

Torremolinos, análisis de la transformación urbana y hotelera

Fernando Almeida García

Universidad de Málaga

falmeida@uma.es

Rafael Cortés Macías

Universidad de Málaga

rcortes@uma.es

Antonia Balbuena Vázquez

Universidad de Málaga

RESUMEN

El municipio de Torremolinos constituye uno de los espacios pioneros en la implantación del turismo masivo de sol y playa en la Costa del Sol malagueña. Mediante este trabajo se analiza desde un punto de vista temporal la evolución experimentada en el crecimiento urbano de Torremolinos y relacionar dicha evolución con la implantación de una importante planta hotelera que ha contribuido de forma significativa a transformar el municipio.

Palabras clave: Torremolinos, planta hotelera, crecimiento urbano, localización hotelera.

ABSTRACT

The municipality of Torremolinos is one of the pioneering spaces in the implementation of mass tourism of sun and beach on the Costa del Sol in Malaga. Through this paper analyzes from a temporal perspective the developments in urban growth Torremolinos and relate this evolution with the introduction of a major hotel industry has contributed significantly to transform the municipality.

Keywords: Torremolinos, hotel industry, urban growth, hotel location.

1. INTRODUCCIÓN

Torremolinos, que fue un pequeño pueblo de pescadores, es hoy en día, uno de los principales destinos turísticos de sol y playa de España. En 2011 tenía la segunda oferta de plazas hoteleras más amplia de Andalucía, a muy corta distancia de Sevilla y era el cuarto destino de sol y playa de España, tras Benidorm, S. Bartolomé de Tirajana y Lloret de Mar. Torremolinos sigue teniendo la principal oferta hotelera de la Costa del Sol (INE, 2012).

Los objetivos de este estudio son abordar el estudio de la implantación de la oferta hotelera de Torremolinos y su integración en el sistema urbano del municipio. Así mismo, se analizan las transformaciones de los usos del suelo durante los cincuenta años del estudio. Se pretende caracterizar el modelo urbanístico-territorial generado por

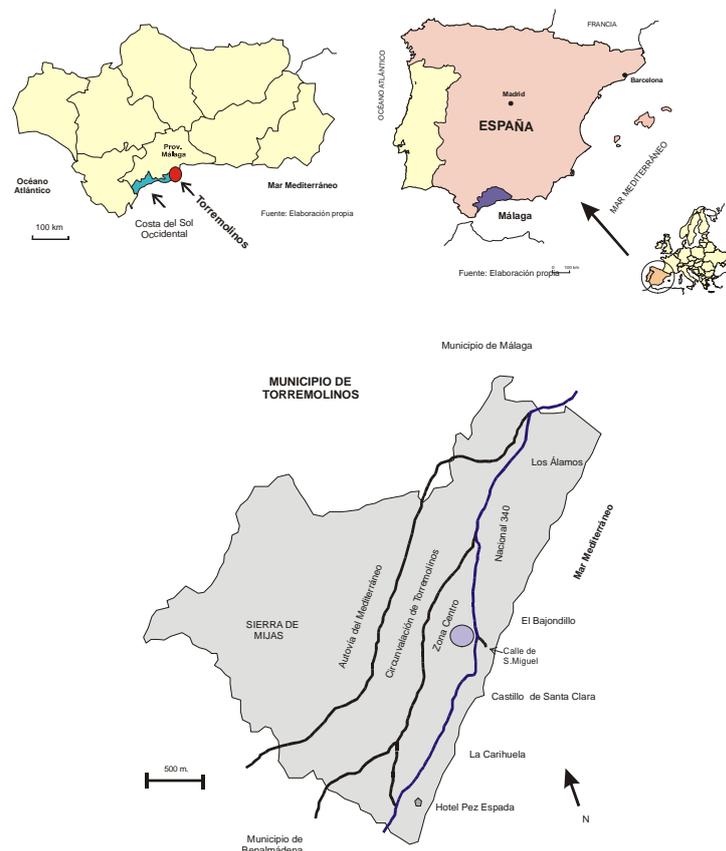
la implantación hotelera como elemento singular de crecimiento de Torremolinos. Para conseguir estos objetivos se ha elaborado una cartografía evolutiva del crecimiento urbanístico del término municipal de Torremolinos. Para el estudio de la planta hotelera de Torremolinos se ha utilizado el Registro de Establecimientos Hotelero de Andalucía y la Guía de Hoteles de Turespaña.

