura del capitalismo inmobiliario. Esta etapa se caracteriza por asentar sus bases socioeconómicas sobre la construcción, promoción, venta y acondicionamiento de las segundas residencias, la intensificación, diversificación y flexibilización de los flujos turísticos y migratorios, la modificación del entorno construido, expansivo en las periferias de los núcleos urbanos y la transformación de los centros históricos (MANTECÓN & *al.*, 2009).

En la costa mediterránea española, el aumento de la superficie urbano-residencial y la aparición de nuevas tipologías urbanas responden fundamentalmente a la construcción de segundas residencias y urbanizaciones para la demanda española y europea (CASADO, 2012). Este aumento inmobiliario se ha venido produciendo desde las décadas de los sesenta y setenta, con una primera disminución a mediados de los ochenta hasta la década de los noventa, y posteriormente, un notable incremento, coincidiendo con el denominado *boom* inmobiliario. El número total de viviendas en España se incrementó en casi cinco millones entre el año 2001 y el 2011 (MINISTERIO DE FOMENTO, 2012), aproximadamente un 25%, al pasar el parque de viviendas de 21,03 a 26,01 millones, respectivamente. Porcentaje que se concentra mayoritariamente entre 2001 y 2008. Esta tendencia se ralentiza a partir de 2007, cuando se inicia la actual crisis inmobiliaria. Este rápido desarrollo urbano presenta una marcada concentración territorial. Por regiones, Andalucía (1.115.659 viviendas), Cataluña (769.786), Comunidad Valenciana (791.882), Murcia (292.708) y Baleares (118.069) acumulan más de 3 millones de certificaciones de fin de obra, lo que supone aproximadamente el

55% del total nacional. La Comunidad Valenciana, por ejemplo, entre 1997 y 2008, fue la tercera comunidad autónoma en número de viviendas iniciadas en esa década. En este periodo se construyeron unas 790.000 unidades residenciales, lo que significó un incremento del 36% con respecto a las existentes en 1996 (BURRIEL, 2008). Esta concentración regional se acentúa todavía más a escala provincial. Las 11 provincias ribereñas del mediterráneo suman 2.487.262 nuevas viviendas visadas para el periodo 2000-2011, es decir, el 43,88% del total estatal. Sorprendente resulta esta actividad en la de Alicante ya que se situó en el tercer puesto del *ranking* nacional (345.410) tras Madrid y Barcelona, y por encima de provincias de mayor entidad poblacional (población de derecho) como Valencia o Málaga, en la propia fachada mediterránea española, o de Sevilla (MINISTERIO DE FOMENTO, 2012).

Los factores que explican la magnitud de este proceso ha sido la aplicación de políticas de ordenación en el ámbito local y regional (normativas que inciden en los usos del suelo y en el planeamiento urbanístico) con la liberalización del proceso urbanizador: la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (1994), que agilizó los trámites para el desarrollo de actuaciones urbanísticas (ZOIDO, 1995; OLCINA, 2009); mejora de las infraestructuras y de las conexiones de transporte incentivadas por Fondos de Cohesión y Fondos estructurales UE; precio más barato del m² suelo que en otros espacios; y las preferencias individuales a la hora de elegir la tipología de la vivienda y las tendencias demográficas como, por ejemplo, la llegada de residentes extranjeros procedentes del centro y norte de Europa (NAVALÓN, 1995; SUCH, 1995). También cabe indicar que este proceso no sólo se ha producido en la costa mediterránea española, sino también en otros espacios mediterráneos, caribeños, estadounidenses o australianos, que se han caracterizado por la presencia de la urbanización de baja densidad (chalés) con presencia de jardines y piscinas privadas (CHESTNUTT & MCSPADDEN, 1991; RENWICK & ARCHIBALD, 1998; SAURI, 2003; TROY & HOLLOWAY, 2004).

2. Objetivos y metodología

Los objetivos de esta investigación son: conocer que superficie es ocupada por las diferentes tipologías urbano-residenciales en el litoral de la provincia de Alicante, poner de manifiesto el modelo residencial predominante y la posible existencia de diferencias significativas a

lo largo del litoral y prelitoral alicantino desde el punto de vista territorial en la distribución de estas tipologías.

Para alcanzar tales objetivos se han digitalizado los usos urbanos a partir de un Sistema de Información Geográfica (SIG), en concreto Gv.Sig. 1.12. Para ello, se han utilizado las ortofotos más recientes del Plan Nacional de Ortopografía Aérea (PNOA) y se ha foto-interpretado la fotografía aérea del Ejército del Aire de 1978 para poder comparar el crecimiento urbano de las diferentes tipologías entre 1978 y la actualidad.

En el proceso de digitalización y tras el análisis de los mapas de los usos del suelo obtenidos, se han diferenciado las siguientes tipologías urbano-residenciales:

- Núcleos urbanos. Se identifican como tales a los núcleos de población tradicionales al igual que las pedanías o barrios pesqueros. Desde el punto de vista del contingente poblacional se caracterizan por la presencia mayoritaria de población española.
- Apartamentos con jardín y/o piscina. Corresponden con los bloques de vivienda en altura con jardín y/o piscina comunitarios vinculados con la difusión de los usos urbano-residenciales de los años setenta, ochenta y noventa, mayoritariamente.
- Adosados. Se caracterizan por ser urbanizaciones de viviendas con 1 o 2 plantas pareadas. Estas viviendas disponen de piscina y jardín compartido entre los vecinos de la urbanización. Es una tipología urbana que empezó a implantarse principalmente a partir de la década de los noventa (a excepción de Torre Vieja que fue anterior-década de los sesenta y setenta) (VERA, 1987).
- Urbanización de baja densidad (chalés). Corresponden con viviendas individuales. Se caracterizan por tener un jardín y/o piscina de propiedad particular.
- Suelo urbano no residencial. En esta categoría se ha integrado el suelo urbano que corresponde con centros comerciales y de ocio, centros deportivos, hospitales, industrias, etc.

El área de estudio corresponde con los municipios litorales y prelitorales de la provincia de Alicante, es decir, aquellos en los que las actividades turístico-residenciales se caracterizan por una notable impronta desde el punto de vista de los usos del suelo. En esta investigación se ha obviado tanto las ciudades de Alicante, Elche y Orihuela, a pesar de que tienen zona de litoral. Ello se vincula en gran medida

con la dinámica socio-económica que las definen y que las diferencia del resto de los municipios litorales, donde las actividades turísticas son dominantes. Por ejemplo, cabe destacar la franja costera del municipio de Elche, sobre todo en su tramo norte, que está especialmente afectada por asentamientos residenciales de uso no permanente (Arenales del Sol). De igual manera, la Playa de Sant Joan (municipio de Alicante) es un espacio turístico y vacacional en sus orígenes, aunque haya evolucionado a área de residencia metropolitana. En el caso de Orihuela, destacan urbanizaciones de segundas residencias en la franja costera comprendida entre las localidades de Torre Vieja y Pilar de la Horadada, pero no tienen un peso importante en relación con el resto de tipologías urbanas que se localizan en el resto del amplio término municipal de Orihuela (365,44 km²).

