

EMILIO M. OBIOL MENERO\*  
ÀNGELS SEGARRA ORTELLS\*\*

## UN LABORATORIO DE PRÁCTICAS TERRITORIALES TURÍSTICAS. LA COSTA DE SUECA

### RESUMEN

La configuración de un turismo residencial masivo en el litoral valenciano ha comportado una espectacular transformación del paisaje costero genuino. El trabajo aborda los factores que han condicionado dicha alteración en el municipio de Sueca, un territorio de alto interés para la geografía del turismo debido a la presencia del Parque Natural de La Albufera, a las distintas tipologías de implantación turística y a las diversas dinámicas territoriales que se generan con la interrelación turismo, construcción inmobiliaria y cultivo del arroz.

PALABRAS CLAVE: turismo residencial, alteración paisaje costero, arroz, Valencia.

### ABSTRACT

A LABORATORY THE TERRITORIAL PRACTICE TOURIST. THE COAST OF SUECA

The orography/ the configuration of a massive residential tourism has entailed a dramatic change of the genuine coastal scenery in the coast of Valencia. The essay explains the factors, which have determined this change in the municipality of Sueca. a territory with a high level of interest in the geography of tourism due to the presence of "El Parque Natural de La Albufera" / "Nature reserve of La Albufera", the introduction of different typologies of tourism and the different dynamics of territorial generated together with the interaction of tourism, the buildings of the area and the grown of rice.

KEY WORDS: residential tourism, change coastal scenery, rice, Valencia

### INTRODUCCIÓN

El presente trabajo<sup>1</sup> quiere analizar y explicar la estructura territorial y turística del litoral de Sueca. Parte de la hipótesis de que la amalgama de planes territoriales, por

---

\* Institut Interuniversitari de Desenvolupament Local. Departament de Geografia. Universitat de València.

\*\* Geógrafa. Técnico de Educación Ambiental.

<sup>1</sup> Tiene sus orígenes en el proyecto de investigación "Plan Estratégico de Sueca"(2002) dirigido por el prof. Jorge Hermosilla Pla y suscrito entre el Ayuntamiento de Sueca y la Universitat de València.

Fecha de recepción: julio 2008. Fecha de aceptación: febrero 2009.

acción u omisión, ha cristalizado en un escenario donde el paisaje, aún sin saberlo, se ha convertido en el principal recurso turístico. Apoyándose en ocasiones en textos de ensayistas prestigiosos –Joan Fuster–, se pretende conocer los factores que, condicionados por la actividad ocio-turística, han gobernado el territorio. Determinar cuáles son las dinámicas espaciales y cómo se han desarrollado hasta conformar un litoral a modo de dédalo serán otros objetivos del texto, que reconoce que el turismo litoral se está reconstruyendo sobre una nueva base simbólica (FOUGNIE, 2008) –la autenticidad patrimonial e identitaria– en la que el paisaje, bien gestionado, puede convertirse en un factor de equilibrio entre la competitividad y la sostenibilidad del entramado ocioturístico.

#### UNA INTERPRETACIÓN TERRITORIAL: ENTRE EL TURISMO Y EL CULTIVO DEL ARROZ

Analizar científicamente la temática turística en Sueca, es querer explicar una de sus disposiciones territoriales más importantes acaecidas en las últimas décadas. El arroz y el turismo residencial, por este orden histórico, son las dos bases estructuradoras del municipio y las constantes vitales contemporáneas que, interconectadas, han diseñado el armazón espacial actual.

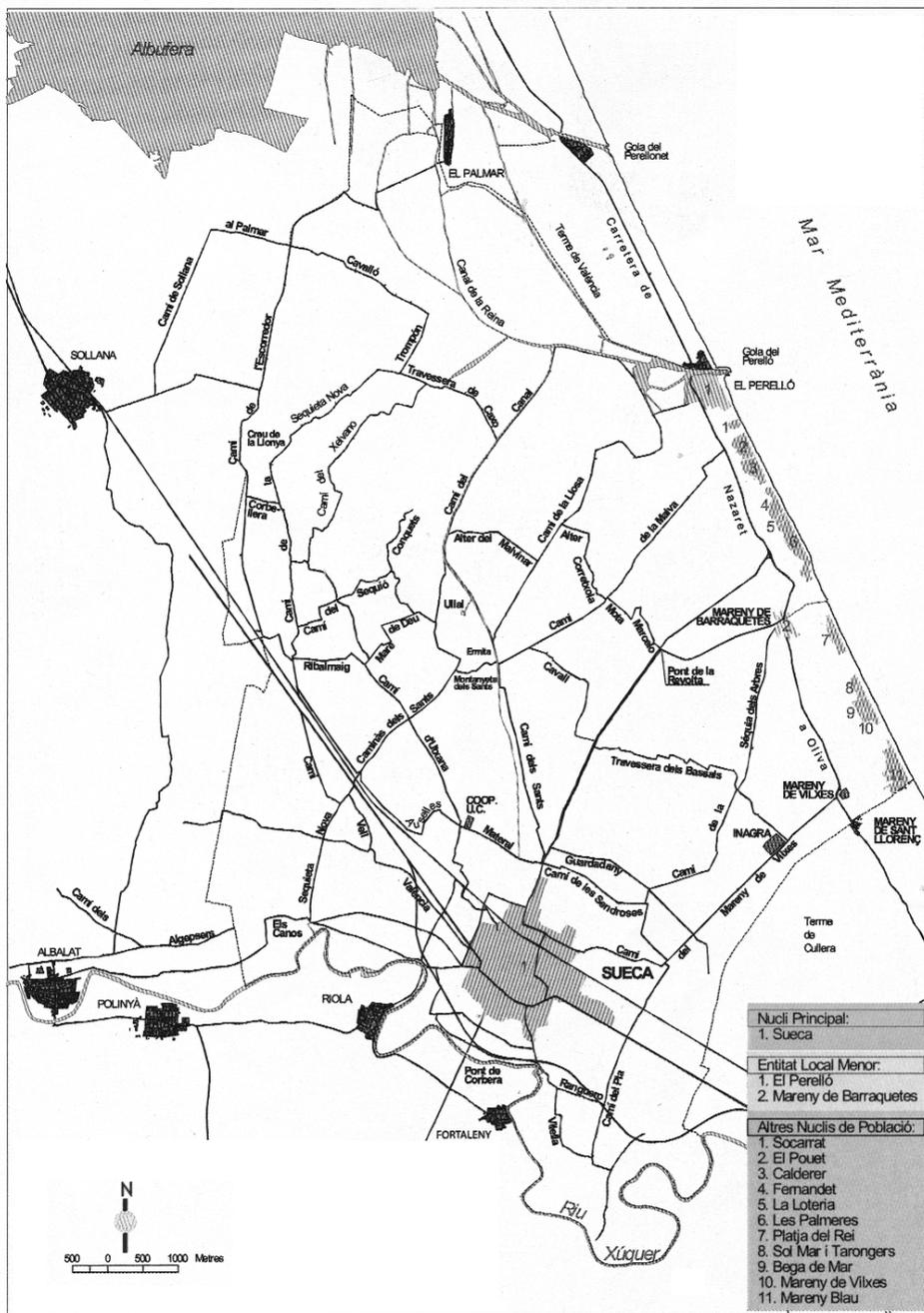
La “integración” de la función vacacional y turística en entornos rurales del litoral valenciano es un campo bibliográfico bastante acudido por la escuela de geografía valenciana. Desde la escala comarcal, a la de litoral provincial pasando por una amplia casuística local, el conocimiento de la temática<sup>2</sup> es relativamente notable tanto para el conjunto del país como de la provincia.

En su dimensión inmobiliaria, el turismo en Sueca se implantó en el único espacio inútil para el arroz, la restinga costera, en especial en su subambiente de cordón dunar delantero. La poderosa “ricicultura” que monopolizaba el espacio, y que tan celosa era a la hora de compartirlo con otras iniciativas (industriales, viarias...), entendía que la tipología de sol y playa, no sólo no le disputaba recursos básicos (suelo ...), sino que auguraba crecimiento económico, diversificaba estructura productiva y ayudaba en periodos de crisis al completar ciclos estacionales y laborables.

Sueca, municipio policéntrico atendiendo a la distribución del poblamiento, es un tres “pueblos” en uno: Sueca ciudad (litoral, arrocería y urbana) y las pedanías de El Perelló (marítimo ribereño, en origen un poblado de pescadores) y El Mareny de Barraquetes (costero, poblado de agricultores). Esta tricefalia y el alto valor del suelo arrocería, impidió la dispersión de segundas residencias pero favoreció una simpatía hacia el turismo costero en tanto que valorizador directo de los terrenos menos productivos (El Mareny, La Llastra) e integrador de las pedanías abocadas al mar tradicionalmente centrífugas respecto de la idiosincrasia capitalina suecana. El turismo polarizó el crecimiento en la franja costera contribuyendo a hacer más visibles las contradicciones costa/interior en tanto que artefacto poliédrico cargado de problemáticas pero también de oportunidades. (ver mapa 1).

El modelo resultante es así dual, agro/turístico, tanto desde el punto de vista espacial (ciudad litoral/pedanías costeras) como socioeconómico (arroz/turismo). En la costa, la construcción, crisol del residencialismo vacacional, hacía funcionar la economía local

<sup>2</sup> Entre otros, y a título de ejemplo sólo en la provincia de Valencia: M. Miranda (1977), A. López Gómez (1978), F. Arroyo (1979) y (1980).



Mapa 1. Estructura del poblamiento.

levantando una pantalla vertical de torres de apartamentos en la ribera del mar, multiplicando los beneficios y ocupando de modo intenso una restinga medioambientalmente intacta hasta 1960. El proceso descuartizó el territorio y degradó, banalizándolo, un paisaje singular en el país. En el interior inmediato, la extensa superficie de arroz, despejada de cualquier obstáculo, constreñía y daba personalidad a una ciudad que mantenía los resortes que gobernaban el municipio y recogía los efectos derivados del turismo: incremento del negocio, del comercio y de la inversión... El nexo entre ambos espacios distantes 8 Km eran los visitantes-veraneantes que en rentas, propiedades y trabajo interrelacionaban “la mar” con “el poble” y viceversa.

Así Sueca, tradicionalmente mucho más litoral que costera, y con una pose histórica de espaldas al mar, recuperó éste de la mano del turismo incorporándose al grupo de municipios de base agrícola con especialización en turismo residencial masivo de “sol y playa” y bajos costes (VERA, 1990). Todo ello, con dos especificidades en el contexto del País Valenciano y de España: la “ricicultura” y la presencia de La Albufera. Sus retos, hacer compatible sostenibilidad con competitividad (VERA, 2005) asumiendo dichos planteamientos estratégicos, tanto la empresa privada como la pública.