Para la elaboración de la cartografía digital destinada a analizar la evolución del tejido urbano y la ubicación de la planta hotelera, se ha utilizado las ortofotografías aéreas y la base de usos disponible para los años 1957, 1977, 1984, 1999 y 2007. La información alfanumérica asociada a las capas obtenidas, mantienen la estructura y contenido derivadas de la Guía Técnica de realización del Mapa de Usos y Coberturas Vegetales del Suelo en Andalucía 1:25.000 (escala de visualización y publicación recomendada), que procede del programa Corine Land Cover al mayor detalle disponible tanto en las fuentes existentes como a través de la fotointerpretación.

Respecto a la capa de los hoteles, se procedió a la digitalización del área ocupada por las instalaciones y edificios del hotel. Para ello se partió del Registro de Establecimientos Hoteleros de la Junta de Andalucía. Una vez identificadas las ubicaciones con la ayuda de Google Maps y StreetView, se localizaron las instalaciones hoteleras en base a la ortofotografía del año 2007.

El municipio de Torremolinos en 2011 tenía una población de 66.270 habitantes, una extensión de 19,8 Km² y una densidad demográfica de 3.346,9 hab./Km². Se localiza en la provincia de Málaga, dentro de la Costa del Sol, entre los municipios de Málaga y Benalmádena. Torremolinos se segregó del municipio de Málaga en 1988. El territorio que ocupa la población es una estrecha franja de tierra entre la Sierra de Mijas y el Mar Mediterráneo (Figura 1).

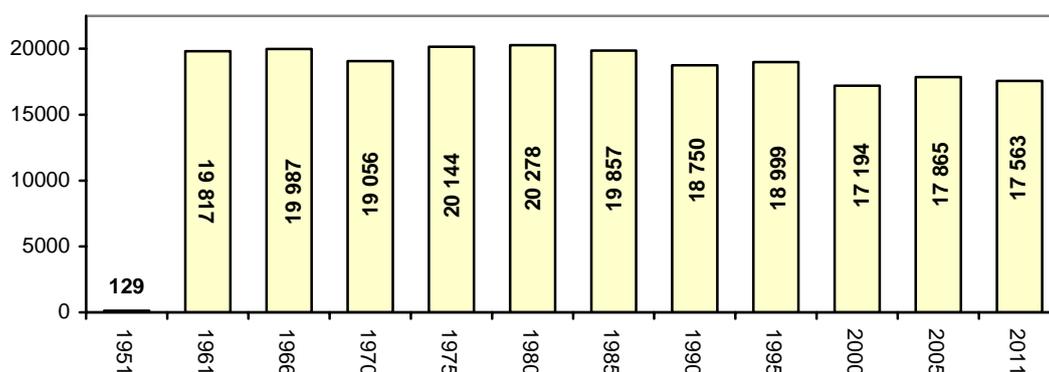
Figura 1. Localización del municipio de Torremolinos



2. EVOLUCIÓN DE LA OFERTA HOTELERA

El pequeño hotel de Santa Clara, convertido en el primer hotel de la Costa del Sol en 1930, anunció el inicio del turismo en Torremolinos. A éste se unirá en 1959 el hotel Pez Espada, el primer cinco estrellas de la Costa, que fue el que definió claramente a Torremolinos como un destino turístico. El turismo de élite de comienzos de los 60 dejó paso rápidamente al turismo de masas, hecho que se aprecia en el fuerte crecimiento de la oferta de alojamiento turístico.

Figura 2. *Evolución de la oferta hotelera de Torremolinos*



Fuente: Guías Oficiales de Hoteles de España (1951-1995) e INE (2000-2011)

Plazas hoteleras

La oferta hotelera irrumpe de forma brusca en Torremolinos entre 1951 y 1961, al final de la década de los 70 prácticamente se había consolidado como destino turístico, alcanzado las 19.000 plazas. Es la explosión del turismo de masas que no tenía nada que ver con los pequeños hoteles de los años 30 y 40. A partir de la década del 2000 se registra un descenso, que se explica por la madurez y reestructuración de la oferta (cierres por reforma y por reconversión en oferta residencial). A fecha de 2011, la media de plazas hoteleras abiertas en este municipio es de 17.563 (Figura 2). La importancia que la oferta hotelera ha jugado en la creación de este destino de masas ha sido destacada por Pollard y Domínguez (1993).