Hay que insistir en los casos de Alicante y Elche ya que el proceso de urbanización de baja densidad se vincula con el traslado de residencia de la población del núcleo urbano hacia la periferia, buscando una mayor calidad de vida (menos contaminación, ruido, etc.), e incluso menor precio del suelo. La ciudad de Benidorm (litoral norte), a pesar de que tradicionalmente ha seguido un modelo más intensivo de urbanización relacionado con la oferta hotelera y de apartamentos, en los últimos años ha visto como la urbanización de baja densidad ha ganado terreno sobre las demás tipologías. Por este motivo también se ha analizado conjuntamente dentro del litoral norte ya que la superficie urbano-residencial de chalés también es importante.

El diferente proceso de implantación de las actividades turísticas y los resultados derivados de las tipologías urbanas dominantes permite establecer significativas diferencias entre el litoral norte y sur (ver FIG. 1). Los rasgos definidores son:

- Litoral norte. El crecimiento de la superficie urbano-residencial vinculado con el turismo se ha producido de manera progresiva desde la década de los sesenta hasta la actualidad. Gran parte de la primera como de la segunda línea de costa ha sido ocupada por los usos urbano-residenciales, siendo la urbanización de baja densidad la que predomina sobre el resto.
- Litoral sur. El desarrollo inmobiliario relacionado con la actividad turística en este sector ha sido más reciente (décadas de los noventa y ochenta) y de una forma más intensa en los últimos años coincidiendo con el llamado

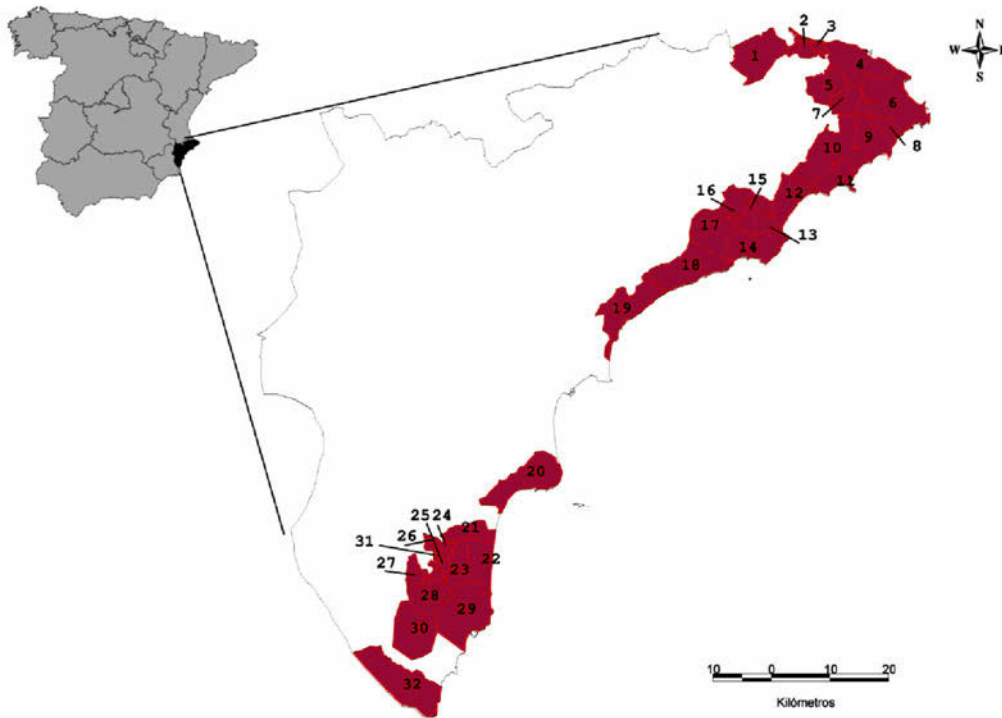


FIG. 1/ Área de estudio. Litoral de Alicante

Fuente: Elaboración propia.

boom inmobiliario producido a partir de mediados de los noventa, siendo la superficie ocupada por la urbanización de adosados mayor que en el litoral norte. En este espacio hay que destacar como excepción a la ciudad de Torre Vieja, ya que en esta localidad el proceso de urbanización fue anterior (década de los sesenta). Incluso ya había un pequeño sector consolidado en la primera línea de costa relacionadas con el veraneo histórico en villas y chalés, además de estar vinculadas con la balneoterapia desde el siglo XIX (VERA, 1984).

Los municipios estudiados en función del litoral norte o sur han sido los siguientes:

- Litoral norte: Pego (1), El Verger (2), Els Poblets (3), Dénia (4), Gata de Gorgos (5), Xàvia (6), Pedreguer (7), Benitatxell (8), Teulada (9), Benissa (10) y Calp (11) (La Marina Alta); Altea (12), l'Alfàs del Pi (13), Benidorm (14), La Nucía (15), Polop (16), Finestrat (17) y La Vila Joiosa (18) (La Marina Baja); y El Campello (19) (l'Alacantí).
- Litoral sur: Santa Pola (20) (El Bajo Vinalopó); San Fulgencio (21), Guardamar del Segura (22), Rojales (23), Daya Vieja (24), Benijófar

(25), Daya Nueva (26), Algorfa (27), Los Montesinos (28), Torre Vieja (29), San Miguel de Salinas (30), Formentera del Segura (31) y Pilar de la Horadada (32) (La Vega Baja).

