



COLECCIÓN CONOCIMIENTO CONTEMPORÁNEO

El devenir de las civilizaciones: interacciones entre el entorno humano, natural y cultural

Coordinadora
Sandra Olivero Guidobono

Dykinson, S.L.

EL DEVENIR DE LAS CIVILIZACIONES:
INTERACCIONES ENTRE EL ENTORNO HUMANO,
NATURAL Y CULTURAL

Coordinadora

Sandra Olivero Guidobono

Dykinson, S.L.

2021

EL DEVENIR DE LAS CIVILIZACIONES: INTERACCIONES ENTRE EL ENTORNO HUMANO, NATURAL Y CULTURAL.

Diseño de cubierta y maquetación: Francisco Anaya Benítez

© de los textos: los autores

© de la presente edición: Dykinson S.L.

Madrid - 2021

N.º 10 de la colección Conocimiento Contemporáneo

1ª edición, 2021

ISBN 978-84-1377-324-7

NOTA EDITORIAL: Las opiniones y contenidos publicados en esta obra son de responsabilidad exclusiva de sus autores y no reflejan necesariamente la opinión de Dykinson S.L ni de los editores o coordinadores de la publicación; asimismo, los autores se responsabilizarán de obtener el permiso correspondiente para incluir material publicado en otro lugar.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN. EL DEVENIR DE LAS CIVILIZACIONES: INTERACCIONES ENTRE EL ENTORNO HUMANO, NATURAL Y CULTURAL	15
SANDRA OLIVERO GUIDOBONO	

SECCIÓN I

PASADO, PRESENTE Y FUTURO DE LAS CIVILIZACIONES

CAPÍTULO 1. SUJETOS SIN MEMORIA, SUJETOS SIN HISTORIA. CARACTERIZACIÓN Y METODOLOGÍAS DE RESCATE	19
MIKEL BARBA DEL HORNO PAULA REVUELTA LLAMOSAS	
CAPÍTULO 2. TRASTÁMARA: EL DOMINIO TENENCIAL DE LOS TRABA	35
RODRIGO POUSA DIÉGUEZ	
CAPÍTULO 3. LA DIVISIÓN JURISDICCIONAL DEL REINO DE CASTILLA EN EL SIGLO XVIII: BURGOS	59
RODRIGO POUSA DIÉGUEZ	
CAPÍTULO 4. SIMBOLOGÍA Y REALIDAD DE UN CONDADO BAJOMEDIEVAL: TRASTÁMARA.....	91
RODRIGO POUSA DIÉGUEZ	
CAPÍTULO 5. AVATARES HISTÓRICOS QUE CONFORMARON EL DERECHO PREMIAL Y NOBILIARIO ACTUAL	114
BEGOÑA BUENO FERNÁNDEZ	
CAPÍTULO 6. JERARQUÍA DE MUJERES EN LAS PARTIDAS: LAS MUJERES CASTELLANAS ANTE LOS DELITOS DE RAPTO, FUERZA, SONSACAMIENTO Y OTROS RELACIONADOS. ENTRE LA PROTECCIÓN Y LA DESPROTECCIÓN DEL LEGISLADOR	132
PLÁCIDO FERNÁNDEZ-VIAGAS ESCUDERO	

CAPÍTULO 23. EL ORDEN JURISDICCIONAL URBANO EN EL REINO DE JAÉN A FINALES DE LA EDAD MODERNA. UNA APROXIMACIÓN DESDE LOS <i>ILUSTRADOS</i>	481
FRANCISCO JAVIER ILLANA LÓPEZ	
JOSÉ MIGUEL DELGADO BARRADO	
JUAN MANUEL CASTILLO MARTÍNEZ	
CAPÍTULO 24. LAS TRANSFORMACIONES URBANAS COMO GENERADORAS DE PATRIMONIO CONTEMPORÁNEO. INTERVENCIONES SOBRE EL EJE OESTE-ESTE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEVILLA DURANTE EL SIGLO XX	502
JUAN-ANDRÉS RODRÍGUEZ-LORA	
DANIEL NAVAS-CARRILLO	
MARÍA TERESA PÉREZ-CANO	
CAPÍTULO 25. LA DIMENSIÓN DE LA RESIDENCIALIDAD POR CAMBIO DE USO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE TORREMOLINOS-ESPAÑA.....	528
EDUARDO JIMÉNEZ-MORALES	
INGRID CAROLINA VARGAS-DÍAZ	
GUIDO CIMADOMO	
CAPÍTULO 26. PRIVATIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: OCUPACIONES ÓPTIMAS DE TERRAZAS Y VELADORES EN LOS CENTROS HISTÓRICOS.....	545
DRA. SARA GONZÁLEZ MORATIEL	
CAPÍTULO 27. ENSEÑAR Y APRENDER GEOGRAFÍA HUMANA PARA RECONSTRUIR UN MUNDO POSPANDEMIA MÁS SOSTENIBLE: EL PROYECTO GEODS.....	564
DRA. ROSA MECHA LÓPEZ	