Tabla 1. *Número de plazas turísticas regladas por tipo de establecimiento. 1991-2011*

Año	Total	Hoteles	Aparta-hotel	Hostales y Pensiones	Apartamentos	Campamentos
1991	25.192	13.063	3.700	985	6.944	500
1996	27.951	16.028	3.367	960	7.096	500
2001	26.126	15.687	3.196	803	5.940	500
2006	28.136	17.759	1.892	773	7.210	502
2011	27.890	17.262	2.485	686	6.955	502

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

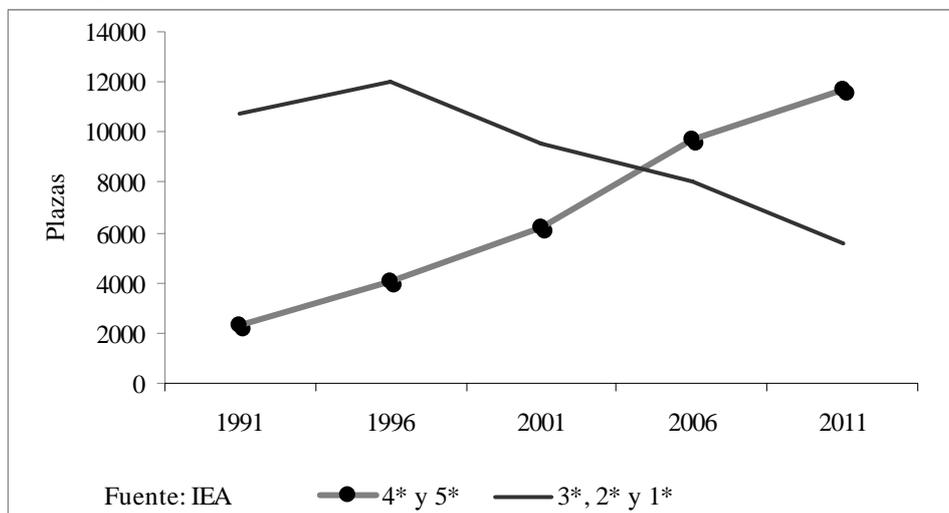
Nota: La oferta hotelera no es coincidente con la del INE.

En 2011 Torremolinos es la localidad con mayor número de plazas de alojamiento reglado de la Costa del Sol (con un 23,4% del total), concentrando el 22,1% de la oferta

de la provincia de Málaga y el 7,2% de Andalucía (INE, 2012). En 2011, el volumen total de plazas turísticas se estimó en 92.386, de las cuales 27.636 son de establecimientos reglados (33,7%) y 54.351 de oferta no reglada-vivienda privada (66,3%), lo que supone una densidad de la oferta turística de 4.529 plazas/km2 (INE, 2013).

Respecto a las categorías de la oferta hotelera, se observa un progresivo incremento de la oferta superior de 4 y 5 estrellas. En 2011 las plazas hoteleras de cuatro estrellas suponían el 67,5% de las plazas totales, situación que responde a la intensa reconversión que ha experimentado la planta. De esta forma, entre 1991 y 2011, las plazas de hoteles 4 estrellas se han incrementado un 400,65% (2.328 a 11.655 plazas), mientras que las plazas de categorías inferiores (1, 2 y 3 estrellas) se han reducido un 52,23% (10.735 a 5.607 plazas). A pesar de esta apuesta por la calidad, en la actualidad no existe en Torremolinos ningún hotel de categoría 5 estrellas.

Figura 3. Evolución plazas hoteleras según categoría. 1991-2011



Pero hay diversos indicadores que ponen de manifiesto los problemas económicos del sector hotelero y turístico de Torremolinos. Las pernoctaciones hoteleras se han reducido un 18,5%, pasando de 5.177.878 (1999) a 4.220.252 (2011). El descenso ha sido casi continuado desde el año 2000, con una leve mejoría en el 2003 (+1,4%). La estancia media en 2011 situaba en 4,52 días. Esta estancia en los hoteles Torremolinos ha disminuido prácticamente en un día (1,01) entre 1999-2011. Los ingresos hoteleros también disminuyen, se ha pasado de los 10.799,78 €por plaza hotelera en el 2000 a los 9.000 €de 2011 (Thiel, 2011). Por último, hay que señalar la existencia de una notable estacionalidad. En el período (1999-2011) existen registros que muestra una fuerte oscilación en el cierre y apertura de las plazas hoteleras. Así pues, en los años 2003 y 2005 la diferencia entre las plazas abiertas entre enero y agosto fue de un 42% y 41% respectivamente. Esta situación se ha mantenido en años posteriores en una media de un 30%. Esto implica una infrautilización de las instalaciones e inactividad para el municipio, y efectos considerables sobre los puestos de trabajo directos e indirectos (INE, 2012).