3. Tipologías urbano-residenciales

A partir de los sesenta, el proceso de apertura y diversificación económica impulsado desde el gobierno contempló al turismo como un sector fundamental y vinculado a éste, la industria inmobiliaria (PACK, 2006) basada en un primera fase en la construcción de planta hotelera y, posteriormente, de alojamientos residenciales con finalidad turística. Este proceso vino a su vez acompañado de un fuerte desarrollo turístico y residencial que ha situado a la Comunidad Valenciana entre las regiones con una mayor proyección turística de España. En 2012, esta comunidad recibió 22,2 millones de visitantes que supusieron 153,9 millones de pernoctaciones; cifra que la situó como tercer destino por detrás de Andalucía y Cataluña. La oferta de alojamiento ascendía a 380.970 plazas (AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO, 2013a). De las 124.076.154 plazas hoteleras, que un 50% se concentran en la provincia de Alicante, acogie-

ron 6,93 millones de viajeros y generaron algo más de 24 millones de pernoctaciones; lo que supuso el 8,6% del total nacional (AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO, 2013b). La población activa valenciana vinculada al sector turístico ascendió al 10,20% y aportó al PIB de la Comunidad Valenciana un 12,6% en 2010 (EXCELTUR, 2011). Esta oferta se completa con la residencial integrada por viviendas y apartamentos no reglados, que sumaban a principios del siglo XXI alrededor de 2,2 millones de plazas (VERA & *al.*, 2004), que representaban el 20% de la oferta total española. Es la tipología de alojamiento dominante y pone de manifiesto el enorme peso del turismo residencial y del sector inmobiliario en esta región.

La mayoría de los municipios litorales y prelitorales de la provincia de Alicante han llevado a cabo el proceso de modernización de las funciones productivas apoyándose en lo que se ha denominado «turismo residencial». Este concepto se ha utilizado desde finales de los años setenta para explicar los cambios sociales, económicos y territoriales generados por el incremento de dos formas de movilidad humana como son el turismo y la migración (HUETE & MANTECÓN, 2010). Los residentes de estas viviendas secundarias constituyen una amalgama social bajo la que se incluyen casuísticas diversas (JURDAO, 1979; RODRÍGUEZ, 2004; MAZÓN & ALEDO, 2005; O'REILLY, 2005; 2007). Diferentes son las casuísticas de los residentes extranjeros jubilados que han elegido la costa de Alicante. Destacan principalmente tres tipologías de residentes extranjeros. Por un lado se encuentran los que vienen a pasar sus vacaciones y, por lo tanto, permanecen un corto período de tiempo; por otro los inmigrantes jubilados que pasan de turistas a residentes (grupo que coincide con personas que veraneaban en estas localidades antes de la jubilación y que deciden instalarse definitiva-

mente en el municipio buscando un lugar agradable donde pasar sus últimos años); y en tercer lugar, jubilados o prejubilados que adquieren directamente una vivienda y trasladan a ella su residencia principal atraídos por la bonanza climática. Este proceso ha caracterizado a amplios sectores del litoral mediterráneo español, entre los que cabe citar a las Islas Baleares (SALVÀ, 2002), a la costa del Sol (RAYA & BENÍTEZ, 2002) o al litoral murciano, al igual que al litoral mediterráneo europeo (Costa Azul francesa) o al de Florida (FERNÁNDEZ & BARRADO, 2011). Nos encontramos, por tanto, ante una actividad que se asocia, por un lado, a las formas de veraneo tradicionales y, por otra, a nuevos estilos de vida y tipos de movilidad residencial vinculados a la construcción masiva de viviendas secundarias (TORRES, 1997; VERA, 2005; HUETE & *al.*, 2008). Excepción a esta tendencia, basada en la construcción, la venta, el alquiler y el acondicionamiento de la segunda residencia, que caracterizó en gran medida a la costa alicantina hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, es Benidorm, que corresponde a un modelo mixto con una significativa oferta hotelera (VERA & *al.*, 2011; MANTECÓN, 2012).

La importancia del turismo residencial y de las diferentes modalidades constructivas y sus implicaciones en el territorio determina la importancia de conocer los modelos urbanos que se difunden. El análisis de las tipologías urbano-residenciales se ha llevado a cabo a partir de un estudio a doble escala: a nivel global (escala provincial) y a escala municipal buscando similitudes y diferencias urbanísticas desde el punto de vista espacial que ha permitido diferenciar entre el litoral norte y sur. Este análisis pone de manifiesto que la tipología que destaca sobre el resto es la urbanización de baja densidad (chalés), ya que representa el 60,43% del total (115,93 km²). El resto de tipo-

Fig. 2/ Superficie de las tipologías urbano-residenciales del litoral de la provincia de Alicante (km²), 1978-2013

	Litoral norte		Litoral sur		Todo el litoral	
	1978	2013	1978	2013	1978	2013
Núcleo urbano	6,64	11,60	5,08	8,80	11,73	20,41
Apartamentos con jardín y/o piscina	2,40	8,58	0,39	2,28	2,79	10,86
Adosados	0,55	9,30	0,34	14,04	0,88	23,35
Urbanización de baja densidad (chalés)	25,48	96,37	1,80	19,56	27,28	115,93
Suelo urbano no residencial	1,36	13,47	0,43	7,83	1,79	21,30
Total	36,44	139,33	8,04	52,51	44,48	191,83

Fuente: Elaboración propia.

logías son minoritarias (ver FIG. 2). Por otro lado, se encuentran los apartamentos con jardín y/o piscina con el 5,66% (10,86 km²) y los adosados con el 12,17% (23,35 km²). Los núcleos urbanos tradicionales han visto como su entidad superficial en datos porcentuales se reduce significativamente desde 1978. En la actualidad representan el 10,64% (20,41 km²) frente al 26,37% (11,73 km²) de 1978. En cambio, el suelo urbano no residencial se ha incrementado notablemente, llegando a representar el 11,10% (21,30 km²) como resultado de las necesidades que la población tiene de este tipo de equipamientos (ver FIG. 3).

Este análisis evidencia un proceso de urbanización y concentración de población en la fran-

ja costera de Alicante, en un primer momento por las grandes «avalanchas de inmigrantes» (PIQUERAS, 2012), por parte de población española (1960-80) y, posteriormente, por parte de extranjeros (1996-2010). Este es sin duda uno de los elementos que más han cambiado en la Comunidad Valenciana ya que desde los sesenta la población ha crecido espectacularmente (principalmente en la costa) gracias al inicio de la actividad turística con la llegada de extranjeros que han comprado una residencia o por la llegada de población nacional para trabajar en el sector turístico y de la construcción. También cabe indicar la población española, principalmente madrileños y del norte de España que han instalado en Alicante su segunda residencia (TORRES, 1997).