LA DIMENSIÓN DE LA RESIDENCIALIDAD POR CAMBIO DE USO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE TORREMOLINOS-ESPAÑA³³³

DR. EDUARDO JIMÉNEZ-MORALES
Universidad de Málaga, España

DRA. INGRID CAROLINA VARGAS-DÍAZ
Universidad de Granada, España

DR. GUIDO CIMADOMO
Universidad de Málaga, España

RESUMEN

De acuerdo con las Recomendaciones Internacionales para la Estadística del Turismo que publica el Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de la Organización Mundial del Turismo (OMT), la residencialidad o consolidación del uso residencial en las áreas turísticas del litoral, tiene su origen en dos fenómenos migratorios diferentes: uno turístico y otro no turístico. El primero, está relacionado con el turismo residencial y el mercado inmobiliario de la segunda residencia. El segundo se asocia con las variaciones residenciales y la consecuente relocalización de la vivienda principal en entornos que funcionalmente estaban especializados en el turismo. En el caso de destinos turísticos maduros como Torremolinos (España), la demanda de viviendas permanentes y la obsolescencia de buena parte de su oferta de alojamiento vacacional han favorecido la residencialidad del municipio por un cambio del uso turístico original a lo largo de las últimas décadas. En este sentido, el objetivo de esta investigación es cuantificar el grado de conversión de las segundas residencias en viviendas principales en Torremolinos a partir del año 1988, fecha en la que se constituyó como municipio. Para ello se emplea la fórmula revisada del Índice de Residencialidad del profesor Jesús C. Montosa y los datos estadísticos del Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE) con el fin de conocer cuál es la población estadística y, a su vez, cuantificar los distintos tipos de viviendas en los períodos más próximos a los intereses del estudio (1991, 2001, 2011 y la proyección del INE para 2021). La

³³³ Este capítulo recoge los resultados del proyecto: IRDIVUT-AYB3. Nombre del IP: Eduardo Jiménez-Morales. Título del proyecto: Impacto de la residencialidad en el diagnóstico de la vulnerabilidad urbana en el municipio de Torremolinos. Entidad financiadora: Vicerrectorado de Investigación y Transferencia de la Universidad de Málaga (Plan Propio-Ayudas B3)

aplicación de la fórmula arroja un saldo positivo a favor de la conversión de las segundas residencias en principales en Torremolinos, con un volumen total estimado cercano a las 9.000 viviendas. Tan solo en el período 2001-2011 este dato fue superior a las 5.000 viviendas, siendo el volumen estimado de población que transformó una vivienda temporal en permanente superior al 37%. Una fenómeno que explica el crecimiento demográfico del municipio en las últimas décadas y que pone de relieve el paulatino desmantelamiento de su tejido productivo como resultado de la sustitución de la actividad turística por otra mucho más ambigua y de naturaleza fundamentalmente inmobiliaria. Asimismo, su persistencia en el tiempo, nos invita a reflexionar sobre la importancia que debiera de tener la residencialidad a la hora de abordar la planificación y gestión equilibrada de los destinos turísticos maduros, en la medida en que esta se ha convertido en un fenómeno propio e indisoluble de su estructura urbana.

PALABRAS CLAVE

Población, Segunda residencia, Torremolinos, Turismo, Vivienda principal.

INTRODUCCIÓN

El objetivo de este capítulo es dimensionar la residencialidad, un término a priori complejo puesto que en torno a él se aglutina todo un conjunto de procesos encaminados a consolidar el uso residencial en las áreas turísticas del litoral y que tienen que ver tanto con la demanda de viviendas vacacionales como con la oferta de primeras residencias o de otro tipo de servicios inmobiliarios. Una mezcla inusual, y a veces contradictoria, donde se yuxtapone la actividad económica que gira en torno al sector de la construcción con aspectos propios del turismo tradicional y estos, a su vez, con dinámicas migratorias y de movilidad residencial emergentes (Huete, 2005; Leontidou & Marmaras, 2001; Mantecón, 2008; Mazón, 1987, 2001 y 2006; Mazón y Aledo, 2005; O'Reilly, 2005; Raya Mellado y Benítez Rochel, 2002; Rodríguez, 2004; Vera Rebollo, 2005). Lo que convierte a la residencialidad en un fenómeno complejo y de difícil delimitación conceptual y estadística, cuya definición no ha sido aún consensuada por los especialistas en la materia y que carece, por lo tanto, de los parámetros objetivos necesarios para tipificarlo y clasificarlo adecuadamente (Huete et al., 2008).