#### LA MIRADA TURÍSTICA DE JOAN FUSTER. LA ALBUFERA, DE POSTAL A RECURSO PAISAJÍSTICO

Del ideario turístico del ensayista e intelectual de Sueca sólo se han dejado trascender tópicos peyorativos cargados de superficialidad: (Fuster, 1997):

*“...no sé que exista nada en Sueca digno de ser exhibido ante un hipotético turista” (p.115) ; “...el turista pot passar-ne de llarg amb tota tranquil.litat: no es perdrà res...” (p.140)”*

Sin embargo, un análisis detenido apunta a reconsiderar su discurso turístico que, en tanto que viajero avezado, es rico en matices y sorpresivo por vanguardista. Por una parte, Fuster separa y distingue claramente a efectos turísticos lo que puede ser la ciudad de su entorno de marjal y albufera. Está persuadido de que el paisaje es el punto clave del entramado turístico y, desaprobando su marginación como activo, entiende La Albufera como el gran hito turístico a gestionar con prudencia y responsabilidad, descartándola como soporte para actividades náuticas. Por otra parte valora pragmáticamente al sobrevenido turismo como un fenómeno modernizador del tejido socioeconómico y político, concibiéndolo como una actividad diversificadora de la estructura productiva que, es cierto, produce desmanes y especulación pero ni más ni menos que otras actividades como había comprobado en tanto que escritor viajado y de viajes.

En los primeros años 1960 Sueca no es un municipio turístico. Ni su patrimonio estaba valorizado ni la percepción psicosocial del momento podían catalogarlo como tal, aunque había oportunidades:

*“...de vegades ens cauen visitants...” (p.140) “...los alrededores ya son más sugestivos: tienen alientes, son pintorescos y merecen mejor suerte de la que tienen...” (p.115).*

Es en las láminas de agua y entornos donde entiende que hay que fundamentar las actividades de ocio, sobre todo a resultas de las progresivas y amplias problemáticas que genera el arroz para el trabajo y el capital. Y para tal menester asocia estrechamente el

paisaje con el turismo, siendo un panegirista del primero que lo percibía como (FUSTER, 1997) :

*“...una concepció de la terra basada en el pur plaer visual: un objecte de contemplació. Un tros de geografia es converteix en paisatge quan l’apreciem només amb els ulls... la bellesa d’un paisatge, fins i tot inhòspit, pot tenir encara –si hi ha sort– una opció positiva: el turisme o l’estiuieg”. (p.148).*

El paisaje es manifestación externa de los procesos que tienen lugar en un territorio de ahí que la Convención Europea del Paisaje (2000) lo conciba como el producto resultante y perceptible de la combinación dinámica de elementos bióticos y antrópicos que convierten al conjunto en un entramado en continua evolución. Así es, al unísono, una realidad física y la representación que culturalmente hacemos de él; la fisonomía visible de una determinada porción de la superficie terrestre y la percepción individual y colectiva que genera; un tangible geográfico y su interpretación intangible. Proyección de una sociedad en un espacio determinado, cabe interpretarlo como un código de símbolos que permiten leer la cultura a lo largo del tiempo (MATA-TARROJA, 2006).

Su inclinación a entretenerse con las delicias del paisaje era un efecto de su alta capacidad de observación. Rechazaba, por interesado, su aprovechamiento directo y productivamente finalista, en tanto que soporte, y buscaba otros usos, entre ellos el turístico, que lo entendía como la mirada estética del paisaje (FUSTER, 1970):

*“Els temps han canviat, i el “paisatge” s’ha convertit en matèria reditícia. Però no sembla que ningú se n’adone. El camperol es burla ... i en particular en rebutja les admiracions estètiques. El “paisatge”, per a ell és una simple vel.leitat de la gent ciutadana, increïble i propensa a la lírica d’excursió dominical. Déu no ha creat la terra per a que ens entretinguem mirant-la...” (p.230).*

*“Tanmateix, avui el paisatge ja resulta cobrable. Almenys intentem cobrar-lo als forasters. És allò que d’una manera global s’anomena “el turisme”. En els últims vuit o deu anys, el desenvolupament neocapitalista i la seva eufòria ens han reportat un periòdic allau de visitants, que van i venen per la costa, s’instal·len en un o altre camping, en algun hotel, prenen el sol i el bany i esmercen els seus estalvis en les nostres botigues. I no es pot pas negar que aquesta trashumància estival està influïnt agradablement sobre les butxaques autòctones, altera els morigerats costums rústics i capgira la fisonomia de les poblacions afectades...Jo no diré que els turistes vinguen a posta pel paisatge però es segur que una vegada el tenen davant els ulls no gosen desdenyar-lo. Els propietaris “fonciers” del litoral comencen a entendre-ho” (p.231).*

Como algo vivo y en transformación continua, capaz de integrar y asimilar con el tiempo modificaciones importantes, siempre y cuando no sean demasiado rápidas e impactantes, así se constituye el paisaje. En el pasado sus modificaciones eran lentas, fácilmente absorbibles por el hombre que gradualmente las insertaba en su cuadro psico-sociológico. Por eso a menudo los problemas, como en Sueca, no radican tanto en la transformación del paisaje, que también, sino sobre todo en el carácter e intensidad de dicha transformación ya que el turismo ha ocasionado fuertes impactos por rapidez y extensión en un espacio estrecho, alargado, diáfano y frágil como la restinga.

Así los razonamientos, La Albufera (hoy LIC ZEPA; Ramsar, ZH catalogada...) era el gran recurso turístico a activar en clave de ocio para que los visitantes apreciaran uno de los paisajes más embelesadores del País Valenciano, por contrastado y cambiante inter-restacionalmente. Joan Fuster, la veía así (1970):

*"I l'Albufera recupera oportunitats... els turistes la tenen de pas... potser s'accontenten d'aturar-s'hi un moment, només. És una llàstima. Caldria retenir-los. Però sempre se'n portaran un record embadalit. L'espectacle físic, el panorama, té un punt d'exòtic digne de la millor estupefacció. I allà mateix... el Perelló, amb la taula parada. I la muntanyeta dels Sants, com un observatori suggestiu. Els al·licients es multipliquen" (p.231).*

*"...l'Albufera es redueix a una bassa d'aigua notòriament improductiva i susceptible, per contra de ser desecada i donar esplets. Tal és la convicció més generalitzada..." (p.230).*

*"...quan es cau en la tampa de postular-la com una palestra per a determinats esports d'aigua, no fem sinó proferir una bajanada monumental. Una immersió fortuïta comportaria conseqüències luctuoses. L'aprofitament turístic del llac té aquesta limitació." (p.72).*

*"Encara tenim Albufera. És un dels trossos més esplèndids, més bells, que el país presenta als nadius i als passavolants... L'Albufera i les seues vores hi destaquen amb un traç i amb traça ben singulars. Una "japoneseria"... val la pena de venir a veure-la" (p.232).*

La experiencia turística es, fundamentalmente, una práctica geográfica, un desplazamiento voluntario interespatial guiado por el placer. Personas que viven y se identifican con entornos cotidianos, cargados de símbolos culturales, traspasan sus límites sustituyéndolos por otros desconocidos, y relativamente lejanos y desiguales. El turismo implica así cambiar de lugar y uno de los mejores indicadores de la mudanza de escenario es el paisaje. Ciertamente la dualidad paisaje-cultura es la idea fuerza que debe fundamentar e impulsar las estrategias turísticas locales como destino puesto que, de modo explícito o implícito, fue, es y debe ser el criterio relevante de elección. Faz de la experiencia turística, en el paisaje se retrata el estado del sistema que la acoge por lo que el tratamiento integral de los espacios y la excelencia en la gestión de estos debe ser una prioridad.

Los deleznable impactos medioambientales del crecimiento turístico en Sueca eran efecto, entre otras, de dos concausas convergentes: la especulación del suelo y la baja calidad constructiva de los inmuebles en su gran mayoría destinados al mercado de la entonces denominada "clase media" (FUSTER, 1997)

*"Y también en eso el paisaje ha sido despreciado: importaba la especulación del terreno, el negocio de las empresas constructoras, el provecho del ramo de la hostelería y similares. Las cercanías de las playas se han abarrotado de colmenas de apartamentos... las concentraciones humanas en el verano, pese a la crisis y a lo demás, aumentan cada año..." (p.346).*

*"...les urbanitzacions per a estiuers creixen com a bolets" (p.233), "...en general son "...urbanitzacions adocenades" (p.361), "la profusió dels apartaments pren proporcions desorbitades" (p. 55), "demà vindran les urbanitzacions venals, especuladores i bancàries i ja veurem com o en què acaba la història" (p.54).*

*"...con la acreditada intenció de preservar la naturalesa se trata de frenar... la especulació de las constructoras" (p.361).*

Sin embargo, quizá por su genuino escepticismo, y por las connotaciones de modernización y apertura que implica, siempre tuvo condescendencia, a su manera, con la actividad turística (FUSTER, 1997, 1970):

*“Siempre se pierde algo cuando se gana algo... y la Ribera Baixa, en su orilla al Mediterráneo, tenía que ser, como ha sido, presa del turismo. Del turismo o del veraneo, que viene a ser lo mismo. La costa ha recibido esa propina económica” (p.346).*

*“...la afluencia de forasteros ha sido bienvenida... a través de ese trasiego de personal, en parte celtibérico y en parte europeo, las inercias heredadas se han resquebrajado. Pero eso es higiénico” (p.346).*

*“La Devesa –la costa– ha sido vendida a los veraneantes. Quizá no había más remedio. No se puede tener todo en esta vida... habrá sus más y sus menos, y se llegará a un modus vivendi. Los habitantes del lugar... opinan que no se hizo el hombre para las carpas o las fúlicas, sino al revés. De algún modo, tal es lo que dice el Génesis”(p.361).*

En suma, su inteligencia turística reclamaba frente a la degradación de la costa producida por un turismo residencial masivo sin más objetivo finalista que el propio incremento de la capacidad de alojamiento, conseguir unos flujos de visitantes con una mayor sensibilidad hacia los elementos naturales y que estos, especialmente el paisaje, fueran a la vez factores modernizadores de la economía y sociedad.

