

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL LITORAL VALENCIANO

JOSEP SORRIBES I MONRABAL  
(UNIVERSITAT DE VALÈNCIA)

FERNANDO MARTÍNEZ SANCHIS  
(GEÓGRAFO)

MARI CRUZ MOLES MACHÍ  
(UNIVERSITAT DE VALÈNCIA)

MARÍA CONSUELO COLOM ANDRÉS  
(UNIVERSITAT DE VALÈNCIA)

## JOSEP SORRIBES I MONRABAL

PROFESOR ECONOMÍA REGIONAL Y URBANA. FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
Y EMPRESARIALES. UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

## FERNANDO MARTÍNEZ SANCHIS

GEÓGRAFO

## MARI CRUZ MOLES MACHÍ

PROFESORA DE ESTADÍSTICA. FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES.  
UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

## MARÍA CONSUELO COLOM ANDRÉS

PROFESORA DE ESTADÍSTICA. FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES.  
UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

PAPERS DE TURISME 18, pp. 45-67, 1995

R E S U M E N

***T**HIS PAPER AIMS TO IMPROVE THE KNOWLEDGE OF the coastal area of the Region of Valencia, and at the same time suggest some elements to take into account in designing specific policies for every subarea in this coast. The most important characteristic of this analysis is the outstanding statistic treatment (cluster analysis and principal components) of a high number of variables referred to the demographic and economic structure, the construction dynamic and the services endowment. Those variables are studied for all and every municipality in the coast of the Region of Valencia.*

**E**STE ARTÍCULO TRATA DE MEJORAR EL CONOCIMIENTO del litoral valenciano y, al mismo tiempo, sugerir, a la luz de los resultados del análisis, cuáles podrían ser los elementos principales de una política litoral que tuviese en cuenta las características específicas de cada subárea litoral. El análisis realizado ofrece como característica singular el tratamiento estadístico (análisis «cluster» y de componentes principales) de un número elevado de variables referentes a la estructura y dinámica demográfica, estructura económica, dinámica inmobiliaria y dotación de servicios y que son estudiadas para todos y cada uno de los municipios del litoral valenciano. Dicho análisis se desarrolla en cada una de las áreas previamente delimitadas a fin de conocer tanto las homogeneidades como las heterogeneidades presentes y poder fundamentar las recomendaciones finales.

# ANÁLISIS ECONÓMICO DEL LITORAL VALENCIANO

JOSEP SORRIBES I MONRABAL  
(UNIVERSITAT DE VALÈNCIA)

FERNANDO MARTÍNEZ SANCHIS  
(GEÓGRAFO)

MARI CRUZ MOLES MACHÍ  
(UNIVERSITAT DE VALÈNCIA)

MARÍA CONSUELO COLOM ANDRÉS  
(UNIVERSITAT DE VALÈNCIA)

## 1. INTRODUCCIÓN

EL PLIEGO DE CONDICIONES DEL «ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL LITORAL VALENCIANO» (Exp. COPUT 92/02/0745) establecía la necesidad de elaborar la ponencia n.º 4 (actividades económicas y haciendas locales) como trabajo de apoyo del referido estudio.

Con el fin de dar cumplimiento a este encargo de trabajo se ha procedido a elaborar una base de datos estadística que contiene 117 variables referidas a 96 municipios y que condensa toda la información considerada útil que es, lógicamente, un subconjunto de la disponible.

Dicha base de datos ha sido objeto de dos tipos de análisis. En primer lugar, se ha realizado un comentario analítico del conjunto del litoral. En segundo lugar, se han realizado para las diferentes subáreas análisis «clusters» y de «componentes principales» para diferentes grupos de variables a fin de detectar homogeneidades y heterogeneidades que el comentario analítico de la base de datos no llega a captar dado el considerable tamaño de la matriz. Las variables incluidas hacen referencia a seis grandes apartados:

A) Variables demográficas: referidas tanto al crecimiento demográfico como a la estructura de la población (edades, instrucción, población activa y ocupada, etc.).

B) Variables vinculadas al uso residencial: referidas a las variaciones detectadas en la comparación de los censos de vivienda de 1981 y 1991 y también a la edad de los edificios y a la dinámica constructiva de la década de los 80.

C) Variables vinculadas a la actividad económica referidas tanto a la estructura sectorial de los locales productivos como al consumo de energía y a la inversión industrial.

D) Variables referidas a los usos del suelo y a su relación con los usos planeados.

E) Variables referidas a las características básicas de las haciendas locales.

F) Variables referidas a la dotación de equipamientos y al nivel de centralidad.

Esta agrupación «sectorial» se complementa con otra «transversal» en la que variables de los diferentes apartados se combinan a fin de confeccionar lo que podrían denominarse «índices» de dinámica económica, dinámica inmobiliaria, especialización turística, etc. Sobre ambos tipos de agrupaciones se realizan tanto los análisis cluster como de componentes principales anteriormente mencionados.

Parece necesario que antes de proceder al análisis de los resultados obtenidos en el estudio, nos detengamos brevemente en explicitar qué técnicas de análisis estadístico hemos utilizado y cuál es la lectura que debe hacerse del resultado de las mismas.

El objetivo fundamental de las técnicas de análisis multivariante es la síntesis de la información disponible. En los problemas en que se dispone de un elevado número de datos, esta síntesis es aconsejable ya que elimina la dificultad que presenta su manejo y análisis.

Los métodos multivariantes están orientados hacia la eliminación de la información redundante manteniendo la capacidad explicativa de los datos para el estudio que se va a llevar a cabo.

Dependiendo de la finalidad del análisis los métodos utilizados serán diferentes. En este estudio el primer objetivo ha sido sintetizar la información obteniendo clasificaciones de los municipios según su nivel de semejanza. Para ello se ha utilizado la técnica del análisis cluster. A continuación se ha pretendido sintetizar la información que proporcionan las características de los individuos, alterando un análisis factorial.

La técnica multivariante del análisis cluster tiene como principal objetivo la agrupación o dosificación de individuos en función de su mayor o menor homogeneidad; es decir, construir agrupaciones según la semejanza de los individuos con respecto a unas variables observadas. En el trabajo se identifica individuo con municipio.

En el análisis de datos es frecuente disponer de un elevado número de características o variables observadas sobre los individuos (municipios) que son objeto de estudio.

Como ya se ha comentado anteriormente, un objetivo fundamental es sintetizar la información disponible para que el conjunto de datos resulte más manejable.

El análisis factorial intenta explicar un gran conjunto de datos en términos de otro conjunto de menor dimensión que el original. La idea es encontrar unas variables hipotéticas, denominadas factores, que permitan explicar la estructura de correlaciones entre las variables originales y cuyo número sea menor que dichas variables originales.

Se plantea el modelo  $X = AF + u$ , en donde  $X$  es el conjunto de variables originales,  $F$  es el vector de factores subyacentes,  $A$  la matriz factorial o de saturaciones y  $u$  el vector de variables específicas que recogen los efectos propios de la variable y que no pueden explicarse a partir de factores comunes. La matriz de saturaciones se obtiene de forma que cada

variable original venga definida como una combinación lineal conocida de los factores subyacentes.

Cada factor obtenido se interpreta en función de las saturaciones que tienen las variables originales en el modelo factorial. Si en la primera extracción de los factores no se llega a una clara interpretación de los mismos hasta conseguir que cada factor tenga saturaciones altas con algunas variables y bajas con el resto, de esta forma el significado del factor será más claro.

En el trabajo se ha utilizado el criterio de rotación varimax porque mantiene la ortogonalidad y maximiza la varianza, simplificando la interpretación de éstos.

Toda la información que contenía el conjunto de datos queda ahora resumida en los factores obtenidos. Al valor de los factores para cada individuo se le denomina puntuación o «score».

## 2. DESCRIPCIÓN ANALÍTICA DE LA BASE DE DATOS

### A) Referida al conjunto del litoral

En este apartado no se persigue realizar un comentario minucioso de cada «fila» de la matriz sino por el contrario detectar aquellos municipios cuyo comportamiento es significativo (por exceso o por defecto) en relación a la media.

#### A-1. Variables demográficas

Observamos en primer lugar los incrementos demográficos del período 1970-91 y del subperíodo 1981-91. En relación al primer período podemos establecer como casos «singulares» los crecimientos superiores al 75% e inferiores al 20%. Con este criterio los municipios en fuerte dinamismo demográfico son los de Alfaz del Pi, Benidorm, Calp, Campello, Xàbia, La Núcia, San Juan, Torreveja, Benicàssim y Pobla de Farnals. Municipios todos ellos caracterizados por una fuerte especialización turística con la excepción de municipios como Campello y Mutxamel pertenecientes a la corona metropolitana de Alacant. En el lado opuesto nos encontramos con municipios —también situados en la franja litoral— cuyo crecimiento en las últimas dos décadas puede considerarse débil (< 20%). Benitachell, Gata de Gorgos, Orcheta, Orihuela, Pedreguer, San Fulgencio, Vergel, Els Poblets, Alcalá de Chivert, Almassora, Almenara, Burriana, Chilches, La Llosa, Moncófar, Nules, Torreblanca, Vila-Real, Vila-Joiosa, Albalat dels Sorells, Albuixech, Almoines, L'Alqueria de la Comtessa, Bellreguard, Benavites, Benifairó de les Valls, Benirredrà, Daimús, Faura, Favara, Font d'En Carròs, Xeresa,

Massalfassar, Oliva, Palmera, Piles, Real de Gandía, Sagunt, Sollana, Sueca, Tavernes de Valldigna y Valencia constituyen este nutrido grupo de municipios con crecimiento demográfico débil. En general, se trata de municipios agrícolas (de secano o regadío) en «segunda línea» (aunque tenga urbanizaciones en la costa) o bien núcleos urbanos como Sagunt y Valencia ciudad que en un caso por la crisis y en el otro por el ciclo urbano tienen un patrón demográfico recesivo.

Sabido es que en el último decenio, finalizadas las migraciones interregionales y con un saldo vegetativo muy débil debido a la disminución de la tasa de natalidad, la pauta general demográfica es de estancamiento. Por ello tiene interés observar lo sucedido en el período 1980-91.

En general, los municipios anteriormente señalados como más dinámicos muestran también en este subderecho un comportamiento positivo (> 20%). Se da el caso de algún municipio que ha experimentado un «resurgimiento» en la última década. Finestrat, San Miguel de Salinas, Teulada, Torrevieja, Guardamar..., nuevas incorporaciones al grupo turístico prominente. Abundan las cifras próximas (en más y en menos) al estancamiento con caídas espectaculares como Alfafar, Alacant, la Vila-Joiosa, Castelló, Catarroja, Quart de Poblet, Cullera, Gandía, Massamagrell, La Pobla de Farnals, Silla o Valencia ciudad, municipios industriales o centros urbanos terciarios que experimentan una considerable ralentización demográfica.

Abandonemos las tasas de crecimiento para fijarnos en algunas características relevantes de la población: nivel de instrucción RANALFA (1) y RUNIVER (2), estructura de edades R-19 (3) y R-65 (4) y ratio de ocupación ROCUP.

El bajo nivel de instrucción (RANALFA > 30%) es característico de municipios agrícolas regresivos (Benitachell, Guardamar, Orihuela, Alcalá de Chivert, Albuixech, Font d'En Carròs, Palmera, Piles, etc.) o de municipios muy industriales con mano de obra inmigrada poco cualificada (Elx, Quart de Poblet). En sentido contrario, las poblaciones con mayor porcentaje de titulados superiores (RUNIVER > 8%) son en general los grandes centros urbanos y municipios de turismo «cuantificado» (Alfaz del Pi, Alacant, Finestrat, La Nucía, San Juan, Teulada [Moraira], Benicàssim, Castelló, Valencia, Canet d'En Berenguer).

Los dos indicadores de la estructura de edades (R-19 y R-65) permiten identificar los municipios con una pirámide más joven (R-19 > 30%) y aquellos otros que presentan un sensible envejecimiento (R-65 > 20%). En el primer grupo encontramos municipios como Benidorm, Elx, Mutxamel, Orihuela, San Juan, Santa Pola, San Vicent del Raspeig, Pilar de la Horadada, Albal, Alfafar, Almussafes, Quart de Poblet, Massamagrell, Pobla de Farnals y Silla. Como puede verse predominan los municipios

industriales de las áreas metropolitanas de Valencia y Alicante aunque existen también municipios turísticos (¿residencia de matrimonios jóvenes?) y algún caso especial como Orihuela y Pilar de la Horadada que requerían información adicional para poder interpretar la juventud de su pirámide.

Como era de esperar los municipios con un mayor índice de envejecimiento pertenecen a dos grupos: municipios agrícolas regresivos (Benitachell, Orcheta, Els Poblets, Cabanes, Daimús, Palmera), o municipios turísticos «especializados» en residencia de tercera edad (Alfaz del Pi, La Nucía, Guardamar).

La tasa de ocupación es relativamente homogénea, aunque podríamos destacar que los valores más altos se dan, en general, en municipios agrícolas (todo el mundo trabaja, aunque sea por cuenta propia), mientras que los más bajos corresponden a municipios marcadamente turísticos por el sesgo introducido por los residentes de la tercera edad. La tasa de paro es una variable no demasiado significativa en la medida en que los datos son, por una parte, menos fiables que los de la E.P.A. o del INEM al proceder del censo de población de 1991 y, por otra parte, dado el fuerte incremento del paro experimentado en el período 1992-93, las cifras se han quedado evidentemente obsoletas. De todas formas la información disponible nos puede ser de alguna utilidad en la medida que refleje una cierta «estructura». En este sentido, puede resultar significativo que las tasas de paro más elevadas se registren en poblaciones como Elx, Quart de Poblet o Sagunt (el caso de San Miguel de Salinas requeriría un estudio específico), mientras que las tasas inferiores se registran en municipios como Benitachell, Almenara, Cabanes, Villavieja, Alqueria de la Comtessa, Benavites, Xeresa y Piles. La razón de esta oposición municipios industriales/municipios agrícolas radica probablemente en el hecho de que en estos últimos la pequeña propiedad agrícola y el trabajo como jornaleros en otras propiedades hacen que nadie «se declare» en paro.