Aún así, si atendemos a las Recomendaciones Internacionales para la Estadística del Turismo que publica el Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de la Organización Mundial del Turismo (2008), la residencialidad tiene su origen en dos fenómenos migratorios diferentes: uno turístico y otro no turístico. El primero está relacionado con el turismo residencial y el mercado inmobiliario de la segunda residencia. Es decir, un turista (nacional o extranjero) que alquila o compra una vivienda privada para alojarse durante temporadas más o menos largas en el municipio de destino. El segundo se asocia con la estadística de las variaciones residenciales. Es decir, con los movimientos migratorios que tienen lugar por una relocalización de la vivienda principal en entornos que están funcionalmente especializados para el turismo. En este caso, las viviendas ya no están destinadas a turistas sino a nuevos residentes, con una motivación laboral (migración económica) o de retiro (migración con vocación residencial no laboral) para cambiar su lugar habitual de residencia (William & Hall, 2000).

En el caso de Torremolinos, con una dilatada trayectoria como destino especializado en el turismo de masas, de sol y playa, desde los años cincuenta, la intensidad de esta doble naturaleza de las formas de residencialidad (una asociada al turismo residencial y la otra a la vivienda permanente) adquiere su punto álgido en su etapa madura. Coincide aquí con una fase de estancamiento de su producto turístico (Butler, 1980) que, como en tantos otros ejemplos del litoral mediterráneo español, trata de salvar a través de la reinención de la oferta o del abandono parcial de la actividad turística (Baum, 1998). La primera estrategia atiende a la asignación del uso residencial en los suelos calificados para un uso turístico. Es decir, a la promoción privada de conjuntos residenciales *Ex Novo* en terrenos que, a priori, estarían dedicados al turismo. La segunda es la que permuta el uso turístico por el residencial en los alojamientos turísticos que dejaron de ser económicamente rentables. Un cambio de función que, hasta la fecha, apenas ha tenido repercusión en la literatura científica y que pone de relieve el interés de esta investigación.

OBJETIVOS

Tras más de sesenta años expuesto a las fluctuaciones y cambios de tendencias de la industria del ocio, Torremolinos ha experimentado la residencialidad del municipio por un cambio del uso turístico original a lo largo de las últimas décadas (Jiménez-Morales et al., 2021), entre otras causas, por la presión migratoria no turística y la consecuente demanda de viviendas permanentes, así como la obsolescencia de buena parte de su oferta de segundas residencias de los años sesenta y setenta. El objetivo de este capítulo es, por lo tanto, cuantificar el grado de conversión de las segundas residencias en principales en Torremolinos a partir del año 1988, cuando se constituye como municipio independiente y, consecuentemente, los datos estadísticos están referidos a su propia fenomenología. Coincide en el tiempo con su ingreso en la etapa madura del ciclo de vida del destino turístico, tras el período de declive que ocasionó la crisis del petróleo en la demanda turística internacional y que llevó a la quiebra a buena parte del sector dejando el litoral mediterráneo lleno de hoteles y apartamentos turísticos vacíos.

Asimismo el objetivo de este capítulo es estimar el volumen poblacional que fue partícipe de este proceso de conversión de las segundas residencias en principales en los períodos más próximos a los intereses del estudio. Unos datos que finalmente se comparan porcentualmente con la población residente en el municipio en dichos períodos así como con los registros estadísticos sobre las variaciones residenciales (migraciones interiores y exteriores) que tuvieron como destino a Torremolinos. De los resultados obtenidos derivan varias recomendaciones ha considerar en las políticas públicas que gestionan los impactos de la residencialidad, cuyos efectos son muy evidentes, por ejemplo, en el progresivo desmantelamiento de la economía productiva por otra mucho más rentista (Harvey, 2014; Stiglitz, 2012). Igualmente se espera que estos hallazgos ayuden a reflexionar sobre la importancia que tiene la residencialidad y el papel que debería de jugar a la hora de definir las complejas operaciones de planificación y gestión territorial de las áreas turísticas del litoral, muy castigado tras décadas de crecimiento urbanístico acelerado y descontrolado.