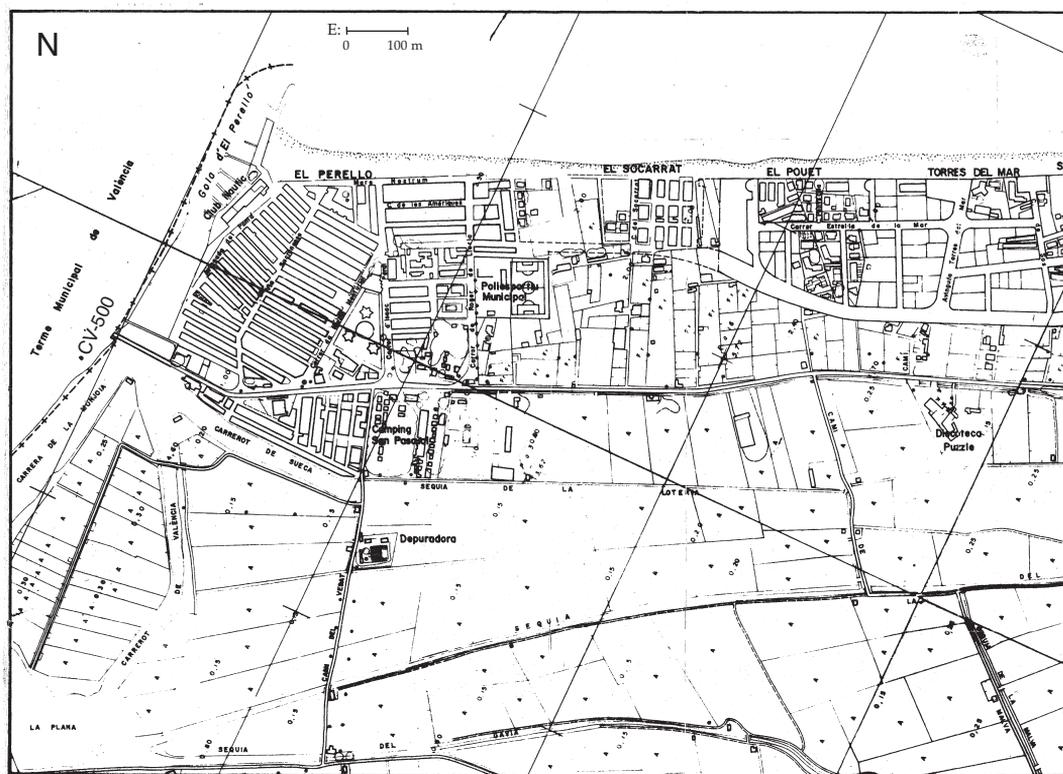
#### LA FRANJA COSTERA: UNA RESTINGA DESDIBUJADA POR EL RESIDENCIALISMO TURÍSTICO

En su expansión residencial-vacacional el turismo se articuló a partir de dos procesos territoriales complementarios, el primero paralelo al mar y el segundo perpendicular al mismo:

- crecimiento de y desde las pedanías y los nuevos núcleos turísticos siguiendo el borde costero de la CV-500. La morfología resultante es una pantalla vertical construida de modo intensivo y relativamente continuo.
- crecimiento de y desde los numerosos caminos agrícolas (Pouet, Sos, Calderer, Fernandet, Loteria, Lirianos, Mulet, Motilla, de la Bega...) de acceso al mar. El resultado son unas “puas” territoriales caracterizadas por la confusión y multiplicidad de usos del suelo con tipologías edificatorias extensivas, caóticas, pegadas a los viales y con déficits de infraestructuras y equipamientos.

Dichos procesos contribuyeron a crear un modelo territorial de desarrollo “en peine” definido por altos grados de espontaneidad y la carencia de ejes integradores. La CV-500, la tradicional carretera provincial de Natzaret a Oliva, pasó así a desempeñar una función añadida más: la de corredor turístico local y de paso único con lo que las congestiones se convirtieron en crónicas. En conjunto, la franja costera se resuelve como un puzzle formado por piezas urbanas irregulares. Unas son básicas y tradicionales (El Perelló, El Mareny de Barraquetes, Les Palmeres) otras secundarias y turísticas, pudiendo aparecer como planificadas (El Mareny Blau) o como conglomerado de planes parciales más apéndice (Bega de Mar, Platja del Rei), otras de clara base rústica (Pouet..). El producto global es un espacio muy complejo en usos, tamaños y morfologías, de apariencia periurbana desordenada y dirigido por una función residencial-turística espontánea e inercial.

Un análisis turístico detallado hace observar dos unidades en la costa de Sueca: la franja norte desde El Perelló hasta Les Palmeres, y la sur desde La Gola del Mareny hasta el límite con Cullera. En la primera se diferencia una subunidad desde El Perelló hasta Fernandet ocupando toda La Llastra, mientras que, a través de Loteria, la segunda subu-

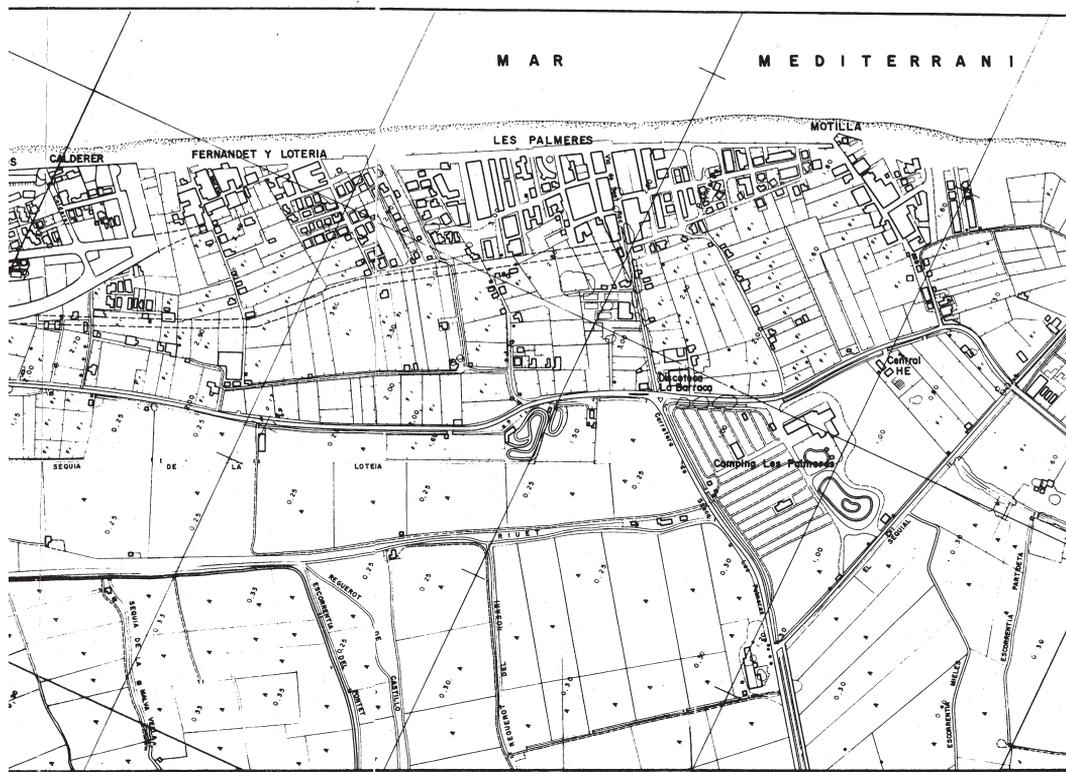


Mapa 2. Costa de Sueca.

nidad se centra en Les Palmeres, habiendo crecido hacia Lirianos y Motilla. En este 89 tramo la pantalla de ocupación residencial turística de la costa es absoluta.

La gola del Mareny de Barraquetes, donde desemboca el Sequial, es una zona abierta y problemática medioambientalmente<sup>3</sup>; una amalgama de dunas, inmuebles variopintos, cultivos y playas que sirven de transición a la franja marítima sur. En ésta, más ancha que la norte por cuanto la CV-500 se separa del mar buscando El Mareny, encontramos las subunidades de la Platja del Rei, "Sol, Mar y Naranjos", Bega de Mar y El Mareny Blau, todas ellas separadas por cordones dunares a los que se asoman dichas urbanizaciones en horizontal (Dramis...) o vertical (Sol, Mar y Naranjos: aquí se encuentra el techo local: torre con 25 pisos. Las discontinuidades y la presencia citrícola configuran un espa-

<sup>3</sup> Los problemas son importantes en la Gola del Mareny, una antigua gola natural de la Albufera. El Sequial, que nace en el azud de Sueca sobre el río Xúquer, después de recorrer, regándolo, todo el término municipal, desagua al mar sin que las depuradoras próximas hayan resuelto este punto negro. La situación fue denunciada ya en 1992 por los habitantes de Motilla que "sólo pueden bañarse dos o tres veces al año cuando el viento de poniente arrastra la suciedad" *El País*, 14-1-2004. Después de que el Tribunal Superior de Justicia valenciano declarase la situación como "delito ecológico", la UE ha apercibido a la administración para solucionar con urgencia este grave problema de contaminación de aguas y playas.

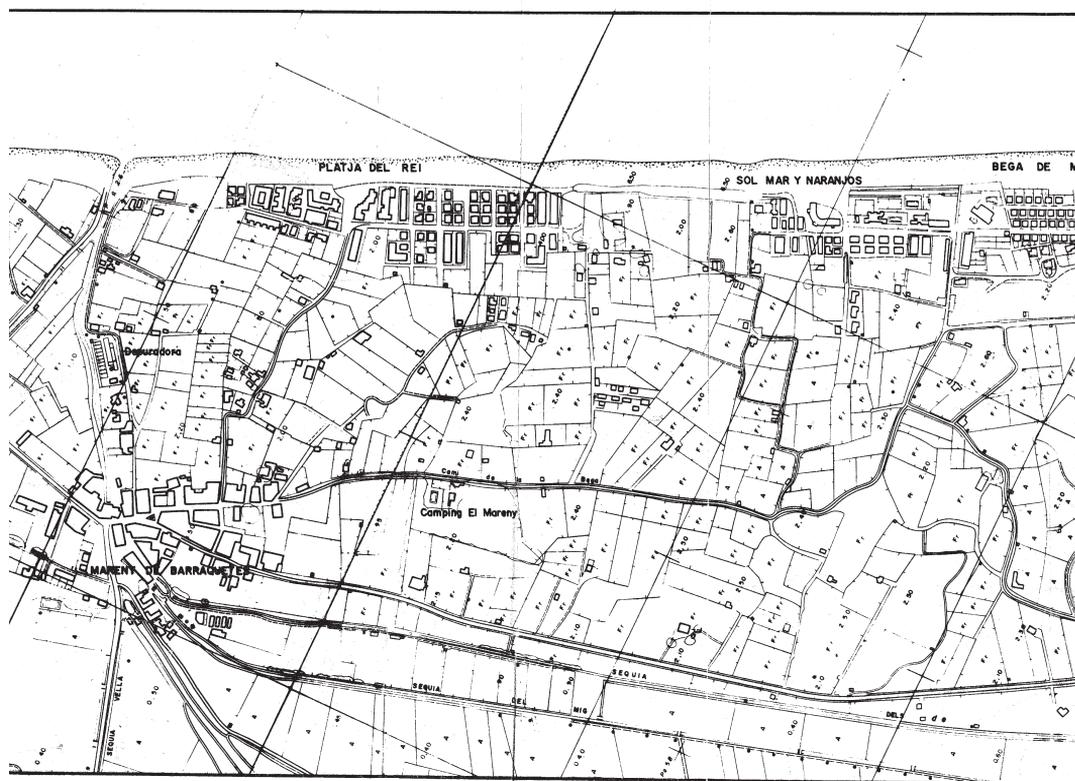


cio agro-residencial y turístico, destartalado pero consolidado; un buen ejemplo de franja urbana sin urbanismo. La intensa pero intermitente ocupación del frente marítimo en extensión, densidad y volumen, no sólo contrasta con la indefinición en los bordes de suelo urbano y con sus espaldas de campos de naranjos, sino con una infraestructura viaria y social prácticamente inexistente (ver mapa 2).