La proporción de población estudiante (en los diferentes niveles del sistema educativo) en proporción a la población ocupada RESTUD (5) puede ser también un indicador de interés. Los valores más altos (> 20%) se dan en municipios como Alacant, Canet d'En Berenguer, Gandía y Valencia, mientras que los más bajos (> 10%) corresponden a municipios como Benitachell, Els Poblets, Pilar de la Horadada, Chilches, La Llosa, Torreblanca, Alquerías del Niño Perdido, Favara, Guardamar, Massalfassar, Piles y Sollana. La lectura es fácil: Grandes centros urbanos terciarios o municipios turísticos de 1.ª residencia (Benicàssim esta en el 19,299) frente a municipios agrarios.

Más interés, todavía dentro del «bloque» demográfico, cobra el análisis de la estructura de la población ocupada por sectores económicos. Consideremos, en primer lugar, la población activa agrícola. En muchos municipios del litoral existen

porcentajes de población agrícola muy superiores al 10 e incluso al 15 ó 20% (aunque pueda simultanearse con otras ocupaciones). Algunos casos «extremos» son los de San Fulgencio (31,8%), Pilar de la Horadada (26,7%), Almenara (31,4%), Cabanes (40,9%), La Llosa (32,3%), Moncófar (31,6%), Torreblanca (32,5%), Alquerías del Niño Perdido (53,89%), l'Alqueria de la Comtessa (32,67%), Benifairó de les Valls (35,15%), Daimús (31,3%), Font d'En Carròs (41%), Xeraco (31,1%), Xeresa (31,4%) y Miramar (34,8%). Por contra, existen municipios con tasas de población agrícola ocupada realmente bajas: Alacant (1,16%), Benidorm (0,49%), San Vicent del Raspeig (1,9%), Benicàssim (3,5%), San Juan (2,7%), Quart de Poblet (0,7%) y Valencia (1,07%). Grandes centros terciarios, municipios muy industriales y algunos municipios de monocultivo turístico conforman como puede verse este grupo.

¿Cuáles son los municipios industriales de nuestro litoral? Si elegimos el 40% de la población ocupada como barrera mínima el listado es reducido y significativo: Elx, Vila-Real, Albal, Alfafar, Almàssera, Almussafes, Beniparrell, Catarroja, Quart de Poblet y Silla.

La población ocupada en la construcción PORCONST (6) es muy variable y poco fiable. De todas formas, la barrera del 20% la superan municipios evidentemente turísticos o municipios agrarios de secano próximos a municipios turísticos: Altea, Benissa, Benitachell, Teulada, Ondara, S. Miguel de Salinas, Vergel y Oropesa.

La especialización terciaria medida por la tasa de población ocupada que trabaja en los servicios PORSERVI (7) ofrece resultados esperados. Con más del 65%, figuran Alfaz del Pi, Alacant, Altea, Benidorm (85,4%), Calpe, Finestrat, San Juan, la Vila-Joiosa, Gandía y Valencia. Curiosamente, el carácter relativamente industrial de Castelló (un 25,13%) lo desplaza de la categoría de núcleos fuertemente terciarios.

La especialización turística PORHOSERV (8) es notable (> 20%) en Alfaz del Pi, Benidorm, Calp, La Nucía, Benicàssim, Oropesa y Peñíscola, aunque si bajamos algo el listón (> 15%) se incorporan Altea, Campello, Denia, Finestrat, Guardamar del Segura, Xàbia, San Juan, Santa Pola, Teulada, Torrevieja, la Vila-Joiosa, Els Poblets y Cullera.

Por último, tiene interés observar el ratio de personal no especializado PORNOESP (9) que es un buen índice de cualificación. Con más del 30% (cifra preocupante) nos encontramos con Pilar de la Horadada, Burriana, Chilches, La Llosa, Moncófar, Villavieja, Alquerías del Niño Perdido, Albuixech, l'Alqueria de la Comtessa, Benavites, Benifairó de les Valls, Daimús, Faura, Font d'En Carròs, Guardamar, Xeraco, Xeresa, Oliva, Real de Gandía y Sollana. En el extremo opuesto, con una tasa inferior al 8% están Alfaz del Pi, Alacant, Altea,

Benidorm, Calp, Denia, Elx, Finestrat, Guardamar del Segura, Xàbia, Santa Pola, Teulada, Torrevieja, Benicàssim, Peñíscola, Albal, Alboraya, Alfafar, Almàssera, Beniparrell, Massanassa, Meliana y Valencia.

## A.2. Variables vinculadas al uso residencial

La dinámica del «crecimiento físico» de los municipios del litoral valenciano puede captarse sin excesivos problemas comparando los censos de viviendas de 1981 y 1991. Como siempre, subrayaremos los casos «extremos». La primera variable será lógicamente los incrementos registrados del total de viviendas (legales excluidas, claro está). Valores superiores al 30% para la variable INTOTVIVFA (10) pueden encontrarse en: Alfaz del Pi, Altea, Benidorm, Benitachell, Calp, Campello, Denia, Finestrat, Guardamar del Segura, Xàbia, Mutxamel, La Nucía, Orcheta, San Juan, San Miguel de Salinas, Santa Pola, San Vicent del Raspeig, Teulada, Torrevieja, Els Poblets, Alcalá de Xivert, Benicàssim, Oropesa, Peñíscola, Xeraco, Miramar y El Puig. Municipios turísticos y municipios del entorno de Alacant, Valencia y Gandía.

Más complejo resulta a partir de los censos de 1981 y 1991 captar la especialización turística y de segunda residencia ya que hay que combinar las viviendas secundarias y las desocupadas porque a veces disminuciones «extrañas» en una categoría se ven sobradamente compensadas en la otra. También hay que comprender que incrementos desorbitados se deben normalmente al bajo punto de partida y que no deben interpretarse necesariamente como un «boom» inmobiliario. Hechas estas matizaciones podemos observar que los municipios más dinámicos, en términos de crecimiento de viviendas secundarias y/o desocupadas, son: Alfaz del Pi, Altea, Benidorm, Benisa, Benitachell, Calpe, Denia, Finestrat, Guardamar del Segura, Xàbia, Mutxamel, La Nucía, Ondara, Orcheta, Orihuela, San Fulgencio, San Juan, San Miguel de Salinas, Santa Pola, San Vicent del Raspeig, Teulada, Torrevieja, Vergel, Els Poblets, Alcalá de Xivert, Benicarló, Benicàssim, Cabanes, Castelló, Moncófar, Oropesa, Peñíscola, Torreblanca, Villavieja, Vinaròs, Albalat dels Sorells, Alboraya, Almussafes, Favara, Xeraco, Xeresa, Palmera, El Puig, Puçol, Sagunt, Silla y Sueca. Como puede verse el fenómeno es generalizado.

Otro indicador de interés es el total de edificios finalizados entre 1981 y 1990 SUMA (11). En este «ranking» podemos establecer varias categorías. Busquemos primero los «líderes»: Torrevieja (9.772), Santa Pola (6.466), Orihuela (5.503) y Elx (4.396) destacan, claramente, situándose muy por encima de Alacant (2.847), Castelló (1.681) o Valencia (2.379). De todas formas lo que es realmente significativo es la existencia de cifras elevadas en poblaciones de reducido tamaño poblacional «permanente». Así, los 898 de Alfaz del Pi, los 1.304 de Calp, los

2.052 de Campello, los 1.241 de Guardamar del Segura, los 1.671 de La Nucia, los 1.117 de San Juan, los 1.557 de San Miguel de Salinas, los 3.382 de Teulada (Moraira), los 1.305 de Benicàssim, los 819 de Peñíscola, los 1.036 de Vinaròs o los 1.249 de Sueca son más significativos que incrementos en Denia, Gandía, Sagunt, etc.

La información relativa a la edad de construcción de los edificios (variables HF) no tiene un significado especial, salvo contrastar la «juventud» del parque inmobiliario actual.

### *A.3. Variables vinculadas a la actividad económica*

El censo de locales de 1990 es una primera fuente de conocimiento acerca de la «potencia» productiva, aunque también de información valiosa sobre aspectos vinculados a la centralidad. La primera variable considerada (T90), que no es otra sino el total de los locales existentes en cada municipio está evidentemente muy correlacionada con el tamaño poblacional, aunque puede ser interesante calcular el ratio de locales 1.000 habitantes a fin de observar desviaciones significativas. Como puede observarse, la mayoría de los resultados están en el intervalo 40-60 locales por 1.000 habitantes. Veamos los municipios con un ratio significativamente superior: Calpe (77,17), Finestrat (89,80), Teulada (85,91), Els Poblets (73,24), Oropesa (78,70), Beniparrell (187,40), Guardamar (156,86), Palmera (85,45) y Puçol (73,71). El caso de Beniparrell está vinculado a la elevada concentración industrial. El resultado es lógico en algunos municipios turísticos y más sorprendente en algunos municipios del área de influencia de Gandía.

En el extremo opuesto llaman poderosamente la atención los bajos valores registrados en Mutxamel (31,79), La Nucia (29,47), Moncófár (15,98) y El Puig (29,11).

De todas formas éste es un indicador muy burdo puesto que —al margen de la verosimilitud de los datos— se produce una compensación entre los diferentes tipos de locales, impidiendo captar los perfiles de especialización relativa que es lo que realmente más interesa. Veamos algunos resultados parciales.

En primer lugar, los locales destinados a industrias extractivas, manufacturas, energía, gas y agua INEXMAEN (12) proporcionan una útil aproximación a la capacidad «productiva» de los municipios del litoral valenciano. La concentración es bastante evidente, 24 de los 96 municipios tienen más de 100 locales activos de esta tipología y, en relación, a su población, merece destacarse el «perfil» industrial de San Vicent del Raspeig, Albal, Beniparrell, Catarroja, Quart de Poblet y Massanassa.

Si nos centramos en los locales comerciales, la correlación con el tamaño sigue lógicamente siendo importante. En los locales destinados a la hostelería la pauta es similar sin que existan comportamientos a reseñar, como sucede también en el resto de tipologías. En resumen, puede ser significativa la fuerte concentración de actividad económica en un tercio de los municipios considerados, pero esta concentración está muy relacionada con la concentración poblacional.

La variaciones en el consumo de energía suelen considerarse un buen indicador de la dinamicidad económica. En el período 1986-1991 este incremento IENERT (13) presenta un comportamiento bastante diferenciado. Incrementos superiores al 65% se presentan en Benitachell, Finestrat, Orihuela, San Fulgencio, San Juan, San Miguel de Salinas, Santa Pola, Torrevieja, Almassora, Moncófár, Oropesa, Peñíscola, Torreblanca, Albuixech, Alqueria de la Comtessa, Palmera y Real de Gandía.

Por el contrario, los municipios de Almenara, Vergel, Burriana, Castellón, Chilches, Vila-Real, Almoines, Benifairó de les Valls, Benirredrá, Daimús, Xeresa, Meliana y Poble de Farnals presentan comportamientos de sustancial estancamiento (incrementos inferiores al 20%). Como podrá adivinar el lector la interpretación de estos comportamientos no es tarea fácil. Por lo que se refiere a los incrementos una base de partida de débil consumo puede explicar incrementos muy superiores a la media, aunque no exista un fuerte proceso de crecimiento económico. Éste parece ser el caso de muchos de los municipios reseñados. Los bajos crecimientos son coherentes con las características de los municipios, si excluimos el extraño comportamiento de Castellón y Vila-Real que quizá esté relacionado con los ahorros de consumo energético protagonizados por la industria azulejera.

Si prestamos atención al incremento de energía industrial, incrementos superiores al 60%, tienen lugar en Benitachell, Finestrat, Torrevieja, Almassora, Moncófár, Oropesa, Peñíscola, Torreblanca, Albuixech, Alfafar, Massamagrell, Palmera, El Puig y Real de Gandía. De nuevo aparecen municipios atípicos (cuyo incremento se explica por el bajo punto de partida) junto a núcleos industriales. Crecimientos negativos significativos que podrían hacer pensar en un proceso de estancamiento o desindustrialización son los de Campello, Gata de Gorgos, Ondara, San Juan, Santa Pola, San Vicent del Raspeig, Almenara, Burriana, la Llosa, Albalat dels Sorells, Almoines, Benavites, Benifairó de les Valls, Benirredrá, Daimús, Faura, Guardamar, Xeresa, Museros, Poble de Farnals y Silla. Los interrogantes denotan, obviamente, extrañeza y desconfianza hacia las estadísticas disponibles. Pero esta es la cruz de todo análisis empírico.

Una última variable cuya lectura puede ser de interés en el ámbito de la tipología de potencia o dinamicidad económica es la inversión realizada en miles de pesetas corrientes

entre 1986 y 1992 TINVINDUS (14). Guardamar del Segura, San Vicente del Raspeig, Orihuela, Vergel, Vila-Joiosa, Almàssera, Benicarló, Nules, Vinarós, Albal, Alboraya, Catarroja, Quart de Poblet, Gandía, Massalfassar, Oliva, El Puig, Puçol, Silla y Sueca son los municipios que registran (junto a Valencia, Castellón y Alicante, y con la ausencia de información sobre Sagunt) los mayores volúmenes de inversión industrial.

#### *A-4. Variables referidas a los usos del suelo reales y planeados*

Un cuarto bloque de información disponible hace referencia a los usos del suelo reales y planeados. Hablemos primero de cuál es el destino del suelo urbanizado.