METODOLOGÍA

Para dimensionar la residencialidad se pone el foco en el municipio de Torremolinos, seleccionado por su amplia trayectoria como destino turístico internacional y por cómo ha transformado su territorio la actividad turística desde finales de 1950, cuando se convirtió en uno de los destinos vacacionales más relevantes de España. Torremolinos está ubicado en la provincia meridional de Málaga, en la Costa del Sol Occidental (figura 1), y dispone de una superficie total de 20 km², una población residente de 68.661 habitantes y una densidad de 3,385 habitantes por km² (IECA, 2020). En la actualidad constituye un destino turístico maduro con una amplia oferta de establecimientos hoteleros que alcanza las 23.500 camas (IECA, 2020) hasta ocupar el cuarto puesto en número de camas por cada 1.000 habitantes en la Unión Europea (Eurostat, 2016). A su vez soporta un crecimiento de la población residente superior al 2.000% desde 1940 (INE, 2020), con unos incrementos importantes en las décadas de 1950 y 1960 por la irrupción del turismo de masas, y a partir de 1980 por el aumento de la movilidad residencial metropolitana, la migración no turística y la actividad turístico-residencial.

Las fuentes principales de los datos estadísticos empleados son el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Los datos del Censo de Viviendas del INE para los decenios 1991, 2001 y 2011, permite definir y cuantificar los diferentes tipos de vivienda y estimar sus variaciones para esos mismos períodos de tiempo. El estudio hace suyos los conceptos que aporta el INE (2020) tanto para la vivienda principal, vacía o familiar como para la vivienda secundaria. Esta última acepción se corresponde con aquella vivienda que se utiliza solamente una parte del año, de forma estacional, periódica o esporádicamente y no constituye residencia habitual de una o varias personas (INE, 2020). El registro estadístico no atiende así a la complejidad del fenómeno turístico que, en última instancia, puede esconder una oferta de alojamiento vacacional no reglado o controlado. No obstante, la definición del INE resulta útil para evaluar el grado de conversión de segundas residencias en permanentes como indicador básico de un cambio definitivo de residencia habitual.



Figura 1: Plano de localización de Torremolinos (Málaga, España)

Fuente. Elaboración propia

Junto a la definición de vivienda secundaria, es necesario tener en cuenta otros conceptos censales básicos que se detallan a continuación. Se entiende por vivienda familiar a la que está “(...) destinada a ser habitada por una o varias personas que no constituyen un colectivo, independientemente de los vínculos existentes entre ellas” (INE, 2020). Una definición generalista que engloba todos los tipos habitacionales, tanto si desempeñan la función de residencia habitual como si están desocupada. No obstante, el propio INE considera que una vivienda familiar es principal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual. Igualmente, establece que es una vivienda vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie (INE, 2020). Por último, si solo se atiende a la forma como se ocupa una vivienda familiar, el registro estadístico en España define como población residente en un determinado ámbito geográfico a aquellas personas que, en la fecha de referencia, tienen establecida su residencia habitual en el mismo.

Para dimensionar el cambio de uso turístico por residencial se emplea la fórmula revisada del Índice de Residencialidad (Montosa-Muñoz, 2012) a partir del indicador desarrollado por Leal Maldonado y Cortés Alcalá (1998). El volumen estimado de población que participa de esta conversión se calcula a partir del ratio estimado de población por vivienda según los datos de los registros estadísticos para cada uno de los períodos de estudio. Aquí se considera tanto la población no residente que pasa más de 14 días al año en el municipio (la que ocupa una segunda

residencia) como la residente (población censada). Asimismo, el número de viviendas es el resultado de sumar las viviendas principales (residentes) y las secundarias (no residentes) registradas en esos mismos períodos. El volumen de población que finalmente convirtió una vivienda secundaria en permanente se compara con el volumen de nuevos residentes en Torremolinos y la información que aporta la estadística de las variaciones residenciales del IECA sobre los movimientos migratorios interiores y exteriores que tienen lugar por cambios de residencia.

RESULTADOS

1. ÍNDICE DE RESIDENCIALIDAD

El registro estadístico de 1991 recoge un total aproximado de 28.000 viviendas familiares mientras que este mismo dato en 2011 es de 44.242. Es decir, hubo un incremento porcentual del 56% que representa, a priori, más de 16.000 viviendas familiares nuevas. De todas ellas, hubo que discernir aquellas que eran residencias habituales de las que no lo eran (segunda vivienda, vivienda vacía y otros tipos de vivienda). Con este objetivo se extrapola la proporción de viviendas principales que estaban registradas en el año 2011, en torno a 28.700 viviendas (casi el 65% del total), sobre el número estimado de nuevas viviendas familiares de ese año. Se obtuvo así un volumen estimado de algo más de 10.500 viviendas principales en 2011 sobre las de nueva construcción (tabla 1). Una cifra que solo en el decenio 2001-2011 ascendió a unas 6.500 viviendas. El número total estimado de este tipo de vivienda desde 1991, es decir, en los decenios 1991-2011, arrojó un dato cercano a las 20.000, resultado de sumar la cifra de viviendas principales que estaban registradas en 1991 con la de viviendas nuevas estimadas en 2011 (tabla 1).