#### EL PROCESO TEMPORAL DE IMPLANTACION TURÍSTICA (1907-1986)

##### *El veraneo tradicional*

Con el s. XX se acentuó la “*costumbre inveterada*” (LOPEZ-EGEA, 2001) de pasar en la playa algunos días de asueto durante la canícula. El Perelló, “*un paratge de geografia complexa*” (FUSTER, 1970), se agrandó con los aterramientos de La Albufera, pero sobre todo con su conversión en colonia veraniega de arroceros acomodados que edificaron sus viviendas en El Pantà, esto es en la Gola de El Perelló. En 1896 se conoce un proyecto de alineaciones a partir de La Vía Suconense que articula el

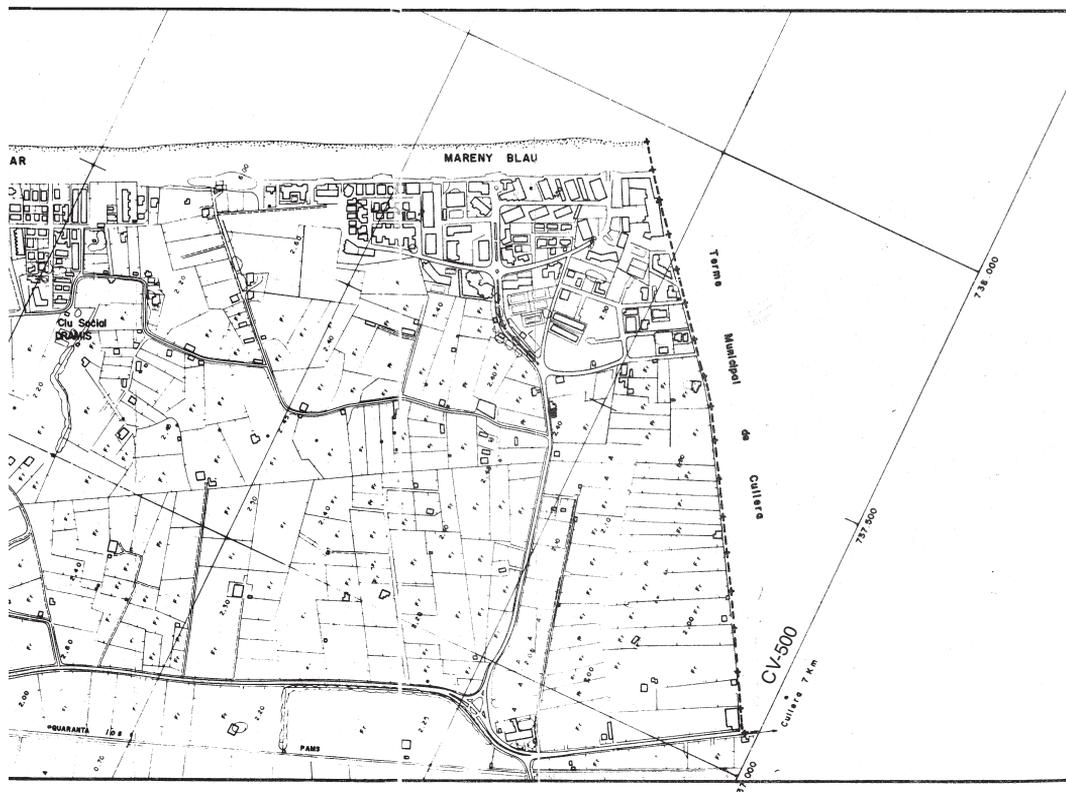


Mapa 2 continuación. Costa de Sueca.

callejero del lugar, *“uns carrerots que es diversifiquen en una dilatada ambigüitat”* (Fuster, 1970). La Vía presenta una disposición oblicua al mar, tal vez para impedir la exposición directa a los vientos en estas playas bajas y arenosas. Allí, *“plantando la barraqueta”*, y construyendo casas que se añadían a las de los pescadores, caracterizadas por sus voladizos, se veraneaba en sus:

*“extensos arenales desde las compuertas al mar, a lo largo del pantano, diseminados por la playa... y además pescaban y paseaban por los campos de arroz para apreciar la marcha de la cosecha...”*.

La frecuentación costera era importante ya que en una de las llegadas naturales de Sueca al mar –colada de Matoses–, el ayuntamiento esbozó (1907), perpendicular a la playa, un elemental paseo flanqueado por palmeras, *“Les Palmeres”*, que sentó las bases del primer núcleo propiamente veraniego. Enfrente, mar adentro, se contaba con el atractivo de la *“Penyeta del Moro”*, una eolianita vestigio de la formación dunar pleistocena. En 1920 se cartografió allí un merendero y en 1923 la costa alberga 73 casas, 2 norias y 3 ermitas, además de las tres pedanías tradicionales, con un poblamiento agrícola-veraniego en diseminado tanto más importante cuanto más al sur (BURGUERA, 1998). En 1947 se sufren



grandes desperfectos por un gran temporal de levante y los grandes chalets, como el del maestro Serrano, ya son una realidad en el paisaje costero (ver foto 1).

#### *La expansión turística (1960-1985): el triunfo del crecimiento espontáneo inercial*

#### El Mareny Blau: un Centro de Interés Turístico Nacional oficioso

La aprobación del Plan de Ordenación de la Zona Marítima (POZM) en sus tramos sur Les Palmeres-El Mareny de Vilches(1955) y norte El Perelló-Les Palmeres (1964), realizados por el arquitecto municipal E. Lavernia, sentó las bases del proceso de implantación residencial-turístico. El segundo paso era declarar la costa como "Zona Turística" y para eso el ayuntamiento, en el contexto de la L.28-6-1963, inicia una serie de gestiones "por tener más de siete kilómetros de playas dentro de su término y en el litoral levantino, con varios poblados, y múltiples alojamientos que se incrementan cada día... y para hacer obras de urbanización de enorme trascendencia para el turismo de toda la zona marítima... que proporcionarán indudable beneficio a la Ciudad y término municipal..." (Actas Municipales,1964) enca-



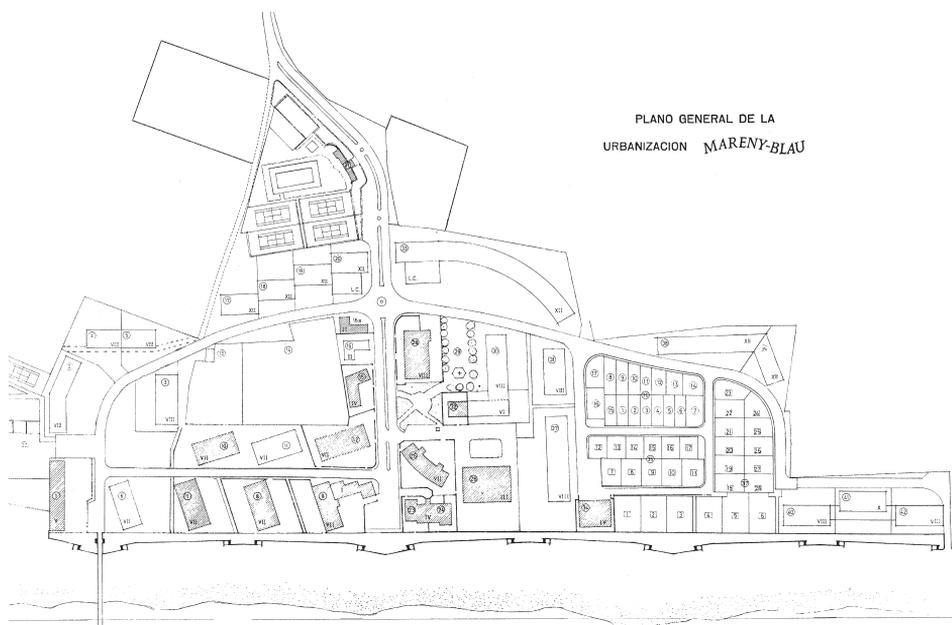
Foto 1. El Perelló (1980). En primer término chalet del maestro Serrano.

minadas a declarar las obras que se realizaban en toda la fachada marítima de “Interés Turístico Nacional”, lo que se consiguió en 2-3-1964.

Después se solicitó un préstamo de 2,5 millones de pesetas al Banco de Crédito Local con el fin de llevar el servicio de agua potable a toda la costa desde el pozo y depósito de La Muntanyeta dels Sants<sup>4</sup>. El agua, una vez más, iba a dar la cobertura y el impulso para la multiplicación de apartamentos y urbanizaciones, entre ellas destaca, por su carácter planificado, la urbanización Mareny Blau promovida (9-1-1965) a Centro de Interés Turístico Nacional (GALLANA, 2006).

El Mareny Blau fue un Plan Parcial (1965), el nº 3, cuya superficie a urbanizar entre naranjos ascendía a 119.200 m<sup>2</sup>, con una fachada marítima de 630 m y su consiguiente paseo marítimo de 6.300 m<sup>2</sup>, una playa de 35.000 m<sup>2</sup>, y un coeficiente de edificabilidad de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Todo ello conducía a *“considerarla como una urbanización desahogada comparándola con otras con el mismo volumen pero rodeadas de edificación por sus cuatro costados”* (TRULLENQUE, 1970). Pretendía ser una zona residencial de primera categoría, cercana, cómoda, accesible, con alicientes y bien dotada de servicios, y no *“una serie de apartamentos agrupados de forma más ó menos anárquica”* norma habitual en el entorno comarcal. Para ello diferenció cinco zonas: apartamentos (extensiva<sup>5</sup> e intensiva); instalaciones hoteleras

<sup>4</sup> A finales de los años 1990 fue derribado como una actuación más de restauración ambiental en el PNA. La Muntanyeta, una atalaya, un símbolo, un paraje singular, es una “isla” en medio del arrozal, un sitio de interés geológico que acoge vegetación de monte, dos yacimientos paleontológicos, otros tantos arqueológicos, dos Ullals (destaca el de Baldoví), una cantera y una cueva. El pozo tenía un caudal de 2.500 lit./min.



Mapa 3. Urbanización "Mareny Blau".

de baja densidad (motel de 1ª A); comercios; deportes (club náutico, embarcadero) y espectáculos al aire libre; iglesia y parque infantil. Además tenía servicios propios de policía, urgencias médicas, recogida de basuras, guardería infantil, salvamento, jardinería y limpieza pública. Planimar, la empresa promotora, decía querer construir una de las mejores urbanizaciones particulares del mediterráneo español (ver mapa 3).