La variable RTOTRESI (15) es el ratio entre el suelo dedicado al uso residencial y el total del suelo urbanizado. Un valor superior al 85% puede interpretarse como «alto atractivo residencial» o, en algunos casos, ausencia de otros usos. Este sería el caso de municipios como Alfaz del Pi, Benisa, Benitachell, Calpe, Campello, Denia, Xàbia, La Núcia, San Fulgencio, San Juan, Teulada, Torrevieja, Pilar de la Horadada, Benicàssim, Benifairó de les Valls, Benirredrá, Favara, Guardamar y Miramar.

La distinción entre baja y media y alta densidad es más compleja de interpretar. En el primer caso RADTOTRE (16) los porcentajes superiores al 80% pertenecen a municipios turísticos de ocupación dispersa y a algunos núcleos agrarios. Con el segundo caso (RADTOTRE) destacan los elevados valores de Valencia, Alacant, Castelló, Benidorm, Alboraya, Catarroja y Quart de Poblet.

El ratio de suelo industrial sobre el total de suelo urbanizado es significativamente alto (> 30%) en Almassora, Nules, Vila-Real, Albal, Alboraya, Albuixech, Almussafes, Alqueria de la Comtessa, Beniparrell, Catarroja, Quart de Poblet, Foios, Massalfassar, Meliana, Oliva, Palmera, Real de Gandía, Sagunt, Silla y Sollana, mientras que los usos de equipamientos y terciario REQUITER (17) sólo son significativos (> 30%) en Ondara, Vergel, Cabanes, Torreblanca, Alquerías del Niño Perdido, Benavites, Quart de Poblet, Favara, Xeraco, Xeresa, El Puig, Silla y Valencia. En general (salvo Valencia) se trata de municipios que tienen en su término municipal grandes equipamientos (el aeropuerto de Quart de Poblet es un buen ejemplo) sin que ello suponga un alto nivel de centralidad.

Si comparamos el suelo urbanizado «real» con el suelo clasificado como urbano en los planes de ordenación vigentes RTOTURBTSU (18), vemos que lejos de coincidir, aproximadamente la dispersión es elevada. Valores netamente superiores a la unidad denotan suelo consolidado no clasificado como urbano por el plan, mientras que valores netamente inferiores a

la unidad pueden indicar clasificaciones «generosas» de suelo urbano. En el primer caso, los municipios más destacados son los de Alfaz del Pi, Altea, Benitachell, Finestrat, Guardamar del Segura, Orcheta, Orihuela, Pedreguer, San Fulgencio, la Vila-Joiosa, Els Poblets, Almenara, Benicarló, Cabanes, Torreblanca, Favara, Font d'En Carròs, Xeraco, Xeresa, Oliva, El Puig y Tavernes de Valldigna.

En el segundo caso, menos frecuente y significativo, tan sólo encontramos (además del evidente error estadístico de Elx) los casos de Chilches, Albalat dels Sorells, Albuixech y Guardamar.

El índice de expansión del planeamiento es en general menor si lo comparamos con el suelo realmente urbanizado RTSNOPTUR (19) que si lo comparamos con el suelo urbano especificado en el plan RTSPNOPTSU (20). Si nos atenemos a este último indicador se observan incrementos superiores a la unidad en Altea, Benissa, Benitachell, Finestrat, Gata de Gorgos, Guardamar del Segura, Ondara, Orcheta, Pedreguer, S. Fulgencio, S. Miguel de Salinas, Vergel, la Vila-Joiosa, Alcalá de Chivert, Benicarló, Cabanes, Castelló, La Llosa, Peñíscola, Almussafes, Daimús, Favara, Font d'En Carròs, Xeresa, El Puig y Silla. Salvo error estadístico, que la suma del suelo urbanizable programado y no programado sea más del doble que la del suelo urbano consolidado según el plan, no es un mal indicador de la «incontinencia» de muchos ayuntamientos con previsiones de crecimiento absolutamente irreales.

#### **B) Referida a las distintas subáreas**

Dado que la interpretación de los análisis «clusters» y «A.C.P.N.» que se desarrollan a continuación exigen con frecuencia realizar referencias concretas a los datos de las diferentes subáreas y con el fin de no incurrir en excesivas reiteraciones, hemos preferido no realizar una descripción analítica de los datos de cada una de las subáreas comprendidas en el estudio.

### **3. ANÁLISIS CLUSTER Y ANÁLISIS DE LOS COMPONENTES PRINCIPALES DE LAS DIFERENTES ÁREAS**

Área B1: El área se encuentra configurada por los siguientes municipios: **Alcalá de Chivert, Benicarló, Cabanes, Peñíscola, Torreblanca y Vinarós.**

- **Índices Demográficos:** Los valores correspondientes a la estructura de la población activa por sectores económicos muestran un cluster similar a los anteriores. Los tres grupos diferenciados ante-



riormente también aparecen remarcados en este nuevo análisis estadístico. En el análisis más detallado llama la atención el peso fuerte de la población dedicada a la agricultura en Cabanes (con un 40%) y en Torreblanca (32%); municipios con una estructura diversificada, como es el caso de Peñíscola, en donde su componente turístico estacional se encuentra complementado con una tasa alta de población agrícola; y municipios como Benicarló y Vinaròs, en donde el peso de la industria y los servicios es superior al resto del conjunto del área repartiéndose los valores dentro de la conurbación: Benicarló más industrial frente a un Vinaròs más terciario pero sin ningún predominio claro y representativo.

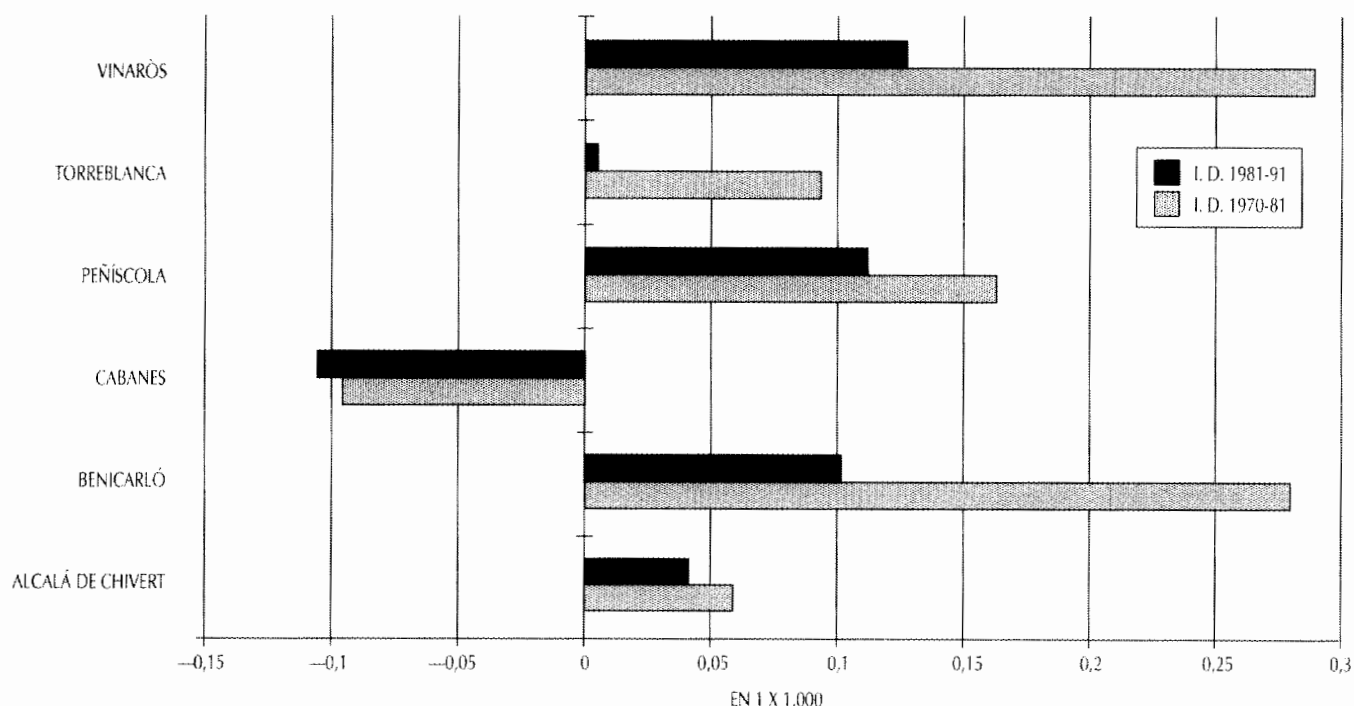
Posteriormente hemos llevado a cabo la aplicación estadística de los tests A.C.P.N. sobre la base de las características demográficas anteriormente comentadas. Se percibe claramente la funcionalidad industrial de Vinaròs, a corta distancia y ajustándose a la media, el municipio de Benicarló responde a características similares. El análisis muestra el fuerte componente constructivo de Alcalá de Chivert, fruto de la especialización turística (Alcossebre), mientras que los municipios más agrarios, Torreblanca y Cabanes, guardan similares características entre sí. Cabanes destaca por el componente agrario de su población activa frente a los valores terciarios e industriales de Vinaròs y Benicarló o los turísticos de Peñíscola.

• **Índice Turístico:** En la aplicación del cluster euclidiano se han obtenido unos resultados diferentes a los anteriores clusters. El predominio de Vinaròs y Benicarló aparece compartido con Peñíscola y Alcalá de Chivert, mientras Cabanes y Torreblanca integran un grupo de comportamiento similar. Esto es debido a que el fuerte peso socioeconómico de Vinaròs y Benicarló oculta la especialización turística de municipios como Peñíscola y Alcalá de Chivert en donde la dotación de servicios se encuentra más circunscrita a la estacionalidad turística.

Al llevar a cabo el test A.C.P.N. se sitúan los servicios propiamente turísticos frente a los de ámbito más general. Peñíscola aparece destacado como el municipio más turístico, seguido por Benicarló que se diferencia de Vinaròs por tener una mayor vocación turística. Aparece reflejado el despertar turístico de Alcalá de Chivert, mientras se repite la constante del reducido dinamismo por parte de Torreblanca y Cabanes.

• **Índice Vivienda e Índice de Dinámica Inmobiliaria:** En estos clusters euclidianos queda reflejado el comportamiento inmobiliario de esta zona de estudio. En el grupo más distanciado aparecen los municipios del sur del área, caso de Cabanes y Torreblanca, mientras Alcalá y Peñíscola presentan características similares a Vinaròs y Benicarló. El análisis detallado de los datos estadísticos muestra un alza de

INCREMENTOS DEMOGRÁFICOS ENTRE 1971-1991





la actividad inmobiliaria en la residencia secundaria de Peñíscola y Alcalá complementada con un peso relativo significativo de la población activa en el sector de la construcción y en el sector terciario. Benicarló también experimenta un incremento significativo de la vivienda secundaria que refleja una diferenciación funcional respecto a Vinaròs.

En la aplicación de los A.C.P.N. se resuelven algunas dudas sobre las características del desarrollo urbanístico del área. La oposición de factores en este test estadístico permite comprobar cómo Peñíscola destaca por su actividad urbanística en la construcción de viviendas de segunda residencia y baja densidad como producto de su especialización turística. El dinamismo inmobiliario global sitúa a Benicarló por delante de Vinaròs y Alcalá, mientras se repite la constante de la baja actividad de Torreblanca y Cabanes.

Área B2 formada por los municipios de **Almassora, Almenara, Benicàssim, Burriana, Castellón, Chilches, La Llosa, Moncófar, Nules, Onda, Oropesa, Vila-Real, Villavieja y Alquerías del Niño Perdido.**

• **Índices Demográficos:** En el tercer cluster euclidiano demográfico, realizado sobre la base de datos referidos a las características de la población activa se observa un comportamiento similar al registrado en los anteriores clusters. Castellón destaca sobre todo el resto, como centro de primacía con dos centros secundarios, Vila-Real y Burriana. A continuación existe un segundo grupo formado por los municipios de Nules, Onda y Almassora que presentan características muy semejantes: volumen de población, índices altos de parados (parados maduros), índices altos de población activa industrial y valores medios en los sectores primario y terciario. En un tercer grupo aparece todo un conglomerado de municipios con tendencias dispares, ya que engloba a municipios con volúmenes de población importante, como es el caso de Moncófar y Benicàssim, con otros de valores reducidos como los casos de Oropesa y La Llosa. Municipios con población envejecida especializados en las tareas agrícolas, como Alquerías, Moncófar o La Llosa, junto a otros con un peso importante de las actividades terciarias, debido al factor turismo, como Benicàssim y Oropesa.