Tabla 1. Índice de Residencialidad en Torremolinos (1991-2011)

Variable	Año	Torremolinos
Viviendas principales	1991	9.147
Viviendas secundarias	1991	11.573
Viviendas vacías	1991	6.888
Otro tipo de vivienda	1991	291
Viviendas familiares nuevas estimadas	1991	16.343
Total de viviendas familiares	2011	44.242
Viviendas principales	2011	28.724
% de viviendas principales sobre el total	2011	64,92
Volumen estimado de viviendas principales sobre las de nueva construcción	2011	10.610
Total de viviendas principales estimadas	2011	19.757
Saldo	2011	+ 8.967

Fuente: elaboración propia con base en datos del Instituto Nacional de Estadística (2020).

La diferencia entre las más de 28.700 viviendas principales que aparecen en los registros estadísticos de 2011 y el volumen que resulta de la estimación para el periodo de estudio, es decir, casi 20.000 viviendas, mostró como resultado un balance positivo de cerca de 9.000 viviendas extra que se encuentran fuera de la tipificación original de vivienda principal (tabla 1). Un Índice de Residencialidad (IR) que demuestra que ciertamente ocurrió una conversión de segundas residencias en permanentes en el municipio de Torremolinos durante el período objeto del estudio. Según los resultados de la investigación, tan solo en el decenio 2001-2011 este grado de conversión alcanzó un volumen estimado superior a las 5.000 segundas residencias. Esto significa, en consecuencia, que se estima que en torno a un 32% de las viviendas principales en 2011 fueron, originalmente, alojamientos vacacionales. Con base en el anteproyecto de los Censos de Población y Vivienda 2021 del INE y los registros estadísticos y cartográficos digitales del IECA, se puede concluir además que la proyección del indicador de residencialidad para el decenio 2011-2021 parece mantenerse actualmente sostenida en el tiempo.

2. POBLACIÓN RESIDENTE Y VIVIENDAS SECUNDARIAS

A partir del Índice de Residencialidad (IR) y las cifras estimadas de segundas residencias que se han transformado en viviendas principales en Torremolinos, unas 9.000 unidades, se obtienen resultados del volumen estimado de población que ha participado de esta conversión y que, por lo tanto, pasó a formar parte de la población residente en el municipio entre 1991 y 2011 (tabla 2). Con este objetivo se estimó el ratio de población por vivienda en Torremolinos. La población no residente que pasó más de 14 días al año en el destino, es decir, que ocupó una segunda residencia, fue superior a 32.500 según el Censo de Población y Vivienda (INE, 2020). A su vez el número de residentes (población censada) en viviendas principales fue de superior a los 66.000. En consecuencia, la población permanente y temporal en Torremolinos ascendió a casi 99.000 habitantes en 2011 y el ratio de población por vivienda (principal y secundarias) resultó ser de 2,73. Con un volumen estimado de unas 9.000 segundas residencias convertidas en permanentes entre 1991 y 2011, se puede concluir que la cifra de población residente que, a priori, participó de esta conversión fue, aproximadamente, de unos 24.500 individuos (tabla 2).

Tabla 2. Población residente en segundas viviendas (1991-2011)

Variable	Año	Torremolinos
Población no residente vinculada con la segunda vivienda	2011	32.661
Población censada (residente)	2011	66.270
Población permanente y temporal	2011	98.931
Viviendas familiares principales y secundarias	2011	36.249
Ratio de población por vivienda	2011	2,73
Volumen estimado de población que convirtió su residencia temporal en permanente	1991-2011	24.480
Población censada (residente)	1991	27.543
Incremento población residente	1991-2011	38.727

Fuente: elaboración propia con base en datos del Instituto Nacional de Estadística (2020).