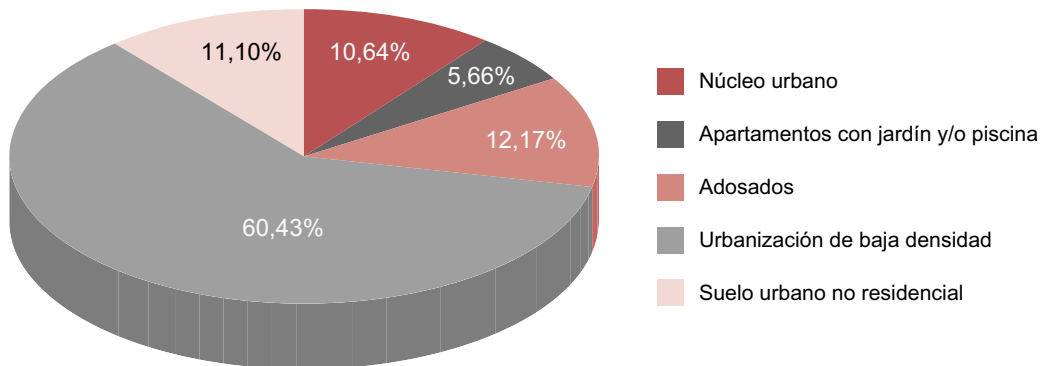


FIG. 3/ Superficie ocupada por las tipologías urbano-residenciales del litoral de la provincia de Alicante, 2013

Fuente: Elaboración propia.

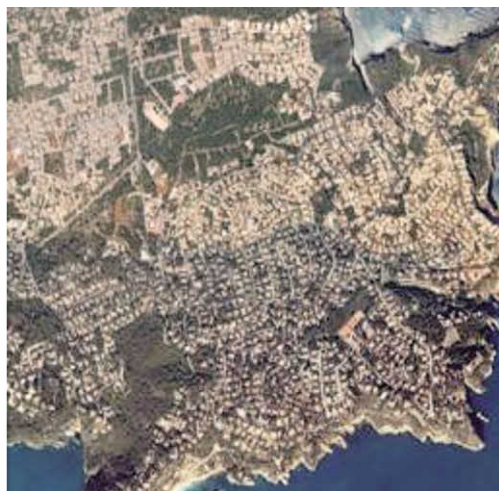


FIG. 4/ Superficie ocupada por urbanizaciones en Xàvia en 1978 (imagen izquierda) y 2013 (imagen derecha)

Fuente: Fotografía aérea del Ejército del Aire (1978) y <https://maps.google.es/maps>

Un segundo resultado que se infiere del análisis de la FIG. 3, y vinculado con el hecho de que la tipología de baja densidad es la dominante si se analiza de forma conjunta toda la orla costera, es su periodo de implantación. La urbanización de baja densidad ya estaba presente en las décadas de los sesenta y setenta. Su origen se vincula con el inicio de las actividades turísticas en esta región. En un primer momento, las urbanizaciones de chalets se ubicaban en la primera línea de playa. A finales de los setenta en el litoral norte ya había localidades como Xàvia (ver FIG. 4) o Calp, donde esta tipología urbana ocupaba gran parte de estos términos municipales y empezaba a producirse un proceso de difusión hacia municipios de segunda línea (Pedreguer, Gata de Gorgos, La Nucia, etc.).

En el sector sur la presencia de la urbanización de baja densidad, al igual que el resto de tipologías urbanas, no era tan relevante desde una óptica territorial. Solo destacan algunas urbanizaciones en Torreveija o en la costa de Orihuela (NAVALÓN, 1995). En la actualidad, el litoral y prelitoral norte y sur se caracterizan por presentar un elevado índice de compactación por los usos urbano-residenciales. Especialmente llamativo ha sido este crecimiento en la costa sur, ya que prácticamente se ha ocupado este sector en tan solo 10-15 años, coincidiendo con el último *boom* inmobiliario (VERA, 2005; 2006; BURRIEL, 2008). Significativo, por ejemplo, ha sido el caso de la localidad de Rojales (ver FIG. 5).



3.1. Litoral norte de la provincia de Alicante

Un análisis comparativo entre el litoral norte y el litoral sur evidencia diferencias significativas desde el punto de vista de las tipologías mayoritarias y desde la entidad de cada una de ellas. A modo de ejemplo, podemos citar, que para el caso de la costa norte el porcentaje de la urbanización de baja densidad alcanza la cifra del 69,03% (96,37 km²) sobre el resto de las tipologías, en cambio en el litoral sur no llega al 40%. La principal tipología es la urbanización de baja densidad (ver FIG. 6). Las demás representan unas cifras muy inferiores. Los apartamentos con jardín y/o piscina representan el 6,14% (8,58 km²) o los adosados con el 6,87% (9,30 km²). Si se desciende a escala municipal la trascendencia de la urbanización de baja densidad es notablemente mayor; adquiriendo rasgos que podríamos calificar como de tipología única, ya que los porcentajes alcanzan valores cercanos al 90%. Representativas resultan localidades como Xàvia donde el suelo ocupado por la urbanización de baja densidad representa el 88,74% (19,74 km²), en Benissa el 86,46% (7,80 km²) o en Teulada el 85,82% (8,22 km²) (ver FIG. 6).

En este sector de la costa alicantina las urbanizaciones de adosados no tienen una presencia relevante, ya que el modelo residencial a seguir ha sido el de las urbanizaciones de chalets, donde los propietarios (mayoritariamente extranjeros) tienen tanto un jardín y una piscina privada, ya que aplican el mismo modelo de

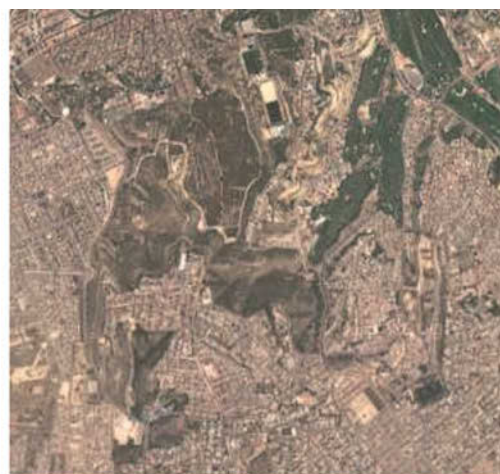


Fig. 5/ Comparación de la ocupación del suelo por urbanizaciones en Rojales, 1978 (imagen izquierda) y 2013 (imagen derecha)

Fuente: Fotografía aérea del Ejército del Aire (1978) y <https://maps.google.es/maps>

FIG. 6/ Superficie de chalés y adosados en el litoral norte de la provincia de Alicante, 2013