Más allá de la importancia de la oferta reglada, Torremolinos, al igual que la Costa del Sol y otros destinos del Mediterráneo, se caracteriza por un marcado predominio de la oferta turística no reglada, asociada a las segundas residencias, cuyas

plazas estimadas suponen casi el doble (1,96) de las plazas regladas. Esta característica, propia del modelo de desarrollo turístico adoptado y bastante común en muchos destinos maduros de sol y playa, tiene una clara repercusión negativa en la rentabilidad de la actividad hotelera y del propio destino (Valenzuela, 2008). El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1996 apostó por un fuerte consumo de suelo (282 has. de suelo urbanizable) y por la construcción (9.350 viviendas). La Revisión de este PGOU de 2006 apuesta por el incremento de la densidad urbana, la planta hotelera y la oferta de vivienda.

3. CAMBIOS EN LOS USOS DEL SUELO Y LOCALIZACIÓN DE LA PLANTA HOTELERA

El desarrollo turístico del municipio de Torremolinos se ha acompañado de un intenso crecimiento urbanístico y cambios en los usos del suelo. El turismo es considerado por muchos autores como uno de los principales factores de transformación territorial (Knafou, 2006) y este municipio es un buen ejemplo de cambio territorial generado por la urbanización ligada a la actividad.

Para identificar los cambios en estos 50 años estudiados (1957-2007), se ha cartografiado la evolución de los usos del suelo urbano. El periodo de análisis comienza con una fotografía que representa una pequeña población pesquera y agrícola, en la que en 1957 comienzan a recibir los turistas y termina con una imagen de un destino turístico denso y metropolitano, en 2007. De forma concreta, el análisis territorial muestra una fuerte transformación del suelo del municipio entre 1957 y 2007. Entre esas fechas, la superficie construida o alterada se incrementó en 750,07 has. en detrimento del suelo agrícola (- 583,52 has.) y suelo forestal y natural (-143,51 has.) (Tabla 2 y Figura 4).

En 1957 hay una gran bolsa de “suelo en construcción” en la zona occidental del municipio que coincide principalmente con las nuevas edificaciones hoteleras destinadas a las nuevas demandas. En esta zona es donde se construye el primer gran complejo hotelero de cinco estrellas (el hotel Pez Espada). Representa el nuevo modelo de explotación turística que sigue la estela de los *resorts* del Caribe y Florida. Hasta entonces predominaban los pequeños hoteles turísticos del centro de la población y hoteles familiares próximos a la playa (Figura 4).