DISCUSIÓN

Ciertamente hubo un proceso de residencialización de Torremolinos por un cambio de un uso turístico original por otro residencial, especialmente en su parque de viviendas vacacionales. El volumen estimado de residencias secundarias que se convirtieron en principales fue cercano a las 9.000 entre 1991 y 2011, lo que representa un 25% del número total de viviendas familiares (principales y secundarias) que en el 2011 fue prácticamente de 36.250 unidades. Esta reflexión es aún más contundente si se atiende a las cifras del censo por separado. Por un lado, el 32% de las viviendas principales originalmente tuvieron un uso turístico anterior que, por lo general, estaba vinculado con la segunda residencia vacacional. Por otro lado, a lo largo de los dos decenios objeto de estudio, el volumen de segundas residencias ha decrecido un 35% pasando de unas 11.500 viviendas en 1991 a las 7.500 registradas en el censo de 2011. Mientras tanto, el número de primeras residencias creció en torno a un 214%. Una progresión que es un excelente indicador para definir la tendencia a la residencialidad de usos en el destino turístico.

El volumen estimado de población que entre 1991 y 2011 convirtió una segunda residencia en su vivienda habitual, aproximadamente unos 24.500 residentes según este estudio, se compara con los registros del censo y las estadísticas de variaciones residenciales. Concretamente con los datos de residentes por origen y las migraciones (interiores y exteriores) con destino Torremolinos. La cifra de población en 2011 fue de unos 66.300 residentes, de los cuales, un 37% habría convertido una vivienda vacacional en permanente. El incremento de población residente en el período 1991-2011 fue de más del 140%, un total de 38.727 nuevos residentes acumulados durante los dos decenios. Es decir, que de todos ellos, el 63% participó en la residencialización de los usos turísticos en Torremolinos. La clasificación de esta población por origen fluctúa a lo largo del tiempo. Por ejemplo, la población residente procedente de otros países de la Unión Europea que, por lo general, eran retirados con una edad superior a los 65 años en un 80%, creció cerca del 150% en el primer decenio mientras que en el segundo disminuyó un 17% (IECA, 2020).

Algo similar sucedió con la migración extra-comunitaria, atraídos mayoritariamente por el pujante mercado laboral que se creó en torno al turismo y la construcción. Así el número de residentes que provenía de las regiones de África y Latinoamérica representó el 9,53% de la población total de Torremolinos en el primer decenio mientras que en el segundo se redujo a algo menos del 6% (IECA, 2020). Según este estudio, el incremento de población residente en el período 1991-2011 fue superior al 140% y, por lo tanto, solo con un flujo migratorio constante de origen español se puede explicar este crecimiento poblacional a lo largo del tiempo. También es cierto que no toda la migración no turística (laboral y de retiro) convirtió en residencia habitual una vivienda que, a priori, tenía una vocación vacacional. Sin duda, hubo una parte de esta migración que accedió al mercado de la vivienda principal. Es decir, que adquirió una residencia que, en origen, ya estaba fuera de la oferta turística reglada. Se trata, por lo tanto, de discutir la proporción de migrantes estimada que participó en la residencialidad del municipio por cambio de uso turístico.

Los registros estadísticos de las variaciones residenciales indican que la migración interior con destino Torremolinos fue de algo más de 58.300 migrantes en el período 1991-2011. Mientras tanto, la migración procedente del extranjero fue cercana a los 24.000 (IECA, 2020). A su vez, la emigración procedente de Torremolinos alcanzó una cifra total de unos 45.600 en ese mismo intervalo de tiempo (emigración interior 40.716 y exterior 4.871). Es decir, el saldo migratorio fue positivo con un total de 36.554 individuos (IECA, 2020). En consecuencia, si el incremento acumulado de nuevos residentes durante los dos decenios fue de 38.727 en Torremolinos, en torno a un 94% eran migrantes y, de todos ellos, cerca de un 46% eran de origen español. Según este estudio, el volumen estimado de población que llegó a convertir una segunda residencia en su vivienda habitual fue de unos 24.500 residentes, lo que representaba cerca del 63% del total de nuevos residentes. Es decir, según esta estimación porcentual, cerca de 23.000 fueron además migrantes no turísticos (laborales y de retiro), unos 10.600 procedentes de España.

Por supuesto que el estudio tiene sus limitaciones a la hora de mostrar datos exactos para dimensionar la residencialidad. Entre otras cosas, porque no existen registros estadísticos sobre este fenómeno dada la dificultad que tienen los especialistas para definirlo y tipificarlo adecuadamente. Por esta razón se trabaja con estimaciones e indicadores estadísticos, validos para cuantificar, interpretar y describir una tendencia a partir del análisis de otros valores de referencia. De este modo, el Índice de Residencialidad solo atiende al grado de conversión en vivienda permanente (o principal) de las segundas residencias, a partir de un balance entre el volumen inicial y final de estas dos variables durante un intervalo de tiempo específico. No existe, por lo tanto, un estudio de detalle mayor que incluya, por ejemplo, esas otras fórmulas híbridas turístico-residenciales que engrosan la oferta turística no reglada en Torremolinos; o la transformación de alojamientos hoteleros económicamente poco rentables en viviendas. En todo caso, el estudio aporta una información significativa para los intereses del proyecto de investigación en desarrollo, en cuanto que éste certifica que el municipio turístico se está residencializando.