	Chalés		Adosados	
	km ²	%	km ²	%
L'Alfàs del Pi	4,57	70,65	0,69	10,68
Altea	7,27	73,94	1,06	10,84
Benidorm	2,82	23,53	0,23	1,99
Benissa	7,80	86,46	0,06	0,69
Benitatxell	2,83	80,93	0,38	11,01
Calp	7,04	78,29	0,58	6,47
Dénia	12,70	67,22	1,53	8,11
El Campello	3,61	51,03	0,72	10,14
Els Poblets	1,34	84,43	1,34	7,61
El Verger	0,33	22,80	0,17	11,92
Finestrat	1,43	46,50	0,77	24,99
Gata de Gorgos	1,26	66,10	–	–
La Nucia	3,97	68,59	0,96	16,57
La Vila Joiosa	3,44	54,84	0,08	1,27
Pedreguer	5,62	81,10	0,10	1,58
Pego	1,54	49,90	0,05	1,87
Polop	0,79	50,55	0,39	24,82
Teulada	8,22	85,82	0,53	5,49
Xàvia	19,74	88,74	0,84	3,78

Fuente: Elaboración propia.

urbanización de sus lugares de procedencia (PARÉS & *al.*, 2013). Un comentario específico precisa la superficie ocupada por los apartamentos con jardín y/o piscina. De los 8,58 km², aproximadamente la mitad (3,53 km²) se con-

centran en la ciudad de Benidorm que desde el inicio del proceso de implantación de las actividades turísticas ha adoptado un modelo diferente basado en la oferta hotelera (BAÑOS, 1999), pero que en los últimos años la superficie de chalés ha crecido notablemente.

De manera general, gran parte del litoral norte de la provincia de Alicante presenta la misma imagen y tipología de paisaje, a saber, un paisaje de urbanizaciones de chalés que ocupan gran parte de los municipios de la primera y segunda línea de costa. Antes de que comenzara el *boom* inmobiliario en las localidades de segunda línea, la presencia de urbanizaciones era más testimonial, pero en la actualidad se puede observar como el proceso urbanizador ha llegado incluso a municipios que están considerados como de tercera línea de costa, como es el caso de Polop o los valles interiores de la Marina Alta (Vall de Xaló). Esto se debe al proceso de difusión urbana desde la costa hacia el interior debido a la saturación del suelo en la primera línea de costa, la búsqueda de espacios de mayor calidad paisajística y un precio del suelo menor.

3.2. Litoral sur de la provincia de Alicante

En el litoral sur encontramos diferencias notables con respecto a la costa norte, ya que las urbanizaciones de adosados tienen una mayor presencia en este territorio. La superficie ocupada por esta tipología representa el 26,74% (14,04 km²), mientras que en el litoral norte representaban tan solo el 6,87% (9,30 km²). En este caso, la urbanización de baja densidad solo supone el 37,24% (19,56 km²).

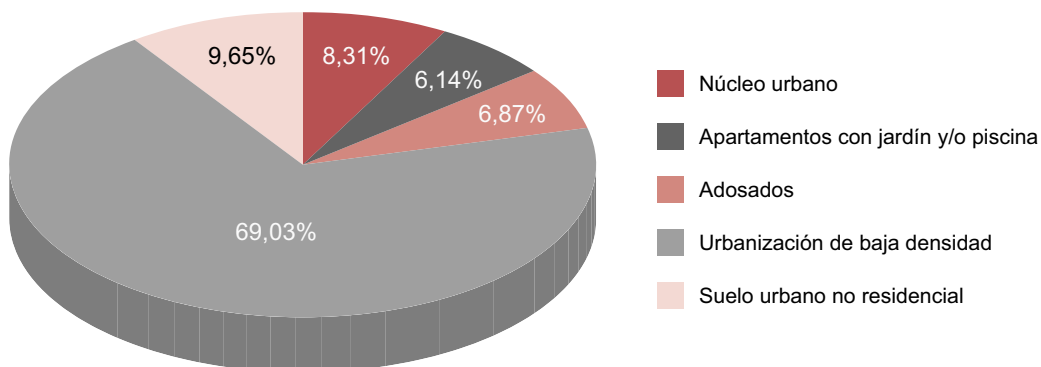


FIG. 7/ Superficie ocupada por las tipologías urbano-residenciales en el litoral norte de la provincia de Alicante, 2013

Fuente: Elaboración propia.

El porcentaje de la superficie de adosados no supera a la urbanización de baja densidad, pero hay que destacar que esta última tipología presenta unas características diferentes a la que podemos encontrar en las urbanizaciones de chalés del norte. En la costa sur los chalés se caracterizan por presentar unas parcelas de reducidas dimensiones (400 m² de media) que se asemejan al modelo de los adosados, frente a los 1000 m² de las parcelas de chalés del litoral norte (MOROTE & HERNÁNDEZ, 2014). En este sector las urbanizaciones de adosados empezaron a construirse en Torrevieja principalmente a partir de los sesenta y setenta. En esta época, el fenómeno residencial llevaba presente casi dos décadas en esta localidad y por lo tanto, gran parte del término municipal estaba ya urbanizado. Por lo tanto, había una necesidad de buscar una tipología urbano-residencial que pudiera dar beneficios a la hora de vender viviendas y que no se ocupara tanto suelo. También hay que vincular esta urbanización con el comprador de la vivienda, que empezaban a ser los extranjeros, de manera general, con un poder adquisitivo medio-bajo, y que demandaba un tipo de alojamiento asequible a sus ingresos (NAVALÓN, 1995). Este hecho provocó que los promotores buscaran una tipología de construcción de viviendas asequibles para esta población. Nace de esta manera y por lo tanto, se introduce la construcción de adosados (*bungalows*) que en un primer momento se van a construir en Torrevieja y posteriormente, se van a difundir en las localidades vecinas (litoral de Orihuela, Rojas, San Fulgencio, San Miguel de Salinas, etc.), y por el resto del litoral de la provincia. De ahí que destaque el litoral sur por la presencia de esta tipología urbano-residencial. En Torrevieja también, a partir de la dé-

cada de los ochenta se incrementa la oferta de apartamentos en la primera línea de costa haciendo un continuo urbano con el casco urbano. Algunas de estas urbanizaciones son El Acequión, Playa del Cura y de los Locos (VERA, 1987). En la actualidad, los apartamentos con jardín y/o piscina en toda la costa sur suponen el 4,35% (2,28 km²), los núcleos urbanos el 10,64% (8,80 km²) y el suelo urbano no residencial el 11,10% (7,83 km²) (ver FIG. 8).