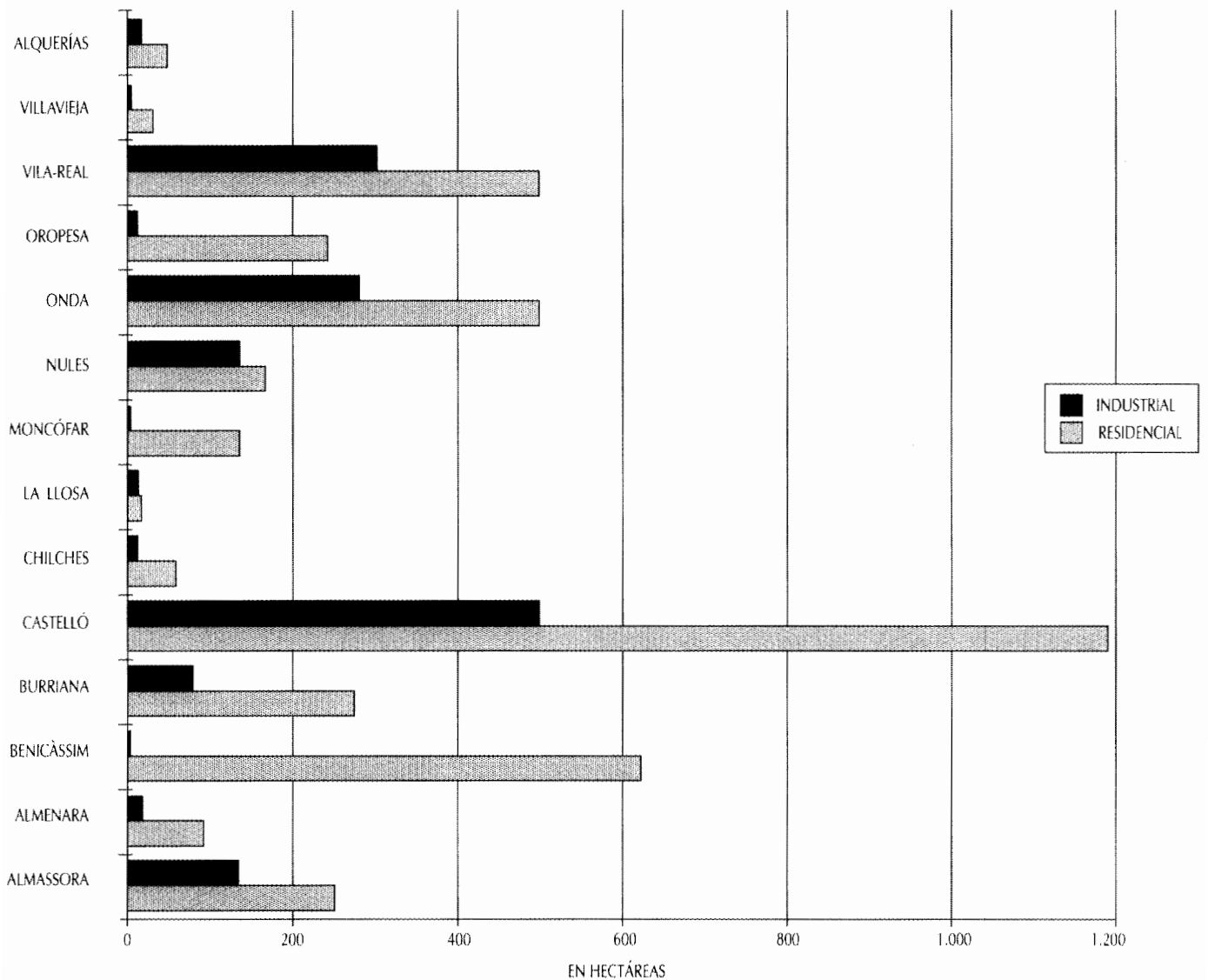
El test A.C.P.N. permite visualizar la distinta tipología de los municipios, según las distintas características de su población activa. Por esta razón aparece destacado Castellón, con un fuerte empleo total y tipología terciaria, seguido de municipios como Vila-Real, Burriana, Nules y Onda. Aparecen pos-

teriormente diferenciados Benicàssim y Oropesa debido a su distinta tipología turística, frente al resto de municipios de base agraria.

• **Índice Turístico:** En el cluster estadístico euclidiano llevado a cabo sobre las variables que pueden configurar las características del sector turístico, se comprueba una diferencia de comportamiento. Aparece destacado Castellón, debido a su primacía en la dotación de servicios que tienen lógicamente una correlación con los indicadores turísticos. Posteriormente aparece destacado Benicàssim como un municipio fuertemente especializado en el sector turístico. A continuación sigue Vila-Real debido a su peso económico y demográfico en el entorno del área urbana. En el cluster nos encontramos con un primer grupo formado por los municipios de Onda, Oropesa, Burriana y Almassora, en donde es de reseñar el caso de Oropesa, ya que su volumen de población y peso económico es muy inferior al de los otros municipios anteriormente reseñados, por lo que la importancia turística de Oropesa ha sido creciente en los últimos años. Por último, las variables incluidas en este cluster permiten diferenciar a Nules (con una actividad terciaria destacada) del «furgón de cola» compuesto por núcleos con un reducido peso demográfico y económico, y con una clara especialización agrícola.

En la aplicación de los A.C.P.N. se han opuesto la dotación de servicios generales y la especialización turística. Por esta razón aparecen destacados Benicàssim y Oropesa por su especialización turística, mientras Castellón tiene una buena dotación de servicios generales y una tímida especialización turística. Vila-Real, Burriana y Almassora tienen una buena dotación de servicios generales pero, evidentemente, a bastante distancia de Castellón.

• **Índice de Vivienda / Índice de Dinámica Inmobiliaria:** Los clusters euclidianos realizados sobre variables vinculadas con la dinámica inmobiliaria muestran unos comportamientos semejantes a los reseñados anteriormente. Destaca Castellón sobre el conjunto; en segundo lugar aparece un grupo formado por Benicàssim, Vila-Real y Burriana, debido al fuerte peso demográfico y económico de Vila-Real y Burriana, mientras en Benicàssim el componente turístico es el que determina su importancia. Posteriormente, Oropesa, con una actividad inmobiliaria importante debido a su creciente peso turístico, destaca sobre un grupo de municipios con volúmenes de población más grande y mayor peso económico e industrial, como es el caso de Nules, Onda y Almassora.



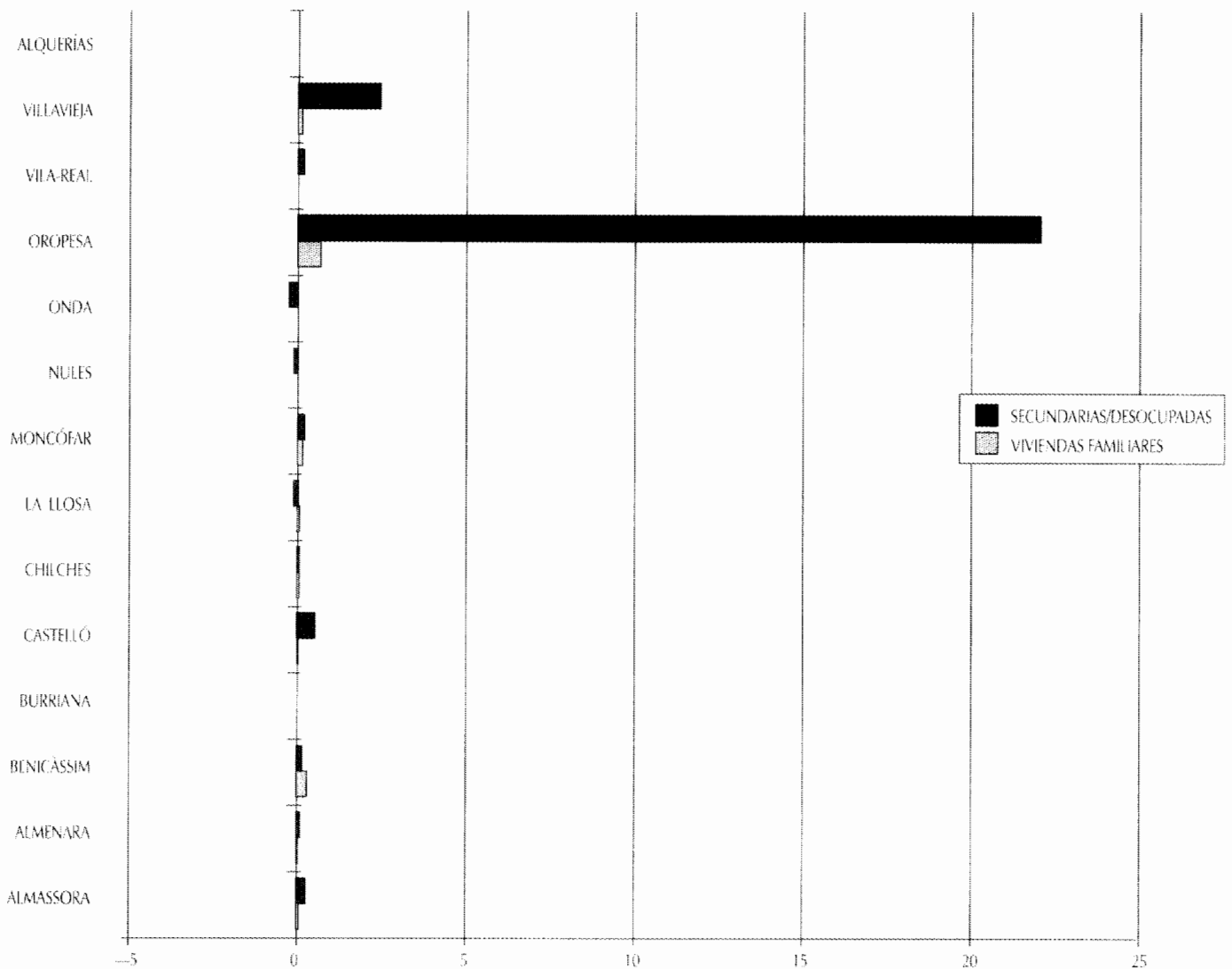
El test A.C.P.N. clarifica cuál es la tipología de la actividad inmobiliaria desarrollada en esta área. La construcción de viviendas secundarias determina uno de los ejes en el que se sitúan, lógicamente, Benicàssim y Oropesa. El otro eje se define a partir del incremento global de viviendas, ubicándose Castellón, Vila-Real y Burriana en las proximidades de dicha variable.

sobre el resto de municipios que integran esta área, es una constante en todo el conjunto de clusters estadísticos realizados a lo largo del trabajo. El predominio en los resultados absolutos es manifiesto y predominante por parte de Sagunt, por lo que solamente al analizar con más detalle los datos, podemos contemplar comportamientos pormenorizados y particulares del resto de municipios que integran el conjunto del área.

Área B4. Esta área se encuentra formada por los siguientes municipios: **Benavites, Benifairó de les Valls, Canet d'En Berenguer, Cuartell, Faura y Sagunt.**

El área B4 está formada por los municipios pertenecientes al Camp de Morvedre, dentro del área urbana de Sagunt. El fuerte peso sociodemográfico y económico de Sagunt

• **Índices Demográficos:** Los clusters demográficos realizados demuestran el claro predominio de Sagunt sobre el resto de municipios que integran el área. Los índices referidos al incremento poblacional, a la pirámide de edades y las características de la población activa no dejan lugar a dudas del papel importante ejercido por Sagunt sobre el resto de municipios. En el análisis de los datos sobre las



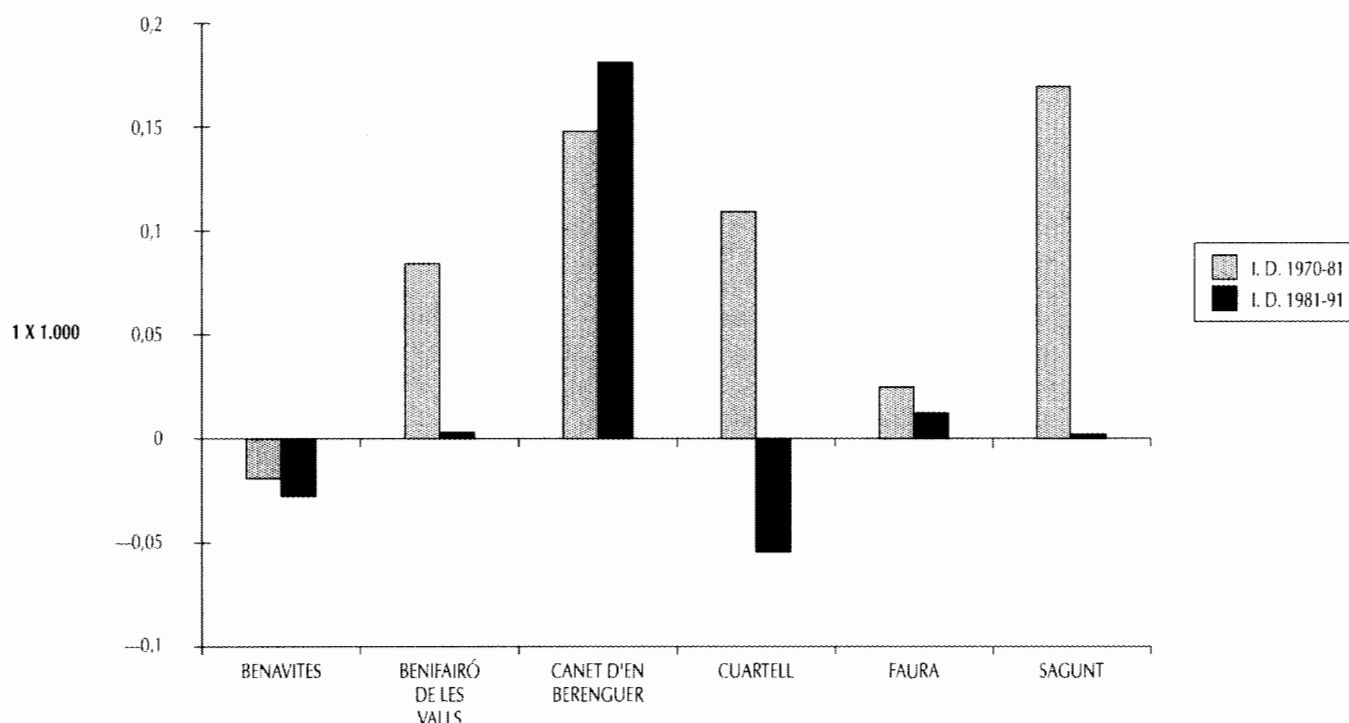
características de la población activa, municipios como Benifairó y Quartell tienen un fuerte componente agrario, frente al industrial de Sagunt y el terciario de Faura y Benavites. Este componente terciario de los municipios de Faura y Benavites puede ser producto de un error estadístico, ya que son estos mismos municipios los que encabezan la tabla de profesionales no especializados.

El primer A.C.P.N. permite comprobar, una vez más, el peso demográfico de Sagunt sobre el conjunto, pero también el dinamismo de Canet. El resto de municipios del área unen a sus escasos volúmenes de población unos nulos o negativos incrementos demográficos.