De acuerdo con la superficie edificada (128.352 m<sup>2</sup>), se construirían unos 1.283 apartamentos de 100 m<sup>2</sup> que habitados por 4,5 habitantes albergarían 5.773 habitantes. La densidad se situaría en 374 hab./Ha, contabilizando los 35.000 m<sup>2</sup>/playa y el índice de ocupación playera en 6,06 m<sup>2</sup>/hab (TRULLENQUE, 1970) El recorrido edificatorio del complejo se extendió entre 1968 y 1986, presentándose un proyecto de ampliación y remodelación (1972) que apenas trastocó las bases de un complejo turístico-residencial que incorporó criterios de planificación integrada y selectiva. Enfrascados en desarrollos turísticos puntuales de distinta magnitud, el ayuntamiento acuerda que "quede sobre la mesa para más detenido estudio" un proyecto de plan general; sin embargo sí aprobó por "unanimidad" el POZM sur entre Les Palmeres y el Mareny de Vilches" (1995) donde se ubicaba el Mareny Blau. La zona marítima sur, la nueva Sueca turística, se abrió a horizontes "desarrollistas" y lo hacía con el respaldo de la política turística nacional. Muy ligado a esta efervescencia turística es el nacimiento del "Concurso de Paellas" (1961), pron-

<sup>5</sup> En la extensiva "no se permitirán construcciones de más de 9 m a cornisa, formando estas un poblado de calles estrechas y cuyas casas de tipo mediterráneo disponen de un patio interior ajardinado. La zona comercial principal será de planta baja con un jardín central y la zona hotelera una amplia zona verde con piscinas.

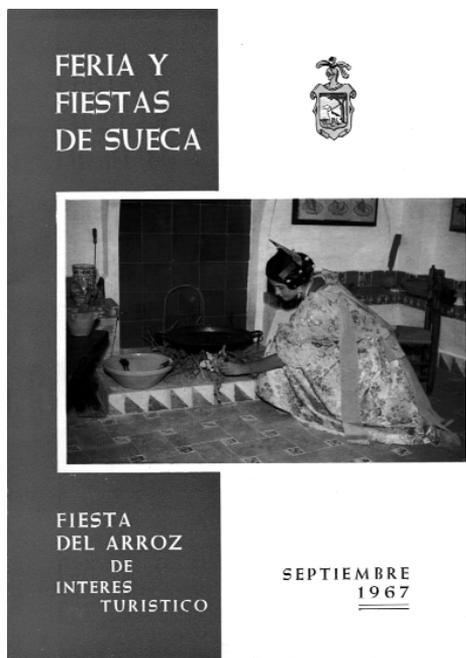


Foto 2.

to (1-2-1966) declarado "Fiesta de Interés Turístico Nacional" (ver foto 2)

El "San Remo" valenciano

Sueca se convertía en un centro veraniego de turismo dentro de la "bahía de los naranjos" (BUIL, 1970). El proceso, vigoroso, catapultó a El Perelló que "ja tracta d'alimentar-se a costa dels turistes i dels estiuejants" reputándose como el "San Remo suecense" (FUSTER, 1970) y en el que (BUIL, 1970):

*"...cada verano se produce un "boum" de visitantes. Algunos afincan... y es de esperar un aumento de población veraniega cuando toda la zona de la Albufera y Dehesa se vea transformada por la ambiciosa urbanización en curso y haga de ellas, sin destruir su natural belleza, el más precioso paseo frente al litoral valenciano... en el Perelló se ha creado un pueblo nuevo, moderno, muy diferente, con edificios... como el "Fabiola" con sus 13 plantas y áticos, levantado casi a la misma orilla del mar... que contrastan con las viejas casitas de una planta de los pescadores y naturales..."*

La costa de Sueca se beneficiaba de su renta de situación respecto de la ciudad de Valencia y sus principales ejes viarios y de la unicidad paisajística de La Albufera a la que contribuía poderosamente. No menor fue la participación de las circunstancias por las que pasaron los proyectos turísticos de La Devesa y El Saler. En 1966 se inaugura aquí el Parador de Turismo "Luís Vives" y su campo de golf anexo avanzadilla de un "Gran Complejo Turístico Internacional" (ROSSELLÓ, 1995) impulsado por la administración del *cap i casal*. Sin embargo, las debilidades tardo-franquistas hicieron fracasar (1973) este complejo, lo que ocasionó un desvío hacia el sur de la inversión, de la demanda y de la mirada turística. Una especie de "plan sur turístico" que trasladó hacia Sueca, vía El Perellonet, la oleada de urbanización turística que no pudo ser en Valencia pero revelada aquí con mucha más desorganización en sus prácticas. La ausencia de turismo se entendía síntoma de atraso y ante ello, La Albufera, un capital que no debía despilfarrarse por lo que "los turistas que van a Benidorm o Torremolinos no deben pasar de largo". La inclusión del municipio dentro del III Plan de Desarrollo (1972) como "preferente" dentro de la "Zona Turística" Sueca-Xàbia apuntalaba hechos y renovaba expectativas.

Su integración en la dinámica de espacios receptores de demanda vacacional la convirtió en un destino clave para el sur del Área Metropolitana de Valencia y de la Ribera del Xúquer vía compra-venta de apartamentos. Además el veraneo de ciertas familias notables (doctor Moliner, el presidente de la Diputación de Valencia: J. Calot...) inducía comportamientos miméticos postulándose como un lugar ideal para vivir todo el año "son lugares excelentes para el veraneo... y tienen asegurado un porvenir cierto como residencia invernal" aunque en ocasiones se dudara de los efectos multiplicadores del residencialismo-turismo: "Malgrat el turisme... la demografia està estancada" (CORTES, 1993).

El crecimiento comportó avances en oferta complementaria. En 1970 empieza a construirse en la margen derecha de El Pantà –“*un subestany d'aigües verdoses i parades...que connecta amb l'Albufera estricta a través d'una mena de llacuna perpendicular, la Plana*”– el puerto deportivo y club náutico de El Perelló. Para sus promotores daría “*categoría y prestancia*” y atraería más visitantes, mientras que para sus detractores (BURGUERA, 1998) significaba ocupar suelo público para una iniciativa privada, alterar La Gola y la línea del horizonte y degradar el paisaje sin contribuir al desarrollo. El tiempo parece haber dado la razón a los críticos ya que hoy el lugar necesita de una reformulación tanto en sus funciones turísticas como en su integración en el entorno medioambiental y urbano. Otro tanto podría decirse de la estridente pasarela (1993) metálica que comunica sus dos riberas.

#### Las Normas Subsidiarias de Planeamiento como eje director

Si el POZM 1955-1964 fue el decisivo pistoletazo de salida a la ocupación inmobiliaria de la costa, las Normas Subsidiarias de Planeamiento –N.S.P.– (1979), fueron el marco legal definitivo que diseñó la actual implantación residencial-turística.

La reforma de la Ley del Suelo (1975) permitía elaborar, como texto alternativo a un PGOU, unas NSP que eran poco más que pautas de delimitación de usos del suelo y ordenanzas de edificación. En teoría eran una transición hacia un Plan General accediéndose a ellas por la vía de la urgencia o la escasa entidad de los problemas. En Sueca se justificaron porque: “*...la actividad urbanística-constructiva está al borde del colapso... “ y por consiguiente “frente a este gravísimo problema... hay razones de necesidad y urgencia para posibilitar actuaciones inmediatas en suelo urbano y para el desarrollo de suelo apto para urbanizar”* (N.S.P, 1979). Frente a las crisis de los últimos años 1970, las NSP implicaban seguir con el mismo modelo: promover más suelo y construir inmuebles para su compra-venta como fundamentos de un sistema autoproclamado y asumido como turístico.

Crecimiento inmobiliario que era además la principal fuente de financiación del municipio, aunque eso lo introdujera en una espiral de contradicciones. Por una parte, el consistorio facilitaba la venta indiscriminada del territorio para tener poder recaudatorio, pero por otra dicha dinámica incrementaba la necesidad creciente de servicios en una zona cada vez más extensa y diseminada. Servicios que debían prestarse a lo largo del año<sup>6</sup> aunque su demanda plena sólo se produjese en contadas semanas en verano. La premura para dotarse de NSP hizo desatender un interesante “Plan Comarcal de la Ribera Baixa” que redactaba la Diputación Provincial a efectos de ordenación del espacio, y que se veía como “*una meta todavía lejana... y de peligrosa lentitud y complejidad por el cúmulo de Municipios cada uno con sus características y necesidades*” (NSP,1979).

Las NSP contemplaban para la zona marítima la implantación de 3.020 viviendas sobre una superficie de 89 ha, lo que situaba la capacidad de acogida en 12.986 plazas<sup>7</sup>. La construcción de una Gran Avenida, como en otros tantos municipios turísticos

<sup>6</sup> La problemática de la prestación de servicios en los municipios turísticos no ha sido resuelta definitivamente por la Ley de Turismo valenciana 3/1998. De por sí un tema complejo, en Sueca todavía lo es más porque antes que núcleos turísticos, El Perelló y El Mareny de Barraquetes, son pedanías tradicionales de población municipal. Un avance para intentar solucionar los numerosos problemas de dichos núcleos fue declararlos “Entidad Local Menor” (1999), quien sabe si un camino hacia la segregación.

<sup>7</sup> Se ha optado por multiplicar por 4,3 el número de plazas/ vivienda al ser este un índice relativamente usual en los estudios científicos de esos años. En la actualidad un índice a situar entre 3,5-2,8 sería mucho más ajustado a la realidad de ocupación de la oferta turística no reglada.

–Benicàssim, Gandia...–, quería menos ordenar lo consolidado que planificar la expansión residencial futura haciendo atractivas y funcionales segundas y terceras líneas de urbanización. En las pedanías tradicionales “*poblados*”, permitía sin limitaciones los usos residenciales –unifamiliares y plurifamiliares–, mientras que en los intersticios, “*tramos*”, contemplaba además hoteles, restaurantes, comercios y centros cívicos; incluso en Superficie No Urbanizable era posible la construcción de discotecas, restaurantes y servicios. A excepción de los principales caminos rurales de acceso al mar y del suelo de uso público en intersticios (22,3 ha) el resto era totalmente Superficie Urbana de uso residencial. El acceso principal a la costa, a la altura de las Torres del Mar, se resolvía con un gran bucle a distinto nivel en la CV-500, en tanto que se planteaba una circunvalación oeste en El Mareny de Barraquetes y un plan de alineaciones en el densificado y desordenado tramo El Perelló-Les Palmeres.

Las NSP, en origen provisionales, han tenido 25 años de aplicación, los que han definido el modelo turístico-residencial. Su vigencia excesiva ha servido para ejecutar prácticamente todas las acciones de promoción residencial privada, no así para desarrollar infraestructuras y equipamientos públicos que siguen siendo prácticamente los mismos que en 1977. Ante este desequilibrio de intervenciones, los impactos negativos producidos por el crecimiento urbano se han sobredimensionado ante la actitud contemplativa de las distintas administraciones.