El análisis de la superficie de adosados a escala municipal evidencia, asimismo, la importancia de este modelo de urbanización, ya que esta superficie supera el 30% de las tipologías urbanas en algunas localidades (ver FIG. 9). Por ejemplo, en Torrevieja la superficie ocupada por urbanizaciones de adosados representan el 36,30% (5,70 km²), en Santa Pola el 32,87% (2,19 km²) o en San Fulgencio el 31,29% (1,23 km²). En el caso de Torrevieja las urbanizaciones de adosados se han ido implantado principalmente desde las décadas de los sesenta y setenta, en cambio, en San Fulgencio el crecimiento urbano-residencial se ha producido recientemente y en un espacio corto de tiempo coincidiendo con el último *boom* inmobiliario. Cabe insistir también al igual que sucede en el litoral norte, que este hecho se debe a un proceso de difusión de la urbanización de la costa hacia el interior, y en este caso se suma la búsqueda de suelo más barato, proporcionado por unos espacios agrícolas con problemas de rentabilidad. En los demás municipios del litoral sur los porcentajes de superficie ocupada por adosados son inferiores ya que la superficie de chalés es mayor, pero como se ha indicado anteriormente se asemejan más al modelo de urbanización de adosados que al de chalés.

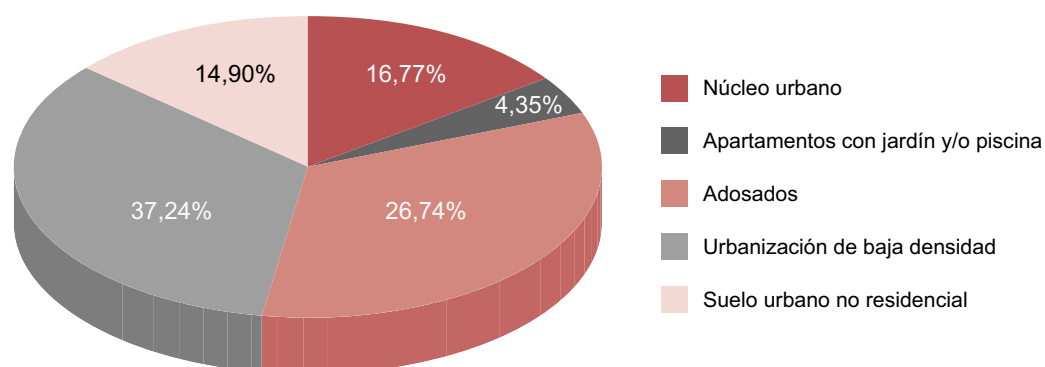


Fig. 8/ Superficie ocupada por las tipologías urbano-residenciales en el litoral sur de la provincia de Alicante, 2013

Fuente: Elaboración propia.

FIG. 9/ Superficie de chalés y adosados en el litoral sur de la provincia de Alicante, 2013

	Chalés		Adosados	
	km ²	%	km ²	%
Algorfa	0,42	21,33	0,50	24,92
Benijófar	0,27	33,94	0,10	13,01
Daya Nueva	0,27	40,12	0,08	12,55
Daya Vieja	0,28	67,30	0,03	8,28
Formentera del Segura	0,21	28,61	0,02	2,52
Guardamar del Segura	0,92	25,74	0,83	23,33
Los Montesinos	0,90	46,58	0,20	10,52
Pilar de la Horadada	2,76	36,59	1,52	20,18
Rojales	3,65	56,00	1,47	22,59
San Fulgencio	2,20	55,94	1,23	31,29
San Miguel de Salinas	1,34	57,04	0,22	9,41
Santa Pola	1,55	23,99	2,19	32,87
Torre Vieja	4,77	30,66	5,70	36,60

Fuente: Elaboración propia.

4. Transformaciones territoriales

La intensidad del proceso de urbanización en el litoral de Alicante ha provocado la aparición de transformaciones territoriales y conflictos entre los que cabe citar el incremento de la competencia por el uso del suelo, al aumento de los consumos de determinados recursos (electricidad y agua) y de generación de residuos (basuras o aguas negras) o la segregación social. El cambio en los usos del suelo se traduce en la sustitución de los agrarios por los residenciales. La competencia entre ambas actividades económicas se va decidir a favor de esta última como consecuencia de las elevadas plusvalías asociadas a su cambio de uso. En esta región el espacio litoral deja de ser un factor de producción para convertirse en objeto de consumo (VERA, 1984). Los propietarios de las parcelas agrícolas, agricultores y profesiones liberales y, especialmente, grandes inversores nacionales y extranjeros han adquirido terrenos para invertir en el negocio de la construcción que hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008 ofrecía un alto beneficio económico vinculado con la recalificación de suelos rústicos para la construcción de segundas residencias mediante su parcelación.

También cabe destacar la política de captación de ingresos por parte de los ayuntamientos a partir de las licencias de construcción y la revisión del planeamiento con el fin de crear suelo urbanizable, que se convirtieron en prácticas muy difundidas con carácter especulativo de las propuestas urbanísticas (NAVALÓN, 1995; SUCH, 1995).

Otra repercusión es la segregación urbana y social de estos espacios. Las urbanizaciones se instalan al margen de los núcleos urbanos tradicionales, configurando nuevas áreas residenciales que, generalmente, superan notablemente en tamaño al núcleo urbano tradicional. Es el caso, por ejemplo, de la localidad de San Fulgencio, donde las urbanizaciones se concentran en un núcleo consolidado de chalés y adosados conocido como la Marina-Oasis situado a 3 km al noreste del pueblo. Proceso similar se observa en el municipio de Rojales, donde se han construido macro-urbanizaciones como Benimar, Pueblo Lucero, Ciudad Quesada o Doña Pepa.

La expansión residencial ha ido acompañada de una intensificación en el cambio de modelo urbano basado mayoritariamente en la difusión de nuevos modelos urbano-residenciales de baja densidad (unifamiliares con piscina y jardín), de media densidad (adosados) y a las edificaciones en altura (apartamentos), integrados ambos, mayoritariamente, en urbanizaciones privadas con jardín y piscina, que contrastan con los núcleos urbanos tradicionales. Estas urbanizaciones llevan consigo una serie de demandas como la dotación de servicios e infraestructuras (red de saneamiento de agua, de abastecimiento, electricidad, recogida de basuras, etc.). Una de las principales repercusiones relacionadas con las tipologías urbanas-residenciales es la incidencia en el consumo y la demanda de agua. La demanda de agua ha aumentado sobre todo en el litoral debido al crecimiento de viviendas, principalmente de chalés vinculados con la actividad turística. La expansión urbano-turística del litoral se ha configurado según las exigencias de unos visitantes que demandan una serie de productos asociados con el disfrute del clima, del mar, de las playas, campos de golf, etc., y que se localizan en diferentes áreas. Algunas de ellas son los grandes centros de turismo de sol y playa basados en la oferta hotelera (Benidorm), los espacios vacacionales y de segunda residencia (Dénia, Torre Vieja, etc.), o las áreas urbanas de media y baja densidad destinadas a residentes extranjeros (Teulada, Calp, Benissa o l'Alfàs del Pi (GIL & RICO, 2007).