REFLEXIONES FINALES

El objetivo principal de esta investigación fue estimar la dimensión de la residencialidad por un cambio de uso turístico. A este respecto, tanto el indicador empleado para evaluar el grado de transformación de los usos turísticos en residenciales (Índice de Residencialidad), como las variables y los registros estadísticos consultados, han demostrado ser una metodología adecuada para analizar este fenómeno en el ámbito disciplinar del turismo, la urbanística y la demografía. El análisis se ha aplicado en el estudio del proceso de residencialización de la oferta reglada de alojamiento no hotelero durante el período 1991-2011, que incluye fundamentalmente a las viviendas secundarias del destino turístico de Torremolinos-España. Los resultados han revelado que el volumen estimado de segundas residencias convertidas en permanentes a lo largo de esos años fue cercano a las 9.000 viviendas. Una cifra que representa en torno al 32% de las viviendas principales y un 25% de las residencias

familiares (suma del número de viviendas principales y secundarias) registradas en el censo de viviendas del año 2011.

El volumen estimado de población que participa de esta conversión fue aproximadamente de unos 24.500 nuevos residentes, es decir, el 37% del censo de población para el año 2011. El incremento de población censada en el período 1991-2011 fue superior 38.700, lo que significa que el 63% participó en el proceso de residencialización de los usos turísticos. Mayoritariamente, estos nuevos residentes eran españoles de origen, teniendo en cuenta que hubo un incremento poblacional del 140% y, al mismo tiempo, un contexto de decrecimiento del número de residentes extranjeros comunitarios y extra-comunitarios (tanto migración laboral como de retiro). De acuerdo con la estadística de variaciones residenciales, el saldo migratorio en el período 1991-2011 fue positivo hasta alcanzar un total de 36.500 individuos. Es decir, que el 94% de los nuevos residentes eran migrantes, de los cuales, eran españoles un 46%. A partir de la extrapolación de este porcentaje sobre los datos de la población que participó de la residencialización de Torremolinos, se puede estimar que cerca de 23.000 fueron migrantes laborales y/o de retiro.

Estos resultados ponen de relieve que, en el caso de Torremolinos, y en el de muchos otros destinos del litoral; el incremento del número de residentes está estrechamente ligado a la residencialidad por cambio del uso turístico original. Circunstancia que produce una sustitución gradual, y en ocasiones casi irreversible, de la oferta de alojamiento turístico reglado por otra de carácter eminentemente residencial y metropolitano. Las consecuencias económicas de esta reformulación funcional son aún más evidentes, ya que incentiva el desmantelamiento de un tejido productivo para que sea reemplazado por otro mucho más ambiguo y de naturaleza fundamentalmente inmobiliaria. Como regla general, el parque alojativo abandona su actividad original cuando deja de ser rentable debido a la obsolescencia o a otro tipo de factores internos o externos. Es responsabilidad de los agentes público-privados, por lo tanto, velar por una permuta de usos proporcionada. Para ello es indispensable dotarse de un marco normativo que integre la residencialidad en la planificación y gestión de los destinos turísticos, en la medida en que ésta

constituye un fenómeno propio e indisoluble de sus estructuras urbanas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BAUM, T. (1998). Taking the exit route: Extending the tourism area life cycle model. *Current Issues in Tourism*, 1(2), pp. 167–175.
<https://doi.org/10.1080/13683509808667837>
- BUTLER, R. W. (1998). The concept of the tourist area life-cycle of evolution: Implications for management of resources. *Canadian Geographer*, 24(1), 5–12. <https://doi.org/10.1111/j.1541-0064.1980.tb00970.x>
- EUROSTAT-EUROPEAN COMMISSION. STATISTICAL OFFICE OF THE EUROPEAN UNION (2016). *Urban Europe: statistics on cities, towns and suburbs. Tourism and culture in cities*.
<https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-statistical-books/-/KS-01-16-691>
- HARVEY, D. (2014). *Seventeen contradictions and the end of capitalism*. Profile Books Ltd.
- HUETE, R. (2005). Looking for paradise: images of Spanish lifestyle. En P. Burns (dir.), *The End of Tourism? Mobility and Local Global Connections* [CD-ROM]. University of Brighton.
- HUETE, R., MANTECÓN, A. Y MAZÓN, T. (2008). ¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial? *Cuadernos de Turismo*, 22, pp. 101–121. <https://doi.org/10.2307/318158>
- IECA-INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA (2020). *Padrón municipal de habitantes Año 2019*. Consultado el 23 de abril de 2020.
<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/padron/index.htm>
- *Estadística de variaciones residenciales en Andalucía desde Año 1991 hasta 2011*. Consultado el 19 de mayo de 2020.
<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/vars/index.htm>
- *Torremolinos. Inmigraciones por grupos de edad desde Año 1991 hasta 2011*. Consultado el 30 de abril de 2020.