#### LA RALENTIZACIÓN TURÍSTICA (1986-2004): EL PARQUE NATURAL DE LA ALBUFERA COMO IMPERATIVO TERRITORIAL

La creación (1981) de un anacrónico Centro de Iniciativas Turísticas, inspirado en el de Cullera (1966)<sup>8</sup>, abundó en acciones tradicionales de promoción ligadas a la gastronomía, en especial al arroz. Mientras, el ritmo de construcción continuó relativamente alto gracias a las NSP. Entre 1986-1988, y a pesar de la fase bajista del ciclo, se construyeron 558 viviendas (VERA, 1990), casi el 1% del país, siendo el municipio provincial con mayor actividad inmobiliaria por detrás de sus vecinos –Valencia, Cullera– y Gandia. Este empuje empobreció también el patrimonio cultural al derribar chalets modernistas como el del maestro Serrano (Ver foto 1).

Sin embargo, el gran acontecimiento territorial es la declaración de La Albufera como Parque Natural (1986, 21.000 ha) y su reglamentación derivada: Plan de Ordenación de los Recursos Naturales –P.O.R.N.–(1995), PORN de la Cuenca Hidrográfica de La Albufera (2005; 91.700 ha) y sobre todo el Plan Rector de Uso y Gestión –P.R.U.G.–(2004). En el PNA Sueca es, después de Valencia, el municipio con mayor superficie (23%) y población, quedando sujeto su frente litoral, entorno húmedo y restinga, a esta ley conservacionista pero también de potenciación de su uso natural-recreativo. Para unos hipoteca, para otros recurso, lo cierto es que Sueca, se convertía en la puerta sur, depositaria y referente de los activos paisajísticos y culturales del parque. En un espacio costero,

<sup>8</sup> Nacidos al amparo de la Ley 191/1964 los CIT’s desempeñaron un papel dispar en la estructuración y promoción de los destinos turísticos del País Valenciano. Pendiente está una investigación al respecto. El de Sueca (10-12-1981) proyectó un Museo de Aperos del Arroz, introdujo las postas sanitarias en las playas, organizó el primer Fitur (1982) y el “Día del Turista”(1982), repartió pequeños saquitos de arroz en Fitur (1985), organizó los tradicionales concursos de paellas, también unas jornadas gastronómicas sobre “l’Espardenyà” y hasta intentó construir un inaudito monumento a la paella.

urbano, agrario y turístico como el PNA, los numerosos intereses divergentes pronto desembocaron en la judicialización de las políticas. Un ejemplo: el Plan Especial de Protección del parque –PEP– fue aprobado (1990) por la Generalidad y, recurrido, anulado (1999) por el Tribunal Supremo. A efectos ocio-turísticos, obviamente relacionados con la naturaleza, el parque abre expectativas, todo lo contrario, las cierra *sine die* para el turismo residencial. No cabe duda que el PNA, de aceptación social muy mejorable, ha sido un antídoto que ha impedido parcialmente la llegada de la segunda y sobre todo la tercera expansión inmobiliaria reciente evitando la profundización de heridas territoriales, la apertura de otras nuevas y, en fin, manteniendo las constantes vitales de un frente costero que, de situarse al borde del colapso, puede ser capaz de reinventarse si supera sus debilidades.

El PNA entre 1996-2007 recibió a través del Centro de Recepción del Racó de l'Olla, una media de 29.798 visitantes, siendo 1998 con 38.084 el año de máxima frecuentación. Las visitas no concertadas, es decir las más próximas al concepto de turismo, suponen el 57% del total, siendo superiores a las concertadas –escolares, tercera edad...– en abril y los meses de la segunda mitad del año, especialmente agosto cuando se alcanza el mayor número de visitantes (3300).

El tardío y esperado PRUG es un instrumento de ordenación y gestión conservacionista que recoge 7 programas y 56 actuaciones a desarrollar hasta el año 2013 con una inversión de 274,8 millones de euros. Desde la perspectiva ocio-turística es un documento sin innovación que establece criterios para homogeneizar y coordinar planeamientos urbanísticos, mejorar la ordenación de las áreas más antropizadas y determinar directrices para un Plan de Uso Público que refuerce *“las actividades de disfrute ordenado de los valores naturales, paisajísticos y culturales del parque garantizando la protección de los mismos”* (PRUG, 2004). Los programas de uso público (Prog. 4), de ordenación (Prog. 6) y de gestión (Prog. 7) del parque engloban las actuaciones clasificables dentro de parámetros ecoturísticos. Para Sueca éstas contemplan la :

- Implantación de un Sistema de Calidad Turística de Uso Público.
- Intervención sobre áreas de actuación preferente/uso mixto:
  - adecuación del antiguo vertedero del Ràfol
  - adecuación del edificio e instalaciones del antiguo “Teular d’Evaristo”. Entre las propuestas: museo del arroz, centro de estudios sobre medio ambiente y patrimonio cultural, centro de información y recepción de visitantes...
- Creación de una ruta de comunicación por mar entre el puerto de Valencia y el deportivo de El Perelló
- Elaboración, aprobación y ejecución del Plan Especial de la Muntanyeta dels Sants y entorno de El Perelló.
- Promoción de los productos y recursos ambientales y culturales: campaña publicitaria y guía de los recursos turísticos para residentes, turistas y operadores turísticos...
- Fomento de las capacidades profesionales sobre actividades tradicionales y uso público del medio: hostelería, turismo sostenible...
- Conservar y mejorar el paisaje, prevenir impactos, así como prevenir y corregir la erosión del litoral.

Con todo, el PNA, un ejemplo histórico de uso sostenible, debe implicar algo más que una protección pasiva ya que las normativas sectoriales y las directivas de la UE garantizan la protección jurídica de los hábitats y las especies ya se encuentren dentro o fuera de los ámbitos protegidos. De ahí que es necesario entender los parques como equipamientos públicos cuya planificación y gestión debe hacerse pensando en beneficiar a la ciudadanía. Los parques naturales deben evitar tentaciones de visiones finalistas, no hay arquetipos a alcanzar, ni tampoco convertirse en patrimonio de uno de los sectores implicados, por lo que proteger debe significar mantener los potenciales evolutivos de los sistemas ecológicos, históricos, culturales y ocio-turísticos por socio-económicos.

*De la expectativa turística al P.G.M. (2001)*

Las adversidades de los primeros años 1990 llevaron a un “Estudio Socio-Económico” (1994) con el objetivo de: “...dinamizar algunos aspectos de la economía que permanecen un tanto anquilosados... y ofrecer líneas de actuación para los próximos años”. El trabajo, un informe de gabinete descriptivo, situaba al turismo en una posición subalterna “...no se puede finalizar este estudio sin hacer, aunque sea breve, una referencia al turismo...” y poco más que informaba lo obvio: “es tradicionalmente receptor de turismo residencialista de dos meses, que se alargan en algunos fines de semana o las vacaciones de pascua, muy diferente del que existe, cerca, en Cullera... en la actualidad no tiene problemas infraestructurales... deja mucho que desear la calidad de las aguas... hay que reordenar la actividad y obtener de ella mayor compensación” (p.148).

La adecuación ambiental y el embellecimiento del frente costero dignificaron el paisaje más deteriorado de la primera oleada turística. Se readaptaron equipamientos que cualificaron el destino como el paseo marítimo entre El Perelló-Les Palmeres (1995), integrándolo a tramos en el cordón dunar, y se crearon áreas verdes costeras (El Pouet). Sin embargo, esta mejora parcial de la apariencia no ha supuesto un cambio en la imagen global de la ribera del mar que sigue esperando un programa de regeneración integral o, en su defecto, de bordes urbanos o viarios como así ha sucedido en el vecino Perellonet.

En 1995 se consiguen las primeras banderas azules para las playas de la Llastra, Bega de Mar y Mareny Blau, si bien los problemas medioambientales generados en la Gola del Mareny las han restringido a la última. En esos años el ocio nocturno conoce una potenciación con la denominada “Ruta del bacalao”. La acción, espontánea, nacida al amparo de la clásica concentración de discotecas en Sueca, y a la aplicación de técnicas de diseño a la fiesta, se demostró capaz de atraer fugazmente importantes flujos de visitantes en fin de semana y en verano pero no cuajó como elemento para desarrollar y cualificar la imagen turística.

En los umbrales del s.XXI siguen emprendiéndose proyectos, muchos de alcance menor. Es declarada “Destino Vacacional”<sup>9</sup> (2000), se abre una oficina de *Tourist-Info* en la ciudad (2003), recibió el “*Tren de l’Arròs*” patrocinado por la Diputación y con más éxito

<sup>9</sup> *Diario Levante EMV* 26-5-2000. La declaración se acompañó de confusión al denegarse en primera instancia. La provisionalidad terminó con la nominación por la Generalidad como “Destino Vacacional” dentro de un paquete (Decreto 184/2000) de 21 municipios que se añadían a otros 68 anteriores. La declaración certificaba que en Sueca durante determinados momentos del año el número de visitantes que pernoctan es superior a los habitantes censados, que su capacidad de alojamientos turísticos más los de segunda residencia es superior a la de las primeras viviendas, y que las plazas de alojamientos turísticos representan más del 1% del total de oferta. La Memoria indicaba que cumplía también los requisitos para ser “Destino de Atracción Turística” en razón de la potencia de atracción de visitantes del PNA.

mediático que real, la Mancomunitat de la Ribera Baixa le renueva sus marcas turísticas –“Sueca: aproximada”, “Sueca: mar, verd i or”–, se crea a instancias privadas una fábrica-Museo del Chocolate o se realizan estudios estratégicos (Martorell, 1999) sobre la actividad turística local.

La constatación de la anemia socioeconómica impulsó la elaboración de un Plan General Municipal (2001) –P.G.M.– que sustituyó, por fin, a las NSP (1977). El documento, contemporizador y pragmático, intenta conjugar la protección medioambiental derivada del PNA con la reordenación del suelo apto para urbanizar, al tiempo que resolver los estrangulamientos de accesibilidad. Según él, el turismo es uno de los principales elementos estructuradores del territorio y como tal “...debe de ser el agente dinamizador de la economía local... aunque matizado por tres criterios:... una valorización del litoral inspirada por el principio de la sostenibilidad... una revalorización del PNA centrandolo en él un nuevo tipo de turismo... una valorización del núcleo urbano”.