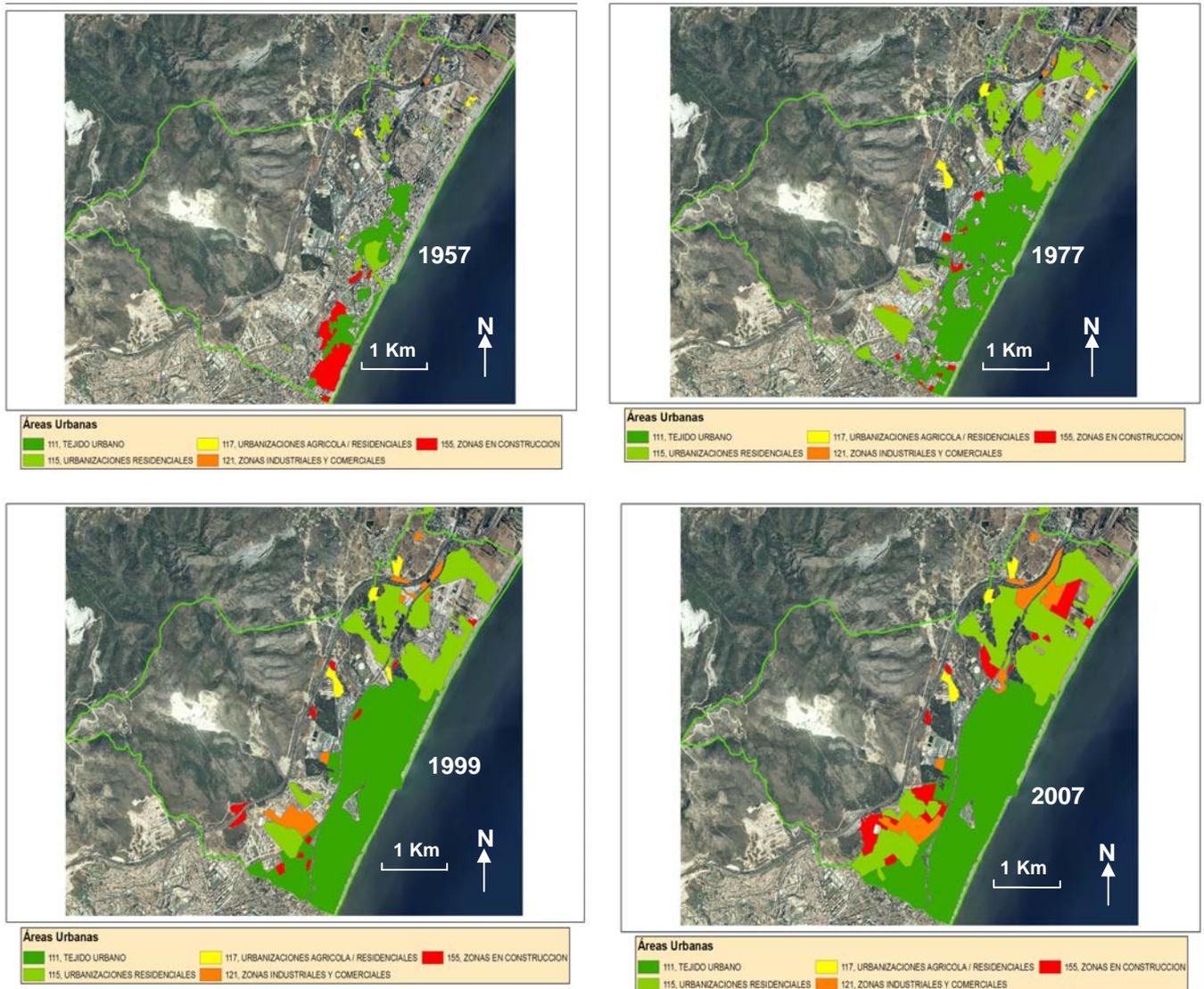
Tras casi veinte años de crecimiento turístico (1957-77) se generó una evidente consolidación del tejido urbano. El espacio urbano denso se ha triplicado (código 111) y también se ha producido una expansión de las urbanizaciones hacia las zonas periféricas del piedemonte y extremo oriental del municipio (código 115). Prácticamente todo el frente litoral se ha construido a excepción de una pequeña parte en la zona más oriental (Los Alamos). El aspecto más reseñable en 1999 es la diferenciación funcional de los espacios, que se sitúan por debajo de la circunvalación:

- (a) En la parte más occidental, el tejido urbano proveniente de 1977 se ha compactado. Tanto la zona del casco tradicional de Torremolinos como las áreas correspondientes a hoteles y apartamentos, forman un continuo urbano en esta zona del municipio.
- (b) En la zona oriental y áreas próximas por encima de la circunvalación se ha ido localizando las urbanizaciones residenciales extensivas y zonas comerciales.

El año 2007 es la culminación del proceso de transformación del municipio. Se comprueba un incremento en los cambios de usos del suelo urbano y el crecimiento de la mancha urbana. Sobre todo, se crece entre la circunvalación y la Autovía del

Mediterráneo y en torno a la zona de sierra y, por otro lado, se termina de compactar toda la franja costera.

Figura 4. *Cambios de usos del suelo en Torremolinos*



Fuente: Elaboración propia. Foto aérea y Proyecto I+D “La Geoeconomía y la Geopolítica turística. Análisis de la globalización turística balear, implicaciones socioambientales” (CS02009-08400).