Se ha realizado un segundo análisis de A.C.P.N. sobre la base de las características de la población activa en

los municipios del área. Llama la atención el fuerte peso de Canet en población dedicada al sector servicios con una presencia importante de puestos directivos, mientras Sagunt destaca por el conjunto de actividades económicas pero con una notable presencia de población no especializada, fruto de su desarrollo industrial. Por otra parte, Benavites y Faura tienen una población dedicada al sector construcción y agrario, mientras Quartell y Benifairó destacan por una incipiente actividad constructiva.

- Los índices de actividad productiva, dinámica económica y turismo demuestran la importancia de Sagunt frente al resto de los municipios. Benifairó tiene una tipología como núcleo agrario con síntomas de envejecimiento y retroceso de población, mientras Canet, sobre todo, y Faura, en menor medida, se perfilan como centros emergentes y com-



plementarios a la funcionalidad de Sagunt por medio de la especialidad residencial y el desarrollo del terciario.

En los A.C.P.N. se pueden apreciar unos comportamientos similares pero un poco más precisos.

En la Dinámica Económica/Actividad Productiva se comprueba cómo Canet ha tenido unos fuertes incrementos de energía industrial que, junto a una población con más formación y ocupada en puestos directivos, proporciona a este municipio una tipología bien distinta al resto de los municipios del área estudiada. El papel desempeñado por Sagunt en la primaría del área es absoluto y manifiesto.

En la Actividad Inmobiliaria se aprecia cómo Sagunt tiene el mayor peso global del área, mientras el desarrollo de la segunda residencia se localiza en municipios como Cuartell y, en menor medida, Canet.

Al realizar el A.C.P.N. Turístico se constata la mejor dotación de los servicios globales por parte de Sagunt, mientras Canet tiene una especialización turística más clara. Por otra parte aparece Cuartell con unos valores medios debido a un desarrollo inmobiliario de viviendas de segunda residencia en los últimos años.

Área B5 formada por los municipios de **Albal, Albalat dels Sorells, Alboraya, Albuixech, Alfajar, Almàspera, Almussafes,**

**Beniparrell, Catarroja, Cullera, Favara, Foios, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Meliana, Museros, Poble de Farnals, El Puig, Puçol, Silla, Sollana, Sueca y Valencia.**

Al analizar esta área, en un primer momento, por medio de los clusters euclidianos se comprobó cómo el fuerte peso demográfico y económico de la ciudad de Valencia hacía que los clusters no proporcionaran una adecuada información sobre el resto de municipios del área de Valencia. Esta circunstancia obligó a realizar unos segundos clusters en donde se excluyera la ciudad de Valencia a fin de poder diferenciar los comportamientos del resto de municipios. Por lo tanto, los clusters que a continuación comentaremos corresponden al **área B5 sin la ciudad de Valencia.**

• **Índices Demográficos:** El tercer cluster euclidiano demográfico se ha realizado sobre las características de la población activa. En un primer grupo aparecen diferenciados los municipios de Sueca, Silla, Cullera, Catarroja y Alfajar, ya que a volúmenes de población semejantes se une una estructura diversificada de la población activa. Un segundo grupo es el formado por Massamagrell, Puçol, Alboraya, Albal y Meliana en donde su unión se debe a sus volúmenes de población muy parejos, pero con comportamientos diferentes, ya que Meliana y Massamagrell destacan por ser municipios agrícolas, Alboraya por su peso terciario y Albal y Puçol por su población ocupada en el sector industrial.

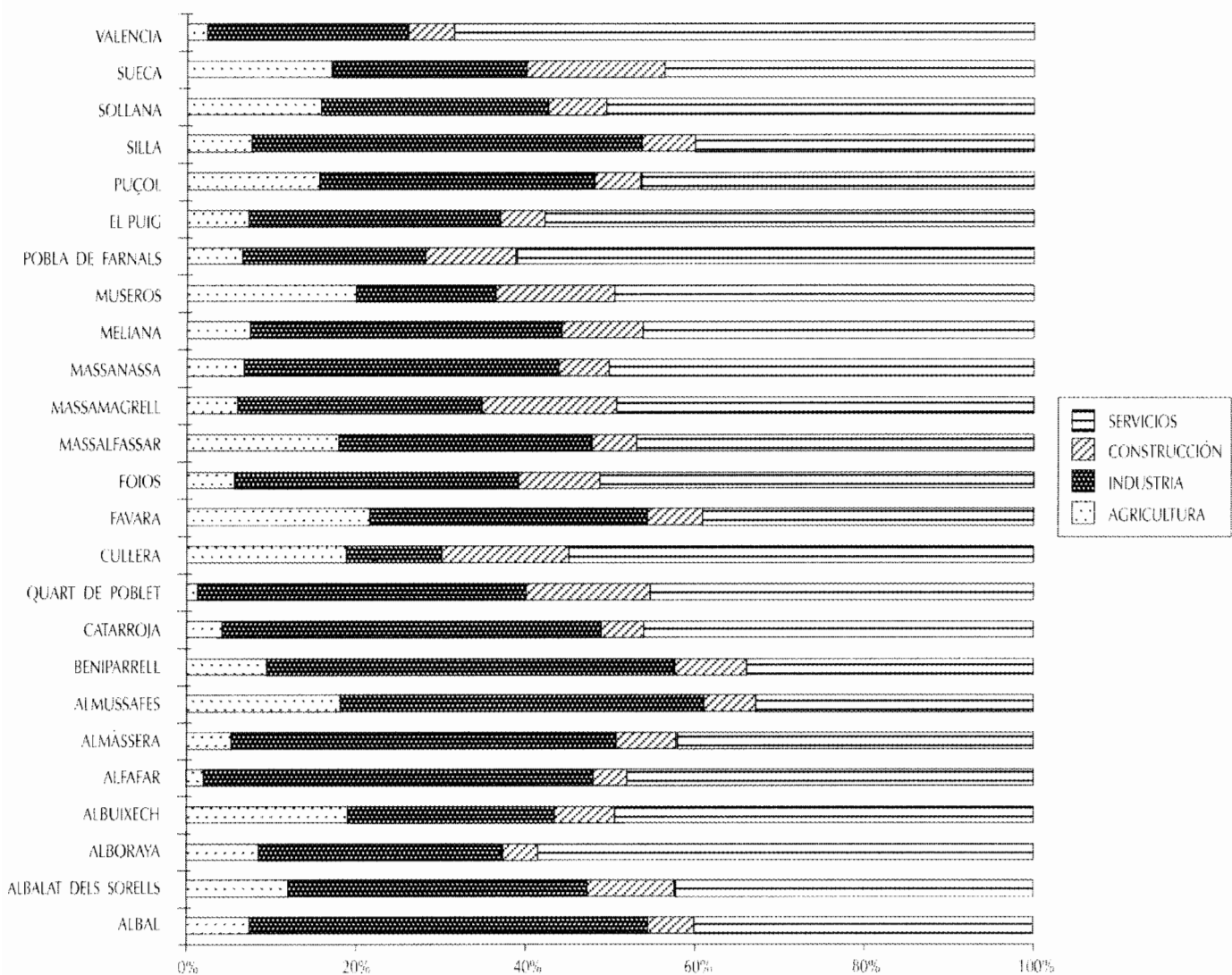
El cluster apunta, también, una diferenciación entre los municipios que tienen un componente industrial y terciario respecto a otros núcleos con un mayor peso agrícola. Es el caso de Beniparrell, Massalfassar, Albuixech, Almussafes y El Puig que destacan por sus funcionalidad industrial.

El A.C.P.N. permite ulteriores matizaciones. Por una parte aparecen los municipios con un predominio de actividad agrícola y población no especializada: Favara, Museros, Massamagrell y Albalat dels Sorells. Aparece otro grupo que une, al peso agrario y población no especializada, un componente terciario: Cullera, Sueca, Sollana, Albuixech, Pobla de Farnals y Massalfassar. Otro grupo de municipios tienen como característica el componente terciario de su población activa con presencia de puestos directivos: Alboraya, El Puig, Foios, Catarroja, Meliana y Massanassa. En el último grupo se encuadran los municipios con una población no especializada y con base industrial importante, como es el caso de Silla, Alfafar, Almussafes, Almàssera, Albal y Beniparrell.

• **Índice Turístico:** el cluster muestra una diferencia clara de Sueca sobre el resto de municipios. La confluencia entre la dotación de servicios públicos correspondientes a su rango comarcal, junto a los propiamente turísticos, proporciona a Sueca la primacía en este cluster. Un primer grupo formado por los municipios de Cullera, Puçol y El Puig, claramente diferenciados del resto, muestra los núcleos de mayor actividad turística localizados en el norte y en el sur del área metropolitana de Valencia.

La realización del A.C.P.N. resuelve algunas de las dudas planteadas con el cluster euclidiano. Por una parte, se destacan municipios con cierta funcionalidad turística en base a sus servicios turísticos, equipamientos terciarios e incremento de viviendas de segunda residencia. Por otra parte, se singularizan municipios como Sueca y Cullera por las características de sus servicios y por su tipología urbanística aunque muestren,

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN ACTIVA, SEGÚN SECTORES ECONÓMICOS



frente a los anteriores, unas deficiencias importantes de equipamientos terciarios.

Área B7 constituida por los municipios **de Alfaz del Pi, Altea, Benisa, Benitachell, Calpe, Denia, Gata de Gorgos, Xàbia, La Núcia, Ondara, Pedreguer, Teulada, Vergel, Els Poblets, Almoines, L'Alqueria de la Comtessa, Bellreguard, Benirredrà, Daimús, Font d'En Carròs, Gandía, Guardamar, Xeraco, Xeresa, Miramar, Oliva, Palmera, Piles, Real de Gandía y Tavernes de la Valldigna.**

• **Índices Demográficos:** En el tercer cluster demográfico se han analizado las características de la población activa. Gandía aparece como un municipio claramente diferenciado, ya que su peso socio-demográfico y económico es importante en la composición de su población activa, el peso del terciario es predominante, mientras la funcionalidad agrícola e industrial recaen en otros municipios de su propia área como Palmera, Font d'En Carròs o Guardamar. Oliva y Tavernes actúan como centros secundarios y dependientes de la primacía de Gandía en la configuración del área urbana de la Safor. En el resto del área de estudio se va configurando Denia como centro destacado dentro de un conjunto de características semejantes (Calpe, Xàbia, Altea, Alfaz y Benissa), municipios todos ellos con predominio de población activa dedicada al sector terciario y a la construcción, con síntomas de envejecimiento, pero con una presencia importante de población con estudios universitarios y puestos directivos, junto a una menor presencia de parados en búsqueda de su primer empleo o parados de larga duración. La influencia de las actividades turísticas motiva también una mayor ocupación laboral a esta área.

Otra de las características a mencionar es la existencia de una serie de municipios dependientes de sus respectivas cabeceras: Guardamar, Almoines, Font d'En Carròs o Bellreguard se caracterizan respecto de Gandía, Oliva y Tavernes; y Ondara, Vergel, Gata y Teulada respecto a Denia, Xàbia, Calpe o Altea.

Al aplicar el A.C.P.N. sobre las características de la población activa, aparecen claramente municipios agrícolas con bajos niveles de población dedicada a los servicios y nula presencia de cuadros directivos, es el caso de Piles, Xeresa, Miramar, Xeraco y Daimús. También aparecen municipios diferenciados pertenecientes al área urbana de Gandía de población con niveles altos de formación no especializada propia de actividades industriales, agrarias o terciarias, como es Palmera y Bellreguard. Por otra parte, existen municipios como Gandía,

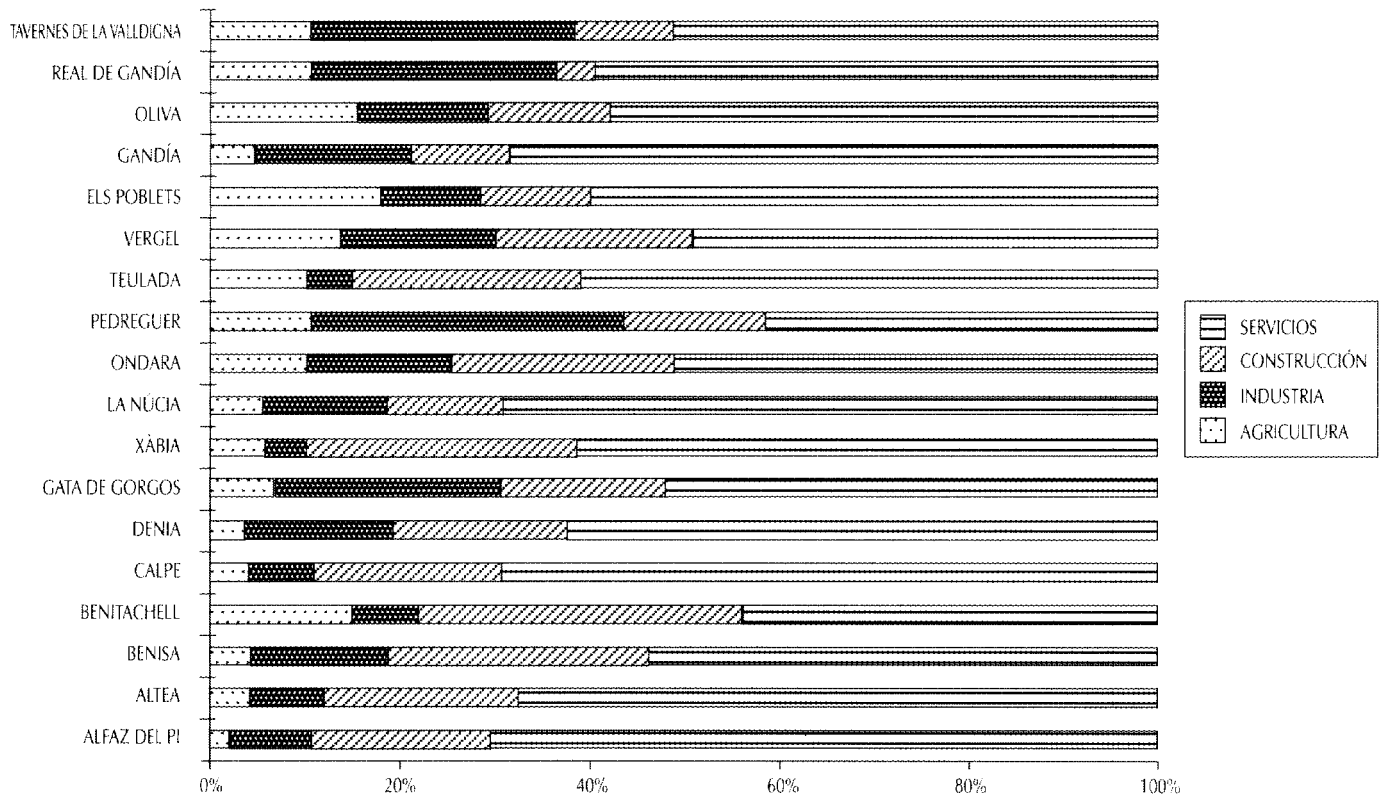
Oliva, Tavernes de Valldigna y Real de Gandía que tienen una amplia presencia de población dedicada a los servicios, pero con una tasa alta de población no especializada. Destacan Xàbia, Denia, Alfaz del Pi, Gata, Calpe, Altea y Almoines, por tener una amplia representación de población dedicada a los servicios y presencia alta de cuadros directivos. Quedan municipios con altos niveles de población dedicados a la construcción y bajos niveles de población dedicada a los servicios como Ondara, Benitachell, Vergel y Benissa.