Las características turístico-territoriales del PGM inciden en:

- 1) Conectar la CN-332 con la carretera Sueca-Les Palmeres por el norte, evitando su paso por la ciudad.
- 2) Adecuar la CV-500 convirtiéndola en un eje longitudinal pegado al interior del continuo urbano; articular unos ejes transversales que la conecten con las áreas de acceso a la playa.
- 3) Reconducir hacia el interior el desarrollo urbano costero, provocando una mejora en la calidad de los espacios urbanos.
- 4) Mantener los escasos espacios discontinuos entre las áreas urbanas como entornos protegidos de valor ecológico y en ellos desarrollar Áreas de Adecuación de Playas mediante espacios arbolados que resuelvan accesos y aparcamientos.
- 5) Poner en uso el patrimonio arquitectónico de las áreas urbanas, especialmente del casco urbano de la capital, reurbanizándolo mediante un Plan de Reforma Interior y potenciando la rehabilitación frente a la sustitución.
- 6) Reordenar el crecimiento previsto en las NSP limitando el impacto de la urbanización, revalorizando el entorno y mejorando la calidad ambiental y espacial actual con normas estéticas y de integración paisajística.
- 7) Resolver las comunicaciones de la playa tanto longitudinalmente como transversalmente.
- 8) Ordenar del espacio de La Muntanyeta dels Sants como parque de uso público y su potenciación como Paraje Natural Municipal.
- 9) Implantar 2.179 viviendas en 60 ha, es decir, una reducción respecto de las NSP del 32% de suelo afectado y del 26% en el número de viviendas. En plazas, una reducción del 28% (cuadro 1).
- 10) Realizar en las “Casets dels Barquets” una rehabilitación del entorno como embarcadero, proponiéndolo como de Protección Especial Naturalística Intensiva, crear un área lúdica en el depósito de La Malva (Protección Especial Ecológica) y realizar dos aparcamientos (El Perelló, Les Palmeres) en terrenos de Protección Especial Recreativa Extensiva.

En conjunto, parece que el documento apunta a corregir las tendencias de fondo del modelo urbano-residencial sobre todo en lo que atañe a aspectos cuantitativos. No mejor

Cuadro 1. Sueca. Costa. Previsiones de número de viviendas, plazas y superficies según los distintos documentos de planeamiento.

	Nº Viviendas	Nº Hectáreas	Nº Plazas
<b>N.S.P (1977)</b>	3.020	89,45	12.896
<b>I.B.I. (2000)</b>	14.395		61.898
<b>P.G.M (2001)</b>	2.179	60,46	9.370
<b>TOTAL</b>	16.574		71.268

Fuente: Documentos respectivos. Elaboración propia.

suerte parecen correr las iniciativas de mejora en la calidad de la oferta y de diferenciación clara del producto enfatizando los aspectos culturales y paisajísticos. Aspecto preocupante éste por cuanto, en un contexto de creciente competencia, el margen de manobra efectivo que dispone el destino es la belleza del medio natural que sí es claramente una ventaja territorial comparativa y competitiva si se hacen bien los deberes.

#### LA ACTIVIDAD TURÍSTICA: DATOS DEFINITORIOS

La oferta de alojamiento en sus diferentes tipologías y los volúmenes de demanda, definen un modelo de turismo residencial, vacacional-veraniego, recurrente y masivo, con morfologías de hospedaje en torres de apartamentos, ausencia de planta hotelera e importante implantación de campings. Trazo este que, por origen y dinámicas, tiene bastante semejanza con La Pobla de Farnals, ambos a la misma distancia sur y norte respectivamente de la gran Valencia, y con unos procesos urbano-turísticos muy conocidos en las periferias de las grandes urbes costeras españolas.

#### *La omnipresencia de la oferta no reglada*

La oferta reglada de alojamiento ha sido y es muy escasa. Los hoteles costeros (Antina -2\*, 30 habitaciones- en El Pantà, y Ariane -1\*, 48 habitaciones- en El Mareny de Vilches), fueron abiertos en los años 1970 y transformados veinte años después respectivamente en bloques de apartamentos y residencia de verano. Sólo existe un hotel, el "Ciudad de Sueca" -2\*, 35 plazas- en el casco urbano y abierto recientemente (2002). Del mismo modo las pensiones (Nicola, Bahía-44 plazas), desaparecieron con el s.XX. La ausencia de hoteles en la costa contrasta con el incremento en número y calidad de sus municipios limítrofes: Cullera (11 hoteles, 958 plazas) y Valencia<sup>10</sup> (69, 16.147 plazas en 2007).

La oferta de campings sí es significativa (3/3340 plazas), en calidad y cantidad localizándose a lo largo de la carretera de Natzaret solapados a los núcleos pedáneos. Como

<sup>10</sup> Al norte de El Perelló, en la Sanxa de la Devesa, se encuentra el Parador Nacional (4\*, 58 habitaciones y campo de golf de 18 hoyos -entre los 50 mejores del mundo-). *"Malgrat tot, el golf encara és comprensible. Forma part de les instal·lacions d'un hotel d'estat, un parador, que l'arboreda tapa...el golf encara és plausible: és un to de verd anglosaxó, trasplantat, forçat, però assimilable..."* (Fuster, 1970). Recientemente(2007) ha conocido una ampliación y adecuación ambiental, un tanto contestada por los conservacionistas. En El Saler se encuentra el hotel Sidi-Saler (5\*, 272 habitaciones) que junto con las urbanizaciones de su entorno, mantienen controversias y pleitos con la Dirección General de Costas que apuesta por su derribo al ubicarse, según parece, dentro de la zona de DPMT.

fórmula ligada al contacto con la naturaleza el camping pronto arraigó en el paisaje significando una oportunidad para ampliar segmentos de demanda. De tener “*campings urbanos, con zona de pesca, “hot water” y de primera categoría*” (Fos, 1972), y pasar por declives que amenazaban con convertirlos en espacios turísticos impropios, hoy los campings se han transformado en “*complejos de vacaciones*” que innovan introduciendo nuevos módulos de alojamiento y servicios de oferta complementaria (rutas ecológicas en el PNA...), con el objetivo de mejorar una calidad que ya les postula como una de las áreas campistas de referencia en el país.

Por su parte, los apartamentos, como inmuebles de uso turístico-residencial, y con tipologías variadas, ascienden a 14.359, lo que, con una capacidad media de 4,3 plazas, sitúa su volumen de alojamiento en 61.744 plazas. La mayoría son ocupados en propiedad y funcionan como vivienda secundaria estival, el alquiler ilegal también es significativo pero minoritario; el legal, residual (50/258 plazas). La ocupación media en pocas ocasiones supera la cifra de 70 días/año, es decir, un porcentaje inferior al 20% por lo que la acusadísima estacionalidad genera costosos efectos socioeconómicos y laborales. El incremento del uso de las segundas residencias y la conversión de estas en residencia habitual, podrían ser políticas adecuadas siempre y cuando se incrementase el atractivo de vivir todo el año ofertando calidad y cantidad de servicios. La tipología combina altas torres de apartamentos (Mareny Blau, Torres del Mar y norte de: Bega de Mar, Platja del Rei, Les Palmeres, El Perelló); bloques de altura moderada (sur de: Bega de Mar, Platja del Rei, Les Palmeres; y en Socarrat); y una amplia gama de unifamiliares –adosada, pareada, dispersa, *casa en la mar...* (intercaladas en Les Palmeres, y mayoritarias en Fernandet, Loteria, Pouet). La intensidad de uso del suelo, la densidad constructiva y el impacto visual decrece de la primera a la última de dichas tipologías.

#### *Una demanda local y cautiva*

La dificultosa contabilidad turística local desde el lado de la demanda, ha hecho que los cálculos de volumen se resuelvan con adjetivación: “*allau de visitants*”, “*espacio abarrotado*”, “*concentraciones humanas que aumentan cada día*”, “*boum de visitantes*”. En El Perelló “*...los forasteros se calculan en más de 10.000...*” (BUIL,1970) y “*...los turistas y veraneantes llegan a 35.000 durante la temporada estival...*” (MARTORELL, 2001). Si “*...entre el Perelló, Palmeretes, Mareny Blau y Mareny de les Barraquetes somos 24.000*” (BUIL,1970) hoy la cifra podría triplicarse.

La demanda era en 1970 (BURGUERA, 1998) una combinación entre “*...una invasió centre-espanyola...*” y la “*...ampla i nombrosa mesocràcia europea que s’ha escampat per tota la costa...*”, además venían “*súbdits del Mercat Comú, els de Sa Graciosa Majestat Britànica i els de les borroses monarquies escandinaves*” (FUSTER, 1970). Los flujos franceses eran destacados caracterizándose por la búsqueda de las tres “b” (*bouffer, bronzer et baiser*). En esos años había “*...2.984 pisos particulares*” (BUIL,1970), “*...uns 3.000 apartaments i nombrosos xalets...*” (CORTES, 1993). Hoy la cifra de viviendas de uso turístico asciende a 14.359 (IBI, 2003) y la de turistas-residentes a 61.744. Quizá la media de las cifras indicadas 72.872 podría ser una buena aproximación al total de visitantes/año.

La procedencia geográfica de la demanda atendiendo a los datos del I.B.I. indican que:

- 1) Los vecinos de Sueca son propietarios del 40% de las viviendas . Son mayoría en 6 de los 13 núcleos costeros, sobre todo en los pequeños de La Llastra (Fernandet, Loteria,

Cuadro 2. Sueca. Costa. Distribución por núcleos costeros del número de viviendas, valor catastral y m<sup>2</sup> construidos.

	VIVIENDAS <sup>11</sup>		VALOR CATASTRAL		M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	
	Nº	%	€	%	M <sup>2</sup>	%
BEGA DE MAR, LA	1.119	9,01	28.299.138	10,12	103.847	9,54
CALDERER	99	0,79	3.937.749	1,40	14.521	1,33
CAMINERS	115	0,92	3.153.283	1,12	11.164	1,02
FERNANDET	174	1,40	2.927.271	1,04	14.663	1,34
LOTERIA	83	0,66	2.215.904	0,79	8.315	0,76
M.BARRAQUETES	1.445	11,64	28.781.486	10,29	138.206	12,69
M.BLAU	1.720	13,85	39.715.078	14,20	167.070	15,35
MOTILLA	478	3,85	8.235.734	2,94	35.935	3,30
PALMERES, LES	2.058	16,58	38.382.249	13,73	175.166	16,09
PERELLÓ, EL	4.236	34,13	81.161.959	29,03	349.231	32,09
POUET, EL	517	4,16	16.309.140	5,83	54.014	4,96
RATLLA DE T., LA	43	0,34	959.302	0,34	4.487	0,41
SOS	324	2,61	7.075.721	2,53	25.825	2,37
<b>SUBTOTAL COSTA (+20 V)</b>	<b>12.411</b>	<b>46,88</b>	<b>279.534.431</b>	<b>47,61</b>	<b>1.088.280</b>	<b>35,31</b>
TOTAL COSTA	14.359					
<b>SUECA CIUTAT</b>	14.058		307.500.032		2.011.065	
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>28.417</b>		<b>587.034.463</b>		<b>3.099.345</b>	

Fuente: IBI. Ayuntamiento. Elaboración propia.