La urbanización de baja densidad (chalés) propicia un mayor consumo de suelo y de recursos hídricos. Este consumo se intensifica en verano y se diferencia entre consumo de usos interiores (higiene personal, limpieza y alimentación) y exteriores (jardines, piscinas y otros usos ornamentales) (DOMENE & SAURÍ, 2003). Algunos trabajos en relación con los consumos de agua en función de la tipología residencial han estimado para las viviendas unifamiliares con piscina y jardín privados, unos módulos superiores a 600 litros/vivienda/día. En cambio, en el litoral sur, donde destaca el modelo urbano de *bungalows* o adosados, esta tipología permite una gestión más eficiente del ciclo integral del agua, ya que se disminuye la longitud de las redes y el consumo de agua. Para esta tipología se ha estimado unos módulos de 456 litros/vivienda/día (RICO, 2007). El consumo de este recurso se ha acrecentado principalmente por la vinculación de los jardines y las piscinas, al igual que algunos complejos de ocio (campos de golf), con las nuevas promociones urbanísticas. El agua es, por tanto, un fundamento de las nuevas orientaciones del modelo turístico, surgidas ante las motivaciones del turista, que justifican la creación de nuevos productos como la práctica del golf, que se ha convertido en el reclamo de las nuevas promociones de viviendas vacacionales en la costa alicantina (BAÑOS & al., 2010).

5. Conclusiones

En el litoral de la provincia de Alicante se identifican varios modelos urbano-residenciales vinculados con la actividad turística. Estas tipologías que han aumentado su superficie urbano-residencial desde las décadas de los sesenta y setenta se han ido configurando atendiendo a factores diversos entre los que destacan el periodo de implantación, la procedencia y nivel de renta de la población, tipo de promoción, etc. Rasgos que explican las diferencias entre el litoral norte y sur de Alicante. De manera general, la tipología mayoritaria en toda la costa es la urbanización de baja densidad que representa el 60,43% sobre el resto, pero si se analiza por separado la costa norte y la sur, las diferencias son relevantes. En el litoral norte el modelo representativo es el de la urbanización de baja densidad que alcanza la cifra del 69,03% (96,37 km²) sobre el resto, donde destacan algunas localidades con unos porcentajes superiores al 80% como Xàvia,

Benissa o Teulada. Una vez se había ocupado gran parte de este espacio litoral, se iban construyendo urbanizaciones en los municipios situados más al interior como Pedreguer, Gata de Gorgos o Polop. En cambio en este sector del litoral la superficie ocupada por los adosados solo representa el 6,87% (9,30 km²). Cabe destacar también el caso de la ciudad de Benidorm, que a pesar de albergar gran parte de la superficie de apartamentos, la urbanización de baja densidad ha registrado un importante incremento, ya que en la actualidad ocupa esta tipología una superficie de 2,82 km².

En el litoral sur los porcentajes de la urbanización de baja densidad y de los adosados son muy similares. La primera representa el 37,24% (19,56 km²) y la segunda el 26,74% (14,04 km²). En el caso de los chalés, éstos se asemejan más a las viviendas de adosados ya que el tamaño de las parcelas es inferior a las que nos podemos encontrar en el litoral norte. Son chalés de reducidas dimensiones, donde el jardín y la piscina, que son privados, se adaptan al tamaño de la parcela. El porcentaje de la superficie de adosados si se analiza a nivel municipal, en algunas localidades supera el 30% sobre el resto de tipologías como en Torrevieja, Santa Pola o San Fulgencio.

Estas tipologías urbanas llevan consigo una serie de repercusiones y conflictos territoriales. Por ejemplo, la demanda de determinados servicios e infraestructuras, la segregación social y urbana o el incremento de la demanda de agua. En este sentido, según nos encontremos un modelo urbano u otro, el consumo hídrico será mayor o menor, pues en el caso de la urbanización intensiva (apartamentos con jardín y/o piscina) el consumo de agua es inferior a la de la urbanización extensiva. Por lo tanto, la demanda de agua será mayor en aquellas áreas donde predomine el modelo de urbanización de baja densidad, donde gran parte de los recursos hídricos se destinan al riego del jardín y el llenado de la piscina. En cambio, el volumen de agua demandado se reduce para el caso de los adosados, pues en este caso el jardín y la piscina son comunitarios (a pesar de que son más grandes) y las parcelas particulares son tan pequeñas que no suelen disponer de césped u otro tipo de vegetación. Similar ocurre con el resto de recursos energéticos o infraestructuras, ya que un modelo más intensivo supone un gasto y mantenimiento menor que en la tipología extensiva.