• **Índice de Dinámica Inmobiliaria e Índice de Vivienda:** Los clusters realizados sobre los datos estadísticos referidos al sector inmobiliario muestran una serie de comportamientos similares a los deducidos de los anteriores clusters. Solamente hay que resaltar que municipios de orden secundario de la Marina como Vergel, Teulada y Benitachell han experimentado un crecimiento inmobiliario importante en la vivienda secundaria por la saturación urbanística de los municipios adyacentes.

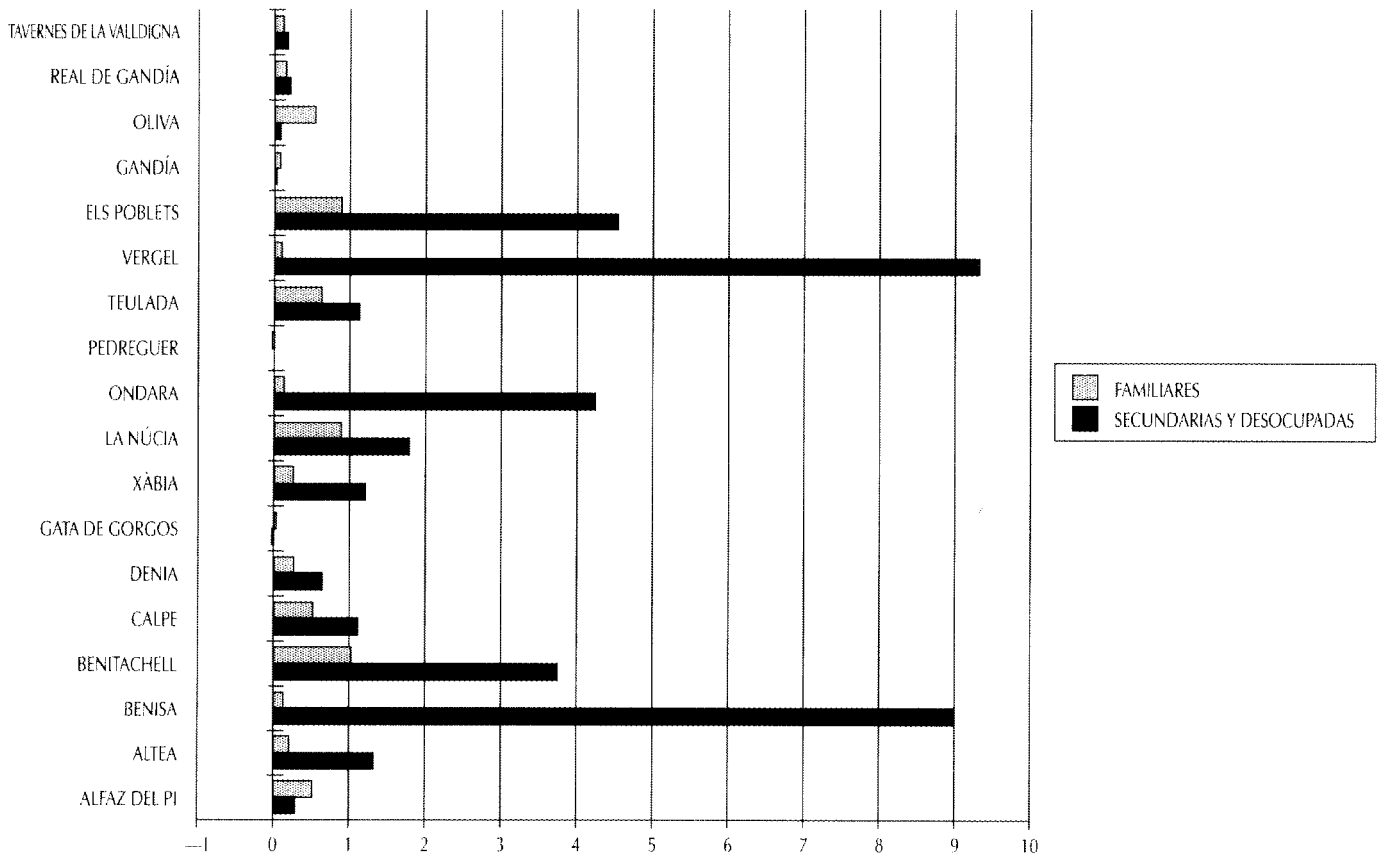
En el A.C.P.N. se comprueba que municipios como Xàbia, Denia, Altea, Benissa y Calpe asumen una funcionalidad netamente turística al establecerse una correlación alta entre la población dedicada a los servicios, los incrementos demográficos y el residencial de baja densidad. A destacar el predominio de Xàbia sobre el resto de municipios. Por otra parte, el mayor dinamismo a nivel global corresponde a los municipios con mayor peso económico y demográfico, como es el caso de Gandía, Oliva y Tavernes de la Valldigna.

• **Índice de Dinamicidad Económica/Actividad Productiva:** Se ha realizado un cluster euclidiano para las variables incluidas en los índices de Actividad Productiva y Dinámica Económica. Los resultados han sido muy similares, ya que el predominio de Gandía es absoluto en todo el entorno de la Safor-Marina. Posteriormente aparece Denia como centro de mayor dinamismo de la Marina como corresponde a su función comarcal. La importancia del área urbana de la Safor se demuestra en la gran importancia que tienen los centros secundarios de este entorno, como es el caso de Oliva y Tavernes. Esta circunstancia nos obliga a reafirmar que el área urbana de Gandía se caracteriza por tener definidas las relaciones funcionales de los centros, circunstancia ésta que no aparece en la zona de la Marina. Denia es el centro más importante del entorno de la Marina, pero no existen centros que puedan ejercer una función secundaria complementaria, ya que aparecen de forma equilibrada en su importancia económica centros como Calpe, Xàbia, Altea, Benissa o Alfaz del Pi.

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN ACTIVA, SEGÚN SECTORES ECONÓMICOS



INCREMENTO TOTAL DE VIVIENDAS FAMILIARES Y SECUNDARIAS/DESOCUPADAS





Después de aplicar los clusters, hemos realizado unos tests A.C.P.N. con resultados muy similares. Los municipios más dinámicos son Gandía, y a cierta distancia Denia. Estos centros aparecen seguidos de Altea (con tasas altas de población universitaria e incrementos demográficos), Oliva y Tavernes. Estos dos últimos municipios se caracterizan por tener ratios de población universitaria bajos junto a incrementos demográficos nulos o regresivos en las últimas décadas. Esta circunstancia nos lleva a pensar que existe una mayor dinamicidad económica en la zona de la Marina, aunque la actividad productiva se halla más consolidada en el entorno de la Safor.

Otros municipios aparecen destacados por unos ratios altos de población universitaria, puestos directivos e incrementos demográficos, aunque su peso económico sea más reducido (Alfaz del Pi, La Nucía, Teulada y Xàbia).

Por último, se diferencian nítidamente un conjunto de municipios con tasas de ocupación alta (como corresponde a los municipios agrarios), incrementos demográficos negativos y tasas de formación universitaria reducidísimas: Guardamar, Font d'En Carròs, Xeresa, Piles, Daimús, Xeraco y Miramar.

- **Índice Turístico:** Al llevar a cabo la aplicación de los clusters euclidianos, tomando como base todos los servicios y actividades relacionadas con el sector turístico, vuelve a aparecer destacado el núcleo urbano de Gandía. Se comprueba la existencia de un grupo de municipios del litoral de la Marina con características puntuales: Denia, Xàbia, Altea, Calpe, Alfaz del Pi y Teulada. Posteriormente, los resultados del A.C.P.N. permiten hablar de municipios netamente turísticos como Calpe, Denia, Altea, Alfaz del Pi, La Nucía y Teulada y se observa también una tímida especialización turística en los casos de Vergel y Els Poblets. La mayor dotación de servicios generales agrupa municipios «centrales» como Gandía, Oliva y Tavernes de la Vallidigna.

Área B8-9 formada por los municipios de **Alacant, Benidorm, Campello, Elx, Finestrat, Mutxamel, Orcheta, San Juan, Santa Pola, San Vicente del Raspeig y Vila-Joiosa.**

- **Índice Demográfico:** El último cluster demográfico euclidiano basado en las características de la población activa muestra un panorama similar a los anteriores. Destacan del resto Alacant y Elx, seguidos de Benidorm para, posteriormente, aparecer tres grupos diferenciados. En primer lugar San Vicente y Vila-Joiosa; en segundo lugar, Mutxamel, San Juan, Santa Pola y Campello; en un tercer grupo aparecen Finestrat y Orcheta.

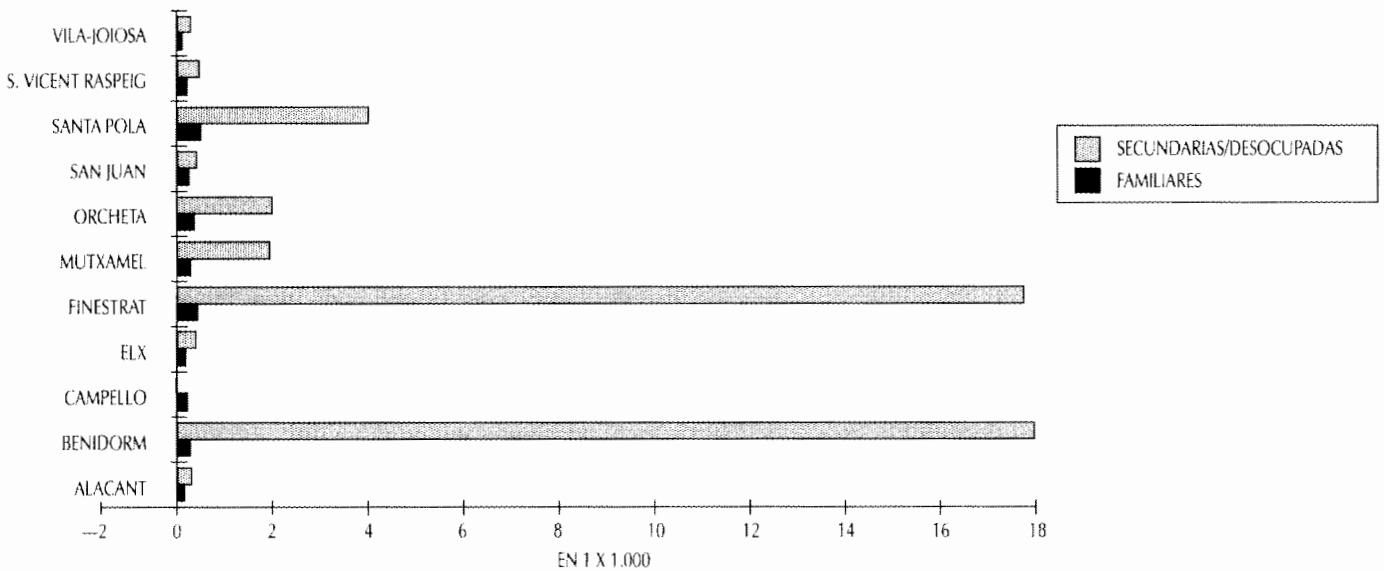
En un análisis más pormenorizado se puede comprobar el carácter terciario de Alacant y el propiamente industrial de Elx, con un 43% de la población ocupada en este sector. Benidorm es un municipio claramente terciario, motivado por su indudable especialización turística (85% de la población ocupada en este sector). En el caso de Vila-Joiosa, aparece como un municipio de valores intermedios, tanto en la industria como en la construcción, acompañado de un peso terciario motivado, también, por la actividad turística. San Vicente del Raspeig muestra importancia como centro dependiente y complementario funcionalmente en el área urbana de Alacant, con un peso importante de la actividad industrial. Los municipios de Mutxamel, San Juan, Santa Pola y Campello se agrupan en función de su complementariedad residencial y turística respecto a la ciudad de Alacant. Por último, en Finestrat y Orcheta destacan las actividades agrícolas y terciarias.