- Calderer), Motilla y Ratlla del Terme. El municipio tiene repartidas por igual su número de viviendas entre la costa(50,5%) y el casco urbano (49,5%).
- 2) Valencia ciudad posee el 32% de las viviendas, especialmente en las grandes y nuevas urbanizaciones turísticas del Mareny Blau y Bega de Mar. Otro tanto sucede con Madrid, ciudad que cuenta con el 4% de las viviendas, siendo significativa (6%) su presencia en El Mareny Blau y Bega de Mar.
  - 3) En El Perelló y en El Mareny de Barraquetes, Sueca y Valencia son los municipios con mayor cantidad de propietarios; en el primero están prácticamente igualadas. Excluidos estos, los municipios provinciales tienen el 11% de los inmuebles. El Perelló concentra 1/3 del número de viviendas, valor catastral y m<sup>2</sup> construidos en la costa.
  - 4) Algunos municipios de la Ribera muestran concentraciones en determinados núcleos costeros: Algemesí (El Perelló, el Pouet), Alfafar(Sos), Catarroja (El Mareny Blau).
  - 5) Sueca, Valencia, Madrid, Catarroja, Algemesí, Alfafar, Massanassa, Benetússer, Torrent y Alzira son los municipios con más inmuebles.
  - 6) El Mareny Blau destaca por el elevado valor catastral de los inmuebles y su mayor dimensión media(99 m<sup>2</sup>). Por el contrario, Motilla y Sos presentan una media menor (76 m<sup>2</sup>) (cuadro 2).
  - 7) Todas las Comunidades Autónomas tienen propietarios (cuadro 3). Las más importantes: País Vasco y Castilla-La Mancha. Sólo las provincias interiores de Lleida,

<sup>11</sup> Contadas a partir de aquellos municipios que tienen más de 20 viviendas en cada uno de los núcleos turísticos costeros. Es decir, el total de viviendas en la costa asciende a 14.359, de las que 12.411 son el subtotal correspondiente a los municipios que tienen más de 20 viviendas en cada núcleo. Por tanto, 1.948 son las viviendas que están en manos de municipios que tienen en cada núcleo menos de 20 viviendas.

Cuadro 3. Sueca. Costa. Número de inmuebles y lugar de residencia de sus propietarios.

	VIVIENDAS <sup>11</sup>		VALOR CATASTRAL		M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	
	Nº	%	€	%	M <sup>2</sup>	%
BEGA DE MAR, LA	1.119	9,01	28.299.138	10,12	103.847	9,54
CALDERER	99	0,79	3.937.749	1,40	14.521	1,33
CAMINERS	115	0,92	3.153.283	1,12	11.164	1,02
FERNANDET	174	1,40	2.927.271	1,04	14.663	1,34
LOTERIA	83	0,66	2.215.904	0,79	8.315	0,76
M.BARRAQUETES	1.445	11,64	28.781.486	10,29	138.206	12,69
M.BLAU	1.720	13,85	39.715.078	14,20	167.070	15,35
MOTILLA	478	3,85	8.235.734	2,94	35.935	3,30
PALMERES, LES	2.058	16,58	38.382.249	13,73	175.166	16,09
PERELLÓ, EL	4.236	34,13	81.161.959	29,03	349.231	32,09
POUET, EL	517	4,16	16.309.140	5,83	54.014	4,96
RATLLA DE T., LA	43	0,34	959.302	0,34	4.487	0,41
SOS	324	2,61	7.075.721	2,53	25.825	2,37
<b>SUBTOTAL COSTA (+20 V)</b>	<b>12.411</b>	<b>46,88</b>	<b>279.534.431</b>	<b>47,61</b>	<b>1.088.280</b>	<b>35,31</b>
TOTAL COSTA	14.359					
<b>SUECA CIUTAT</b>	14.058		307.500.032		2.011.065	
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>28.417</b>		<b>587.034.463</b>		<b>3.099.345</b>	

Fuente: IBI. Ayuntamiento de Sueca. Elaboración propia.

Huesca, Palencia, Soria, Cáceres, Jaén y las litorales de Almería, Granada, Huelva y Cádiz carecen de ellos. Francia es el único país extranjero con propietarios.

### CONCLUSIÓN

La costa suecana –baja, de restinga, dunar y con poblamiento en pedanías tradicionales agro-pesqueras (El Perelló, El Mareny de Barraquetes)– es un buen modelo de cómo el crecimiento residencial turístico desorganizado espacialmente e incoherente en forma y funciones, altera profundamente un territorio altamente valioso creando paisajes destartados. Aquí, además, la dispersión y variedad de piezas en suelo no urbano vinculadas a las agriculturas y actividades tradicionales (invernaderos, sombreados, viveros, arrozal, naranjal, huerta, casas y caminos rurales, caza, pesca, ocio...), refuerzan una inautenticidad paisajística, ya advertida por J. Fuster, que convierte al litoral en un mosaico territorial de difícil encaje dirigido por actividades turísticas ligadas al producto “sol y playa”, masivo y de bajos costes.

El POZM de Sueca (1955-1964), la declaración de todas las obras que se realizaran en su costa como de “*Interés Turístico Nacional*” (1964), el fracaso (1976) del macrocomplejo turístico de La Devesa-El Saler en la vecina Valencia y las NSP (1977), mucho más en sus prácticas que no en sus teorías, fueron los hechos, derechos y circunstancias que favorecieron un crecimiento importante de la implantación inmobiliaria asociada al turismo, caracterizada por la espontaneidad y la indolencia a pesar de algunas urbanizaciones planificadas tipo CITN (Mareny Blau).

La alta presión urbano turística y sus diversos efectos contaminantes sobre un ámbito dispar como La Albufera cristalizaron en la declaración de ésta como Parque Natural (1986),

el primero del país, afectando dicha norma especialmente a Sueca y a buena parte de sus factores y espacios de producción. Desde entonces la parálisis afecta al residencialismo turístico y, aunque es cierto que la calidad ambiental y el ambiente social ha mejorado, La Albufera sigue siendo un compendio de problemas ambientales y socioeconómicos, muchos de ellos ligados a las iniciativas ocio-turísticas establecidas con anterioridad.

La protección, necesaria, supuso la huida de capitales especulativos lo que en la práctica hizo que el crecimiento fuera todavía menor y que la percepción de conflicto se desparamara transversalmente. Hoy el reto está en hacer virtud del retraso en el crecimiento y desarrollo turístico, en aprovechar las ventajas comparativas de no haber sucumbido a las últimas oleadas de enladrillar la costa y, para eso, el paisaje, epidermis de la sostenibilidad, debe convertirse en el elemento relevante de la oferta turística de Sueca como depositaria de la idiosincrasia de la Albufera. El PGM (2001) debe implicarse decididamente en ello, es decir, en introducir de modo preferente y relevante el componente paisajístico dentro del producto turístico presentándolo como el principal activo de estas tierras de Sueca.

#### BIBLIOGRAFÍA

- Actas Municipales (1964): Ayuntamiento de Sueca.
- ARROYO ILERA, F. (1979): La playa de Valldigna. *Estudios Geográficos*, 134, pp. 75-104
- ARROYO ILERA, F. (1980) Ordenación urbana y especulación turística en Cullera. *Estudios Geográficos*, 161, pp. 383-412
- BUIL, E. (1970): El Perelló. *Valencia Atracción*, 42, pp.10-11
- BURGUERA, F. (1998): *Del poble, del país. Escrits compromesos*. Ed. Afers, Sueca. 434 p.
- CORTÉS, F. (1993): *Escrits de Fermí Cortès*. Afers, Sueca. 347 p.
- FOS, J.L. (1972): *Guía turística de Sueca*. Valencia, Ed. Cosmos, 79 p.
- FOUGNIE, S. (2008): L'intégration géographique comme mode d'interprétation de l'évolution des stations balnéaires, *Noréis*, 206, pp. 73-89. *Revue Géographique des Universités de l'Ouest*. P.U. Rennes.
- FUSTER, J. (1970): *L'Albufera de València*. Alzira, Ed. Bromera, 158 p.
- FUSTER, J. (1997): *Elogi del meu poble*, Sueca, Ed. Afers, 2ª edición, 377 p.
- GALLANA, L., BARRADO, D. (2006): Los Centros de Interés Turístico Nacional y el despegue del turismo de masas en España. *Investigaciones Geográficas*, 39, pp. 73-93
- HERMOSILLA, J. et al. (2005): *Pla Estratègic de Sueca 2003-2005*. Ajuntament de Sueca-Universitat de Valencia, 174 p.
- Instituto de Economía Pública y Creación (1994): *Estudio Socioeconómico de Sueca*. Ayuntamiento de Sueca.
- LÓPEZ-EGEA, M.A. (2001): Estampa de otro tiempo. El veraneo en Las Palmeras o el Perelló, *Imatges i paraules*, Sueca, 330 p.
- LÓPEZ A. (1978): El veraneo tradicional en las costas valencianas. "Barraquetes" y "casetes a la mar" en la huerta de Gandía. *Cuadernos de Geografía*, 22, pp. 1-28
- MARTORELL, X. (1999): *Planificación y desarrollo turístico en el ámbito local del municipio de Sueca*. Institut Valencià de la Comunicació,
- MARTORELL, X. (2000): *Sueca. Apunts turístics*. Institut Valencià de Comunicació, 47 p.
- MATA, R., TARROJA, A. -coord.- (2006): *El paisaje y la gestión del territorio*. Colección Territorio y Gobierno, 5, Diputación de Barcelona, 716 p.

- MIRANDA, M.J. (1997): La Pobla de Farnals. *Cuadernos de Geografía*, 21, pp 21-40
- Normas Subsidiarias de Planeamiento (1979): Sueca, Imp. Palacios, 70 p.
- OBIOL, E.M. (2005): Activitat i espais turístics a Sueca, en *Pla Estratègic de Sueca*, pp.57-65
- Plan Especial de Protección del Parque Natural de la Albufera(1991): Generalitat Valenciana, Conselleria de Medi Ambient, Valencia, 148 p.
- Plan Rector de Uso y Gestión del P.N.A (2004). D.259/2004 de 19-XI, *Diari Oficial de le Generalitat Valenciana* n° 4890, pp. 29906-29985
- ROSSELLÓ, V.M. (1995): *L'Albufera de València*, Barcelona, Publicacions de l'Abadia de Montserrat, Sèrie Il.lustrada, 11, 190 p.
- TRULLENQUE, J. (1970): *Memoria descriptiva de la urbanización "Mareny Blau"*. Valencia, 59 p.
- VERA, J.F. et al. (1990): Evaluación del grado de especialización turística de los municipios litorales valencianos, *Investigaciones Geográficas*, 9, pp. 83-112. Universidad de Alicante.
- VERA, J.F. (2005): El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación, *Papers de Turisme*, 37-38 pp. 95-116