Entre 1957 y 1977 es cuando se crea buena parte del espacio turístico de Torremolinos, es en este periodo cuando se construyen la mayor parte de los hoteles y apartamentos y un buen número de urbanizaciones. En estos veinte años el ritmo de urbanización fue de 36,1 has./año, hecho que se reflejó: (a) en el intenso crecimiento del tejido urbano denso (se triplicó pasando de 75,9 has. a 242,4 has.); (b) en la expansión de las urbanizaciones residenciales que quintuplicaron su superficie y sobre todo, (c) en el fuerte incremento de “otras zonas transformadas” (5.598,2%), ligadas a las infraestructuras, instalaciones, etc. (Tabla 3). El ritmo de urbanización y construcción fue más moderado en el siguiente periodo, entre 1977 y 1984. En estas fechas ya se había construido la mayor parte de la oferta de alojamiento y además, fue un periodo

afectado por la crisis económica. El ritmo de urbanización se situó en 13,7 has./año. Se redujeron mucho las “otras zonas transformadas”, y comenzaron a surgir las zonas industriales y comerciales, aumentando ligeramente las superficies de tejido urbano, las urbanizaciones residenciales y áreas en construcción. El siguiente periodo (1984-1999) se presenta con un incremento de todas las variables, excepto “las zonas en construcción”, pero con un ritmo de urbanización moderado de tan sólo 13 has./año

Tabla 2. *Cambios de usos del suelo en Torremolinos (1957-2007)*

Usos del suelo	1957		1977		1984		1999		2007	
	Has.	%								
Sup. Construida y alterada	157,3	8,0	435,9	22,1	531,9	26,8	727,6	36,7	907,4	45,7
Sup. Agrícola	642,9	32,8	246,7	12,5	218,1	11,0	98,9	5,0	59,4	3,0
Sup. Forestal y natural	1.160,3	59,2	1.287,8	65,4	1.237,5	62,3	1.158,2	58,4	1.016,8	51,3
Superficie total	1.960,5	100,0	1.970,4	100,0	1.987,4	100,0	1.984,6	100,0	1.983,6	100,0

Fuente: Elaboración propia y Proyecto I+D “La Geoeconomía y la Geopolítica turística. Análisis de la glocalización turística balear, implicaciones socioambientales” (CS02009-08400).

Nota: variaciones en la superficie total relacionada con oscilaciones de la costa e instalaciones marítimas.

Tabla 3. *Cambios de usos de la categoría de suelo construido y alterado en Torremolinos (1957-2007)*

Categoría usos suelo (has.)	1957	1977	1984	1999	2007	1957-1977 Inc.%	1977-1984 Inc.%	1984-1999 Inc.%	1999-2007 Inc.%	1957-2007 Inc.%
Tejido urbano	75,9	242,4	277,5	351,8	368,7	219,5	14,5	26,8	4,8	386,0
Urbanizaciones residenciales	24,8	134,5	153,0	182,5	254,9	442,1	13,8	19,3	39,7	927,4
Urbaniz. agrícola y residenciales	4,9	13,0	13,4	14,9	13,0	163,7	3,1	11,2	-12,8	163,7
Zona industriales y comerciales	0,5	4,5	17,3	31,9	57,5	733,3	284,4	84,4	80,3	10.548,1
Zonas en construcción	43,8	10,2	16,2	16,3	51,3	-76,7	58,8	0,6	214,7	17,2
Otras zonas transformadas	7,4	421,1	54,6	130,2	162,1	5.598,2	-87,0	138,5	24,5	2.093,5
Superficie total construida	157,3	435,9	531,9	727,6	907,4	177,1	22,0	36,8	24,7	476,8

Fuente: Elaboración propia y Proyecto I+D “La Geoeconomía y la Geopolítica turística. Análisis de la glocalización turística balear, implicaciones socioambientales” (CS02009-08400).

Entre 1999 y 2007 se observa un general incremento de todas las categorías, con un ritmo urbanizador de 22,5 has./año, situación acorde a la generación de la burbuja inmobiliaria. A pesar del alto grado de compactación del municipio se siguió construyendo, de hecho una de las categorías que más crece es la de “zonas en construcción”. En 1999 se había urbanizado el 36,7% del municipio pero se llegó al 45,7% en 2007. Hay que tener en cuenta que debido a la orografía, se puede decir que a comienzo del 2000 se había llegado casi al límite de lo urbanizable, el resto es sierra con unos costes de urbanización muy elevados.