En la aplicación de los A.C.P.N. se observan una serie de comportamientos ya apuntados en los clusters. Por una parte, la especialización industrial de Elx. Alacant muestra una población activa más diversificada, al igual que Santa Pola. Destaca de forma extraordinaria por el peso de las actividades terciarias Benidorm, y bastantes más alejados de este nivel San Juan, Campello y Vila-Joiosa. En estos municipios los porcentajes de actividad constructiva son muy superiores a los de otros municipios.

- **Índice de Dinámica Inmobiliaria e Índice de Vivienda:** Siguen de una manera destacada los municipios de Alacant y Elx ejerciendo su primacía, seguidos de Benidorm y apareciendo en tercer lugar Santa Pola. Es de destacar el caso de Santa Pola, ya que el alza de la actividad constructiva es reflejo de una cada vez mayor especialización turística por parte del municipio. De igual manera aparece otro grupo diferenciado formado por los municipios de San Vicente, Vila-Joiosa y Campello, ya que tanto el papel de San Vicente como centro secundario en el área urbana de Alacant-Elx como por la especialización turística de Campello y Vila-Joiosa, motiva determinan unos comportamientos muy similares en el ámbito de la actividad inmobiliaria.

En la realización de los A.C.P.N. el peso económico y demográfico de Alacant motiva que lidere el A.C.P.N. de actividades inmobiliarias. Por otra parte, Benidorm, San Juan y Santa Pola destacan por sus ratios de actividades inmobiliarias de segunda residencia y suelo residencial.

- **Índice Turístico:** Los datos estadísticos utilizados incluyen tanto las variables propiamente turísticas como las relacionadas con este sector, por lo que no aparecen claramente representados los munici-



pios netamente turísticos. Por este motivo aparece un primer grupo formado por los municipios de Alacant, Elx y Santa Pola. A subrayar el peso que tienen las actividades turísticas en Santa Pola sobre un conjunto de población más reducido que los anteriores. En segundo lugar aparece Benidorm totalmente diferenciado. En un tercer grupo aparecen los municipios de Campello, San Vicente, San Juan y Vila-Joiosa caracterizados por comportamientos turísticos secundarios o bien, como en el caso de San Vicente, por su carácter de municipio metropolitano complementario de Alacant.

Al realizar los A.C.P.N. Benidorm ejerce una primacía absoluta sobre todo el conjunto del área como producto de la especialización de su actividad productiva en el sector turístico. Por otra parte, Alacant y Elx se muestran como bien dotados de servicios generales, pero sin la especialización turística de Benidorm. El resto de municipios no se diferencia debido al peso de los anteriores.

Área B10 constituida por los municipios de **Guardamar del Segura, Orihuela, San Fulgencio, San Miguel de Salinas, Torreveja y Pilar de la Horadada.**

• **Índice Demográfico:** El tercer cluster demográfico analizado produce agrupaciones similares. En Orihuela tiene una estructura diversificada de población activa, mientras que en Torreveja y Guardamar destaca la población activa terciaria debido a su especialización turística. Destaca San Miguel por el peso de la población ocupada en el sector de la construcción que es en términos porcentuales la más

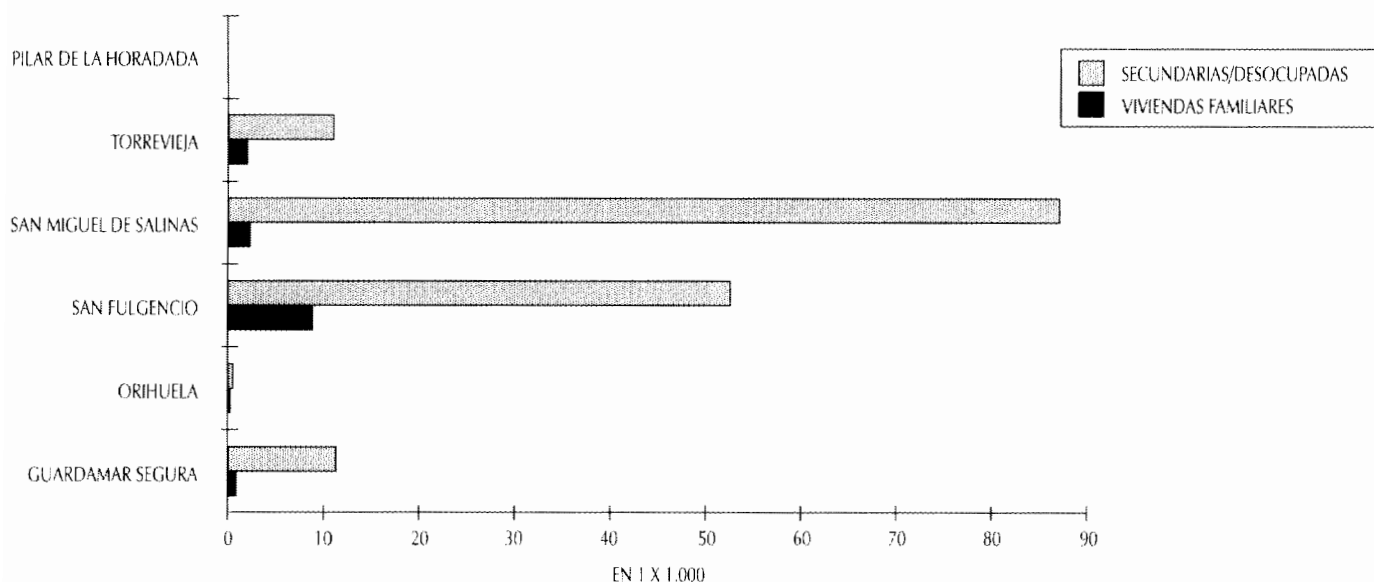
alta de toda el área analizada. Por otra parte, los municipios propiamente agrarios son San Fulgencio y Pilar de la Horadada, aunque San Fulgencio registre la tasa más alta de población en el sector industrial.

Sobre la base de estos datos estadísticos se ha llevado a cabo la aplicación de los A.C.P.N. Destacan por su especialización terciaria y constructiva municipios como Torreveja y Guardamar. Por otra parte, Pilar de la Horadada y San Fulgencio son municipios con actividad industrial, mientras que San Miguel de Salinas destaca por su funcionalidad agraria y constructiva. Orihuela muestra unos valores intermedios entre las tendencias anteriormente descritas, siendo de mencionar la influencia de un ratio alto de población agrícola y no especializada.

• **Índice de Vivienda / Índice de Dinámica Inmobiliaria:**

Los clusters realizados vuelven a repetir la constante apreciada en el conjunto del área analizada. Por una parte, el fuerte dinamismo de Orihuela y Torreveja sobre todo el resto de municipios. Los clusters no diferencian al resto de municipios, pero un análisis pormenorizado de los datos demuestra cómo existen municipios como Guardamar y San Miguel que han experimentado un fuerte incremento de la vivienda que en el caso concreto de San Miguel se produce el crecimiento inmobiliario, exclusivamente, en vivienda secundaria.

Al llevar a cabo la aplicación de los A.C.P.N. se diferencian las globales de las propiamente debidas al crecimiento inmobiliario turístico. En el primer caso destaca el peso de Orihuela. Es Torreveja, sin embargo, el municipio que desarrolla actividades inmobiliarias relacionadas con el turismo, como



residencias de baja densidad y secundarias. Se comprueba una cierta actividad inmobiliaria relacionada con las actividades turísticas en municipios como Guardamar. Los municipios de San Fulgencio, San Miguel de Salinas y Pilar de la Horadada muestran unos comportamientos inmobiliarios regresivos frente al resto de núcleos urbanos del área.

• **Índice Turístico:** Estos clusters demuestran la existencia de una primacía histórica sostenida por Orihuela como cabeza de la comarca con un mayor volumen de población, de actividades económicas y mejor dotada de servicios públicos; por otra parte, Torreveija, municipio en alza durante las últimas décadas con un desarrollo turístico importante que ha supuesto un incremento de las actividades constructivas y terciarias, dotando a este núcleo de una importancia creciente. Posteriormente sigue Guardamar, con un tímido desarrollo económico vinculado al despertar turístico, encabezando un grupo de municipios en donde San Miguel y San Fulgencio son residuales.

Al aplicar el A.C.P.N. se comprueba cómo Torreveija lidera la especialización turística seguido, a cierta distancia, por Guardamar. En cuanto a los servicios generales el predominio es manifiesto por parte de Orihuela. Por último es de reseñar la ausencia de unos valores estadísticos regulares del municipio de Pilar de la Horadada debido a su reciente segregación. Esta circunstancia motiva que no exista un reflejo claro de su realidad económica en los clusters realizados.

#### 4. ALGUNAS CONCLUSIONES

El comentario analítico de la base de datos y los análisis «cluster» y de componentes principales realizados en las diferentes subáreas han permitido, al menos éste era nuestro objetivo y deseo, captar —hasta donde las estadísticas disponibles, con sus deficiencias, lo permitían— cuál era la lógica del desarrollo de estas áreas y cómo se plasmaban en cada caso tanto las especializaciones relativas como el crecimiento desigual. El estudio realizado permite una mejor comprensión de los municipios del litoral valenciano.

Más allá de esta comprensión parecía lógico finalizar el trabajo con algunos apuntes propositivos. No era, ciertamente, el objetivo fundamental en cuanto este estudio no es sino una ponencia sectorial «de apoyo» a un estudio más amplio que es el que debe lógicamente establecer las recomendaciones pertinentes que orienten la actuación pública. No obstante, finalizar el estudio en la estricta vertiente analítica tal vez dificultara extraer del mismo algunas sugerencias útiles, ya que el carácter necesariamente prolijo y minucioso del estudio podía llevar al lector a un «exceso» de información que de no ser convenientemente procesada podría tener efectos contraproducentes. Recurriendo al viejo proverbio, *los árboles no dejarían ver el bosque*.

Metidos, pues, en la harina de las conclusiones «propositivas» lo primero que habría que subrayar es que nos encontramos ante realidades económicas, urbanísticas y territoriales marcadamente heterogéneas. Los 97 municipios objeto de análisis configuran un «espacio» donde al lado de indudables

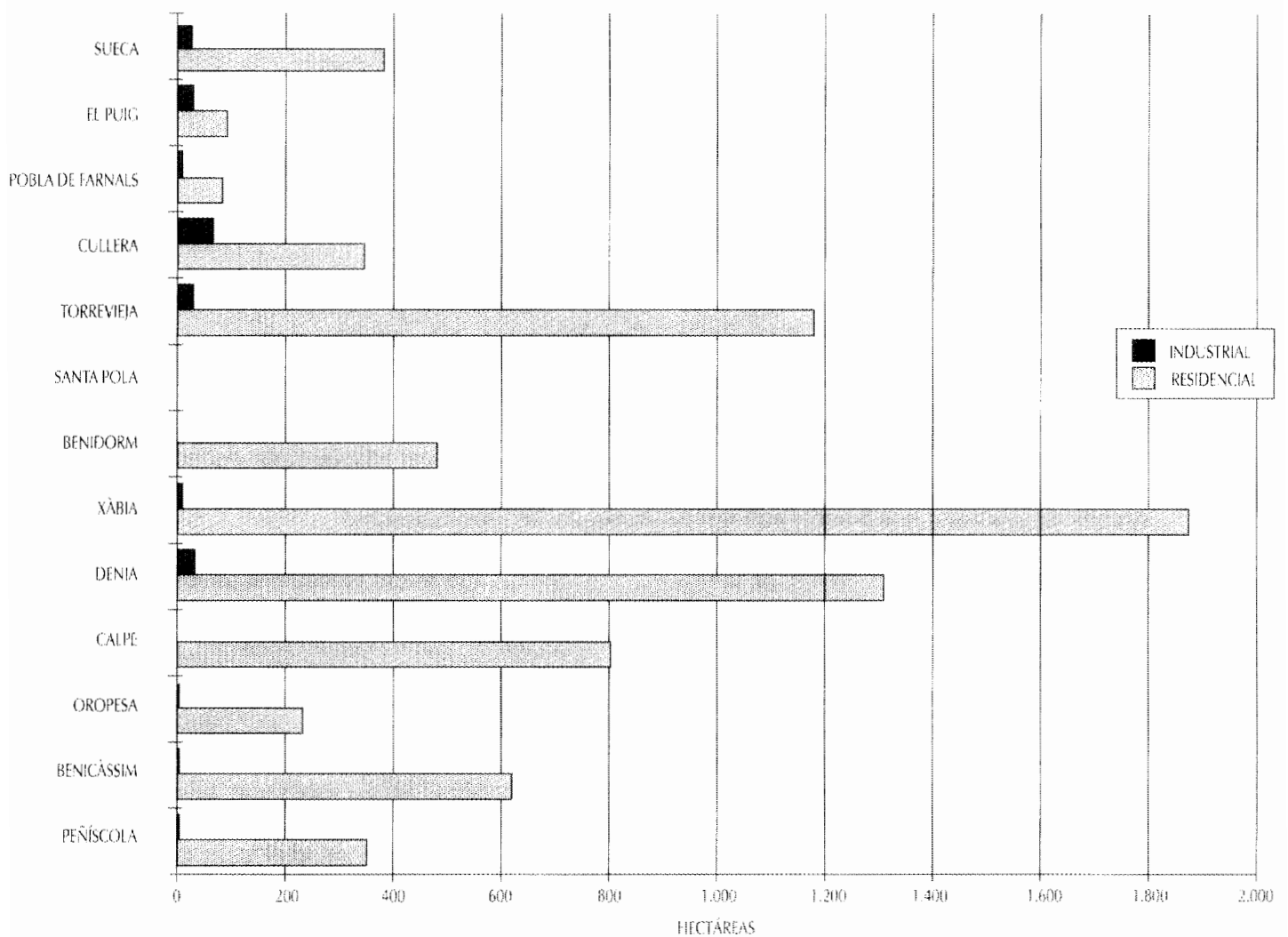
homogeneizadas y semejanzas encontramos una profunda diversidad. Difícil es, por tanto, realizar recomendaciones generales que pretendan presuntuosamente servir para el conjunto de municipios.