6. Bibliografía

- AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO (2013a): *Oferta turística municipal y comarcal de la Comunidad Valenciana, 2012*. Valencia: Generalitat Valenciana. Disponible en: <http://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/observatorio/anuarios/La%20Oferta%202012-def.pdf>
- (2013b): *El turismo en la Comunidad Valenciana, 2012*. Valencia: Generalitat Valenciana. Disponible en: http://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/observatorio/anuarios/Turismo_CV_2012.pdf
- BAÑOS, C. J. (1999): «Modelos turísticos locales. Análisis comparado de dos destinos de la Costa Blanca», en: *Investigaciones Geográficas*, 21: 35-58.
- & J. F. VERA & D. DIEZ (2010): «El abastecimiento de agua en los espacios y destinos turísticos de Alicante y Murcia» *Investigaciones Geográficas*, 51: 81-105.
- BURRIEL, E. (2008): «La «década prodigiosa» del urbanismo español (1997-2006)»: *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea] Barcelona: Universidad de Barcelona XII (270): 64, 1 de agosto, <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270/sn-270-64.htm>> [10 de febrero de 2013]. [ISSN: 1138-9788]
- CASADO, M^a A^a (2012): «The geographies of lifestyle mobilities: Exploring international retirement migration to Spain»: *American Association of Geographers Annual Meeting*: 24-29 February, New York, USA.
- CHESTNUTT, T. C. & C. N. MCSADDEN (1991): A model-based evaluation of Westchester water conservation program (1a ed.). A & N Technical Services. San Diego.
- DOMENE, E. & D. SAURÍ (2003): «Modelos urbanos y consumo de agua: el riego de jardines privados en la región metropolitana de Barcelona» *Investigaciones Geográficas*, 32: 5-17.
- ESPAÑA. MINISTERIO DE FOMENTO (2012): *Estimación del parque de viviendas, 2001-2011*. Disponible en: <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=33000000>
- EXCELTUR (2011): *Impactur 2010. Estudio del impacto económico del turismo sobre la economía de la Comunitat Valenciana*. Disponible en: <http://exceltur.org/excel01/contenido/portal/files/Impactur%20Comunitat%20Valenciana%202010%20web.pdf>
- FERNÁNDEZ, S. & D. A. BARRADO (2011): «El desarrollo turístico-inmobiliario de la España mediterránea e insular frente a sus referentes internacionales (Florida y la Costa Azul): un análisis comparado», en: *Cuadernos de Turismo*, 27: 373-402
- GIL, A. & A. M. RICO (2007): *El problema del agua en la Comunidad Valenciana*. Fundación de la Comunidad Valenciana Agua y Progreso, 221.
- HERNÁNDEZ, M. (2013): «Análisis de los procesos de transformación territorial en la provincia de Alicante (1985-2011) y su incidencia en el recurso hídrico a través del estudio bibliográfico». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 59 (1): 105-136.
- HUETE, R. & A. MANTECÓN (2010): «Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología» *Papers*, 95 (3): 781-801.
- & MAZÓN, T. (2008): «¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?» *Cuadernos de Turismo*, 22: 101-121.
- JURDAO, F. (1979): *España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Ayuso, Madrid.
- MANTECÓN, A. (2012): «El nexo entre urbanización y turismo. Análisis de la opinión pública» *Papers*, 97 (1): 249-272.
- & HUETE, R. & MAZÓN T. (2009): «Las urbanizaciones «europeas». Una investigación sobre las nuevas sociedades duales en el Mediterráneo», en: *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 10 de octubre, XIII (301). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-301.htm>>. [10 de febrero de 2013]. [ISSN: 1138-9788].
- MAZÓN, T. & A. ALEDO (2005): «Los límites del turismo residencial: El caso de Torrevieja» *Estudios Turísticos*, 165: 77-95.
- MOROTE, A. F. & M. HERNANDEZ (2014): «Jardines y urbanizaciones, nuevas naturalezas urbanas en el litoral de la provincia de Alicante» *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, (en prensa).
- NAVALÓN, R. (1995): *Planeamiento urbano y turismo residencial en los municipios litorales de Alicante*. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert. 361.
- (1999): «Caracterización del espacio turístico residencial del litoral valenciano» *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 28: 161-178.
- OLCINA, J. (2009): «Ordenación del territorio y desarrollo local: conceptos y experiencias» J. NOQUERA TUR & M^a D. PITARCH Garrido & J. ESPARCIA PÉREZ (eds.): *Gestión y promoción del desarrollo local*: 9-35, Universidad de Valencia.
- O'REILLY, K. (2005): «Los jubilados británicos en la Costa del Sol» *La migración de europeos retirados en España*: 151-166, CSIC, Madrid.
- (2007): «Emerging tourism futures: Residential tourism and its implications» *Going abroad: Travel, tourism, and migration*: 144-157, Cambridge Scholars Publishing, Newcastle.
- PACK, S. D. (2006): *Tourism and Dictatorship: Europe's Peaceful Invasion of Franco's Spain*, Palgrave, Gordonsville.
- PARÉS, M. & H. MARCH & D. SAURÍ (2013). «Atlantic gardens in Mediterranean climates: Understanding the production of suburban natures in Barcelona» *International Journal of Urban and Regional Research*, 37 (1): 328-347.
- PIQUERAS, J. (2012): *Geografía del territorio valenciano. Naturaleza, economía y paisaje*. Universidad de Valencia. 256 pp. Valencia.
- RAYA, P. & J. J. BENÍTEZ (2002): «Concepto y estimación del turismo residencial: aplicación en Andalucía», en: *Papers de Turisme*, 31/32: 67-89.
- RENWICK, M. & S. ARCHIBALD (1998): «Demand side management policies for residential water use: who bears the conservation burden?» *Land Economics*, 74: 343-359.
- RICO, A.M. (2007): «Tipologías de consumo de agua en abastecimientos urbano-turísticos de la Comunidad Valenciana», en: *Investigaciones Geográficas*, 42: 5-34.

- RODRÍGUEZ, V. (2004): «Turismo residencial y migración de jubilados» *Las nuevas formas de turismo*. Instituto de Economía y Geografía y Cajamar, Almería.
- SALVÀ, P. (2002): «Foreign immigration and tourism development in Spain's Balearic Islands» *Tourism and migration: New relationships between production and consumption*. Kluwer Academic Publishers, Londres.
- SAURÍ, D. (2003): «Lights and shadows of urban water demand management. The case of the metropolitan region of Barcelona» *European Planning Studies*, 11: 229-243.
- SUCH, M^a P. (1995): *Turismo y medio ambiente en el litoral alicantino*. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert. 281 p.
- TORRES, F. J. (1997): *Ordenación del litoral en la Costa Blanca*. Publicaciones de la Universidad de Alicante, 269 p.
- TROY, P. & HOLOWAY, D. (2004): «The use of residential water consumption as an urban planning tool: a pilot study in Adelaide» *Journal of Environmental Planning and Management*, 47: 97-114.
- VERA, J. F. (1984): «Mutaciones espaciales producidas por el turismo en el municipio de Torrevieja», en: *Investigaciones Geográficas*, 2: 115-139.
- (1987): *Turismo y Urbanización en el litoral alicantino*. Instituto de Estudios Juan Gil-Albert, Alicante. 441 p.
- (2005): «El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación» *Papers de Turisme*, 37/38: 95-114.
- & CASADO, J. M^a & RAMÓN, A. B. (2004): «Consideraciones sobre el impacto del Plan Hidrológico Nacional en el sector turístico de la provincia de Alicante» *Repercusiones socioeconómicas del Plan Hidrológico Nacional en la provincia de Alicante*. 205-267. Fundación COEPA, Alicante.
- VERA, J. F. & I. RODRÍGUEZ & M. CAPDEPÓN (2011): «Reestructuración y competitividad en destinos maduros de sol y playa: la renovación de la planta hotelera de Benidorm» *Renovación de destinos turísticos consolidados*. Tirant Lo Blanch, Valencia.
- ZOIDO, F. (1995): «Regional planning: recent evolution of the main territorial structures and systems», en: *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 21-22: 61-72.

7. Fuentes documentales

<http://www.ideo.es/wms/PNOA/PNOA?Request=GetCapabilities&SERVICE=WMS>.

<https://maps.google.es/maps>.

Fotografía aérea del Ejército del Aire, 1978.