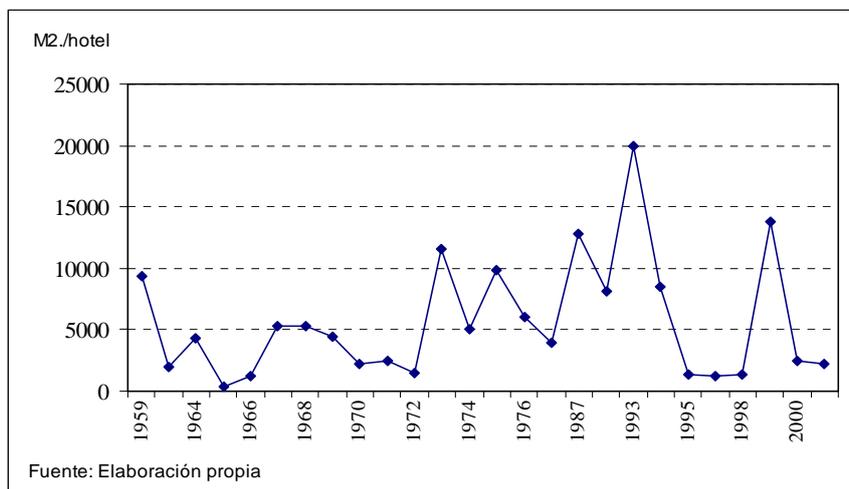
Figura 5. Localización de los hoteles en Torremolinos. 2013



En la figura 5 se recoge la geolocalización de los 49 hoteles de Torremolinos por sus fechas de apertura. Sólo se han localizado los hoteles que han permanecido abiertos hasta la actualidad, hay que tener en cuenta que algunos de ellos han cerrado, habiéndose reconvertido en apartamentos turísticos o residenciales. Entre 1959 y 1968 se inauguraron 18 hoteles que se localizaron fundamentalmente en la zona central del municipio y el oeste. En estos once años se alternan los hoteles de tamaño reducido, que se ubican en la zona central del caso urbano y en segunda línea de playa, con algunos grandes complejos junto a la playa como el Pez Espada (1959) o Riu Nautilus (1964). La extensión ocupada por el parcelario de los hoteles entre 1959-68 fue de 71.544,32 m². La extensión media hotelera para este periodo fue de 3.974,68 m², oscilando entre los 9.500 m² de parcela de los grandes hoteles de 4 estrellas y los 250 a 300 m² de los pequeños hoteles de 2-3 estrellas. En 1964 abrieron sus puertas 6 hoteles. Entre 1970 y 1979 se abrieron 16 hoteles que se reparten principalmente entre la zona central y este del municipio. La extensión total de estos hoteles es mayor (105.001,15 m²) y la parcela media hotelera también aumentó (6.562,57 m²). El panorama es similar al anterior, los grandes hoteles se localizaron en las zonas más cercanas a la playa, principalmente en la zona este (el nuevo espacio que aún quedaba sin urbanizar), mientras los pequeños hoteles de menor categoría se ubicaron en segunda línea de playa. Los grandes hoteles responden a la entrada de las cadenas hoteleras (Sol-Meliá, Rui, etc.) y franquicias, mientras los pequeños hoteles familiares se quedan en segunda línea. El incremento del tamaño está en relación al fuerte desarrollo del turismo de masas y la progresiva popularización del destino. El incremento del tamaño del parcelario hotelero se observa claramente en la evolución del destino (Figuras 4 y 5). Entre 1959 y 1979 prácticamente se diseñó la actual estructura turística del municipio. En los siguientes años se siguieron abriendo hoteles pero a un ritmo menor. Destaca el periodo entre 1990 y 2000 en el que se inauguraron 10 hoteles. Estos se ubican en la zona este y norte, la que estaba menos saturada. El parcelario total fue de 80.422,11 m² y la parcela media de 8.042,2 m²,

mayor que los casos anteriores. Este hecho corrobora la tendencia al incremento de la parcela hotelera (Figura 6), que favorece la economía de escala, reduce los costes, aumenta los ingresos y es acorde a la gestión del todo incluido (Simancas y Cruz, 2010). La ocupación total de las parcelas hoteleras en el municipio de Torremolinos es de 27,8 has.

Figura 6. *Extensión media de la parcela hotelera según año de apertura. Torremolinos*



4. CONCLUSIONES

Este estudio muestra la evolución de un destino maduro de sol y playa, que ha mantenido en el tiempo su actividad hotelera. En estos destinos es difícil separar la evolución del sector hotelero de las variables que constituyen el destino turístico. El fuerte consumo de suelo o el elevado peso de la oferta de segunda residencia repercuten en el alojamiento hotelero. Independientemente de la variación de la demanda, uno de los elementos que más incidieron en el discurrir de Torremolinos hacia su especialización en el turismo de masas, fue el crecimiento de la oferta de alojamiento no hotelero y éste es un elemento que merece un análisis más detallado. La vivienda turística dobla en la actualidad a la oferta reglada, lo cual da una idea de la magnitud del mercado residencial. Tal ha sido el atractivo, que numerosos hoteles y apartamentos turísticos se han decantado por la segunda residencia.