A la vista de la imposibilidad e inconveniencia de este tipo de aproximación, hemos optado por construir una sencilla tipología de municipios que nos permitiera realizar algunas sugerencias para cada uno de los grupos identificados. Tipología y reflexiones que son las que pasamos a desarrollar a continuación.

Elx y Oriola. En estos municipios la función de centralidad domina claramente su lógica de desarrollo. Ciertamente en algunos casos como Elx y en menor medida Sagunt puede existir un componente industrial relativamente relevante y en otros, como Gandía, el aprovechamiento económico de su situación litoral puede tener así mismo alguna importancia relativa. No obstante es el elevado tamaño poblacional, derivado de la asunción de la función central, lo que determina su funcionamiento como núcleo urbano.

La solución de los graves problemas urbanos que

TOTAL SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL



**A) Municipios que son centro de áreas metropolitanas o de áreas urbanas con un cierto nivel de consolidación**

Nos referimos, lógicamente, a municipios como Vinaròs-Benicarló, Castelló, Sagunt, Valencia, Gandía, Alacant-

afectan a estos municipios (incluyendo los vinculados al aprovechamiento turístico) no es objeto de reflexión en este estudio y en cualquier caso debería de realizarse un análisis pormenorizado de cada caso que considerara no sólo estos municipios de forma aislada sino el conjunto de municipios que constituyen su «área de influencia».

El estudio realizado, más allá del conocimiento de estructura y tendencias, no da pie a realizar propuestas específicas.

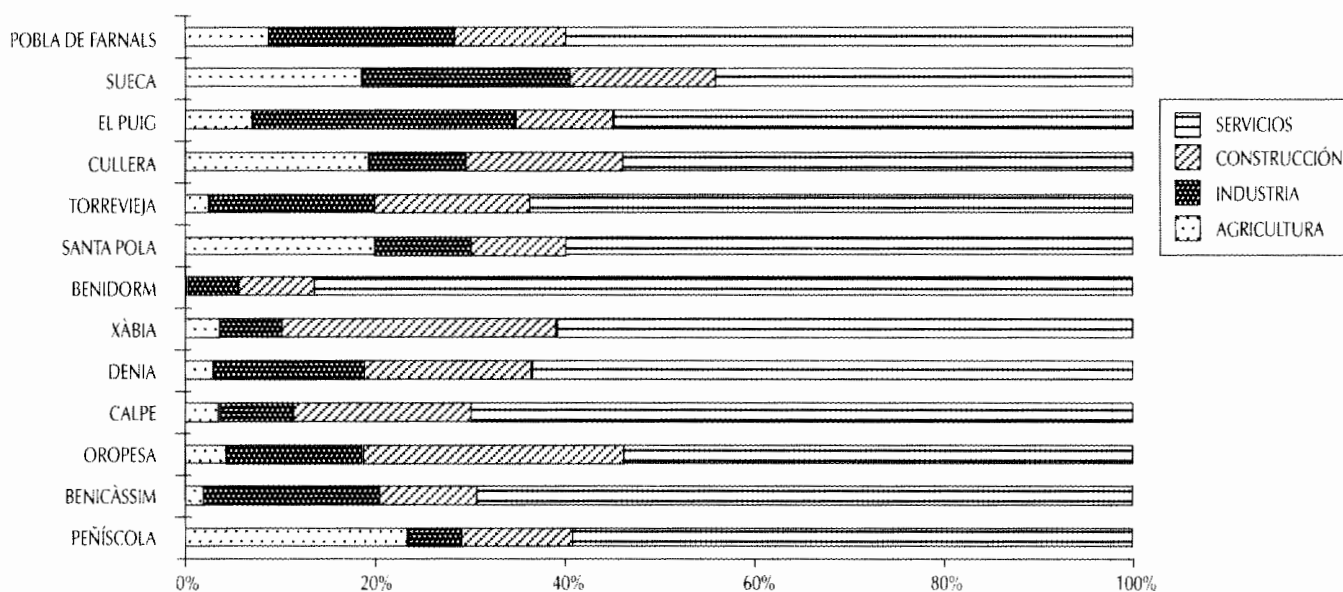
### B) Municipios cuya lógica de desarrollo está estrechamente vinculada a su pertenencia a áreas urbanas o metropolitanas

Estrechamente vinculados a los centros urbanos

ción «turística» (Canet d'En Berenguer, El Puig, La Pobla de Farnals, Cullera, Sueca, Xeresa, Xeraco, Piles, Miramar, San Juan y Campello).

Este último grupo sí que tiene —al igual que algunos subcentros como Oliva, Tavernes de Valldigna y Vila-Joiosa— una dimensión de ocupación turística-residencial del espacio, por lo que son de aplicación las sugerencias realizadas para los grupos C y D.

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN ACTIVA, SEGÚN SECTORES ECONÓMICOS



señalados en el apartado anterior, existen en el litoral valenciano un considerable número de municipios cuya estructura y tendencias no se entienden si no se consideran sus relaciones funcionales con el «centro» y los procesos de especialización funcional que tienen lugar en este tipo de áreas urbanas. Este grupo es, precisamente en razón a la especialización funcional, bastante heterogéneo, ya que incluye tanto subcentros relativamente nítidos (Vila-Real-Burriana, Oliva-Tavernes de Valldigna, Vila-Joiosa-San Vicent del Raspeig) como municipios con diferentes niveles de especialización y con diferentes niveles de desarrollo. En efecto, al margen de los subcentros nos encontramos con municipios de relativo peso demográfico y/o fuerte dinámica económica (Silla, Quart de Poblet, Almussafes, Beniparrell, Albuixech-P.I.M., Albal, Alboraya, Puçol, Almassora, Nules, Onda, Real de Gandía, Mutxamel); municipios con bajo dinamismo y componentes agrícolas significativos (Palmera, Guardamar, Font d'En Carròs, Daimús, Benirredrà, Bellreguard, Alquería, Almoines, Museros, Meliana, Massanasa, Massalfassar, Foios, Almàssera, Albalat y Sollana) y, por último, municipios pertenecientes a algunas de las áreas urbanas pero que comparten la función de municipios «metropolitanos» con la fun-

### C) Municipios fuertemente especializados en la actividad turística y en situación de alto riesgo de colmatación

Existen en el litoral valenciano algunos municipios cuyo vertiginoso crecimiento turístico en las últimas décadas lo han situado en situación precaria desde el punto de vista de la calidad del producto turístico y del desarrollo sostenible desde el punto de vista medioambiental. Nos referimos, obviamente, a algunos casos archiconocidos (con datos estadísticos en ocasiones espectaculares): Peñíscola, Oropesa, Benicàssim (21), Denia, Xàbia, Calp, Altea, Benidorm, Santa Pola y Torreveija. Esta lista debería ampliarse para acoger a algunos municipios ya mencionados como Pobla de Farnals, Cullera, Sueca o Tavernes de Valldigna que presentan también altos niveles de riesgo.

La política más lógica en estos casos es, en general, la contención del crecimiento turístico y la realización de un ambicioso y necesario programa de saneamiento y dotación de equipamientos que mejore la calidad del producto turístico y evite su degradación. Un dato estadístico que en este caso

resulta especialmente relevante es que, en general, los municipios turísticos tienen bajos niveles de centralidad. Dado que en los análisis realizados el concepto de centralidad está estrechamente asociado a la dotación de equipamientos, este bajo índice no hace sino reflejar una carencia de equipamientos públicos que no guarda proporción con los altos niveles de población estacional que registran estos municipios. La ausencia, o escasa presencia, de centros asistenciales, culturales, deportivos, etc., da la medida de hasta qué punto se ha estado «vendiendo» clima y espacio residencial privado con sistemático menosprecio de aquellos elementos que confieren calidad al producto turístico, proporcionando niveles de calidad de vida necesarios para evitar la degradación de los espacios turísticos que se ven sometidos, al igual que las áreas urbanas degradadas, a procesos de *filtering*. De este modo la baja calidad del espacio provoca la expulsión de la población residente que es sustituida por grupos de población de menor nivel de renta con la lógica devaluación del entorno y la disminución de ingresos públicos y privados, lo cual dificulta las necesarias inversiones de reposición y mejora.

#### **D) Municipios con una creciente especialización turística y con menor grado de saturación**

Este cuarto grupo de municipios está formado por algunos municipios pertenecientes a grupos anteriores (El Puig, Xeraco, Xeresa, Miramar, San Juan y Campello), por municipios «emergentes» (algunos no tan emergentes) como Alcalá de Xivert (Alcossebre), Canet d'En Berenguer, Alfaz del Pi, Moraira, Benitachell, La Núcia, Els Poblets, Finestrat, Guardamar del Segura, San Miguel de Salinas, San Fulgencio y Pilar de la Horadada, y por último, municipios «segunda línea», como Vergel, Ondara, Gata, Benissa o Teulada (sin incluir Moraira) que viven de la «primera línea» y podrían ser objeto de crecimiento turístico por saturación de la costa.

En este amplio grupo de municipios la política más lógica no sería tanto una restricción drástica del crecimiento cuanto la adopción de medidas preventivas que evitaran situaciones como las comentadas en el apartado anterior.

#### **E) Municipios con bajo dinamismo económico, no pertenecientes a áreas urbanas o metropolitanas consolidadas y con un escaso grado de desarrollo turístico**

Por último, nos encontramos con un grupo de muni-

cipios del litoral valenciano cuyas expectativas de crecimiento económico son escasas y que no plantean problemas presentes o futuros de crecimiento turístico. Es el caso de municipios como Torreblanca, Cabanes, Almenara, La Llosa, Chilches, Alquerías del Niño Perdido, Villavieja, Moncófar, Benavites, Benifairó, Faura, Quartell y Favara.

El escaso desarrollo turístico de estos municipios se debe a causas diferentes. En algunos casos como Villavieja o Alquerías por tratarse pura y simplemente de municipios interiores sin atractivo locacional. En otros (los municipios situados en la carretera nacional entre Nules y Sagunt) por ser playas recesivas formadas de cantos y gravas. Por último, Cabanes y Torreblanca encuentran, afortunadamente, su límite de crecimiento en la existencia de una zona húmeda de indudable valor ecológico y necesaria protección.

En los últimos dos grupos (Villavieja y Alquerías no forman parte de la dinámica del litoral) no existe razón para descartar un cierto desarrollo turístico pero con características netamente diferentes al tradicional. En el caso del de Prat de Cabanes-Torreblanca es bastante evidente que el único turismo en el que cabe pensar es un turismo ecológico respetuoso con el medio y con niveles muy bajos de ocupación. Los municipios ubicados entre Nules y Sagunt podrían ser objeto de programas de reconstitución del litoral (para evitar la desaparición de las playas) y de asentamientos de baja densidad integrados en el medio agrícola. El aprovechamiento de estas playas como lugar de asentamientos de campamentos juveniles a otras instalaciones turísticas no residenciales (campings, caravaning, etc.) es una opción que quizá no debería descartarse.

Una vez realizado este breve comentario sobre cuál sería, en nuestra opinión, una estrategia razonable de desarrollo turístico del litoral valenciano, conviene hacer una última reflexión global. Reflexión que no es otra sino la necesidad de ser plenamente conscientes de que el nivel de degradación que padece el litoral, fruto de muchos años de despropósitos por acción u omisión, no permite en ningún caso plantearse la reconversión del modelo turístico hacia un turismo de «calidad». Por tanto, todas las acciones deberían estar encaminadas a mejorar la calidad del producto que se ofrece, sin falsas expectativas, a salvar lo salvable y, en algún caso muy puntual, intentar ofrecer un producto nuevo para un nuevo tipo de cliente.



---

## NOTAS

- (1) RANALFA = Total analfabetos + total sin estudios/total global =  $(T\text{-ANALFABE} + T\text{-S-ESTU})/TOTAL\ GLOBAL$ .
- (2) RUNIVER = Total 3 grado (Escuela Universitaris) + total 3 grado (Facultad) + total 3 grado (no Universitario) / total global =  $(T\text{-3-UNI} + T\text{-3-FACUL} + T\text{-3-NO UNI})/TOTAL\ GLOBAL$ .
- (3) R-19 = Menores de 19/total tabla.
- (4) ROCUP = Total ocupados/total global.
- (5) RESTUD = Total escolares-estudiantes/ocupados.
- (6) PORCONST = Total construcción/total fichas.
- (7) PORSERVI = Total servicios/total fichas.
- (8) PORHOSERV = Total hostelería y servicios/total.
- (9) PORNOESP = Total no especializados/total.
- (10) INTOTVIVFA = Incremento total de viviendas familiares de 1981-91.
- (11) SUMA = Edificios acabados desde 1981 hasta 1990.
- (12) INEXMAEN = Locales destinados a industrias extractivas, de manufacturas y energía, gas y agua, 1990.
- (13) IENERT = Incremento de la energía total de 1986 a 1991.
- (14) TINVINDUS = Total inversión industrial desde 1986 a 1992.
- (15) RTOTRESI = Total residencial/total urbanizado.
- (16) RADTOTRE = Residencial alta densidad/total residencial.
- (17) REQUITER = Equipamientos y terciario/total urbanizado.
- (18) RTOTURBTSU = Total urbanizado/total suelo urbanizable.
- (19) RTSPNOPTUR =  $(TSUP + TSUNP)/total\ urbanizado$ .
- (20) RTSPNOPTSU =  $(TSUP + TSUNP)/TSU$ .
- (21) En el caso de Benicàssim, la existencia de amplios espacios urbanizables situados al suroeste del espacio consolidado permitiría una expansión turística de «calidad» siempre y cuando no se repitan los mismos errores a los que nos tienen acostumbrados promotores públicos y privados.
-