En el estudio se ha observado que a pesar del evidente esfuerzo realizado por el sector hotelero en la mejora de la calidad, se comprueba como muchos de los indicadores de la “salud” del sector hotelero (ingresos, estacionalidad, pernoctaciones o estancia media) no responden. A pesar de los signos que muestran problemas estructurales en la oferta hotelera de Torremolinos como son la caída de las pernoctaciones, la estancia media y la rentabilidad, desde la gestión municipal se sigue apostando por aumentar la oferta hotelera con la inclusión de nuevas parcelas destinadas al uso hotelero recogidas en el nuevo PGOU y por el establecimiento de medidas que tratan de evitar, como ha sucedido en el pasado, su reconversión en apartamentos residenciales.

Así mismo, es interesante destacar la estrategia que ha desarrollado el sector hotelero de Torremolinos en los últimos decenios: el incremento de la parcela hotelera. El aumento de la parcela ha sido una estrategia para combatir el reducido margen de

beneficios del turista de masas. Ya que el cercano aeropuerto de Málaga y los vuelos de bajo coste han proporcionado la materia prima (el turista), los hoteles han desarrollado habilidades para sacarle la máxima rentabilidad. Y esto ha sido mediante el incremento de las plazas y el desarrollo de todo incluido, de tal forma que los turistas salgan poco del hotel. Esto es más fácil en grandes complejos que en pequeños hoteles. Además, algunos complejos de Torremolinos permiten la combinación con el turismo de congresos, salud, junto con el socorrido turismo invernal de personas mayores. Otras apuestas como el hotel-condominio se han encontrado con la dificultad de la crisis económica.

Agradecimientos

Este trabajo se enmarca en el proyecto de I+D+i “Geografías de la crisis: análisis de los territorios urbano-turísticos de las Islas Baleares, Costa del Sol y principales destinos turísticos del Cribre (CSO2012-30840)

5. BILIOGRAFÍA

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE) (2012): *Encuesta de ocupación hotelera2011*,

<http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&file=pcaxis&path=%2Ft11%2Fe162eoh%2F%2Fa2011> [consulta: 19/05/2013].

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE) (2013): *Censo de Población y viviendas 2011*, http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_res_edi.htm [consulta: 19/05/2013].

INSTITUTO DE ESTADÍSTICA DE ANDALUCÍA (IEA) (2013): *Sistema de información multiterritorial de Andalucía (SIMA)*,

<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/index2.htm> [consulta: 19/05/2013].

KNAFOU, R. (2006): “El turismo, factor de cambio territorial: evolución de los lugares, actores y prácticas a lo largo del tiempo”. En LACOSTA A. (Coord.): *Turismo y cambio territorial: ¿eclosión, aceleración, desbordamiento?*, IX coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y la Recreación, Prensas Universitarias de Zaragoza.

POLLARD, J. y DOMÍGUEZ, R. (1993): “Tourism and Torremolinos: recession or reaction to environment?”, *Tourism Management*, 14(4): 247-258.

SIMANCAS CRUZ, M. y GARCIA CRUZ, J. (2010): “El impacto territorial de las estrategias de mejora de la calidad de los destinos maduros: la aplicación de estándares edificatorios a los alojamientos turísticos” (pp.161-182). En HERNÁNDEZ, R. y SANTANA, A. (Coord.) *Destinos turísticos maduros ante el cambio. Reflexiones desde Canarias*. Universidad de la Laguna.

THIEL ELLUL, D. (2011): *Los impactos turísticos en la Costa del Sol: Valoración del desarrollo turístico de Torremolinos a través de un sistema de indicadores de sostenibilidad*, Universidad de Málaga.

VALENZUELA RUBIO, M. (2008): “Cambio turístico y nuevos horizontes residenciales”. En DE LA CALLE, M. (Coord.): VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana, Universidad Islas Baleares, <http://www.uib.es/ggu/ACTAS%20VIII%20COLOQUIO/> [consulta: 19/05/2013].