<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/iea/resultadosConsulta.jsp?CodOper=104&codConsulta=84145>

- *Plazas en establecimientos hoteleros por clase y categoría Año 2019.*

Consultado el 01 de abril de 2020.

https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/badea/informe/datosaldia?CodOper=b3_1234&idNode=9516

- *Andalucía pueblo a pueblo - Fichas Municipales. Torremolinos.*

Consultado el 10 octubre de 2020.

<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/siema/info.htm?f=boi>

INE-INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2020). *Estadísticas históricas.*

Población malagueña en el siglo XX. Detalle municipal. Consultado el 23 de abril de 2020.

https://www.ine.es/inebase_historia/inebase_historia.htm

- *Censos de población y viviendas 1991, 2001, 2011. Número de viviendas por tipo. Viviendas por municipios (con más de 2.000 habitantes) y tipo de vivienda.* Consultado el 15 de marzo de 2020.

<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=3456>

- *Censos de población y viviendas 1991, 2001, 2011. Cifras de Población del Censo.* Consultado el 15 de marzo de 2020.

<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/censos/index.htm>

- *Anteproyecto de los Censos de Población y Viviendas 2021.* Consultado el 03 de julio de 2020.

https://www.ine.es/censos2021/censos2021_anteproyecto.pdf

JIMÉNEZ-MORALES, E., VARGAS-DÍAZ, I. C. & CIMADOMO, G. (2021).

Redefining a mature destination as a low-cost neighbourhood.

Relations between socio-spatial segregation in Torremolinos and

urban tourism in Malaga-Spain. En S. Frank, C. Jürgens, C. T.

Müller, A. L. Raschke y K. Wellner (eds.), *The power of new urban*

tourism. Spaces, representations and contestations (p. 257-275).

Routledge.

LEAL MALDONADO J. Y CORTÉS ALCALÁ, L. (1998). *La dimensión de la ciudad.* Centro de Investigaciones Sociológicas.

- LEONTIDOU, L. & MARMARAS, E. (2001). From tourists to migrants. Residential tourism and littoralization. En Y. Apostolopoulos, P. Lukissas y L. Leontidou (eds.), *Mediterranean Tourism. Facets of socioeconomic development and cultural change*, (p. 257-267). Routledge.
- MANTECÓN, A. (2008). *La experiencia del turismo. Un estudio sociológico sobre el proceso turístico-residencial*. Icaria.
- MAZÓN, T. (1987). *La urbanización de la Playa de San Juan: un espacio turístico-residencial*. Instituto de Estudios Juan Gil-Albert.
- MAZÓN, T. (2001). *Sociología del turismo*. C. E. Ramón Areces.
- MAZÓN, T. (2006). El turismo litoral mediterráneo: ¿políticas turísticas o desarrollo inmobiliario? En J. A. Rodríguez (ed.), *Sociología para el futuro*, (p. 301-310). Icaria.
- MAZÓN, T. Y ALEDO, A. (2005). El dilema del turismo residencial: ¿turismo o desarrollo inmobiliario? En T. Mazón y A. Aledo (eds.) *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, (p. 13-30). Aguaclara.
- MONTOSA-MUÑOZ, J.C. (2012). Población y urbanización en el área metropolitana de Málaga. *Revista de Estudios Regionales*, 93, pp. 143-173.
- O'REILLY, K. (2005). Los jubilados británicos en la Costa del Sol. En V. Rodríguez, M. A. Casado y A. Huber (eds.) *La migración de europeos retirados en España*, (p. 151-166). CSIC.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO (2008). *Recomendaciones Internacionales para las Estadísticas del Turismo. Asuntos económicos y sociales*.
https://unstats.un.org/unsd/publication/Seriesm/SeriesM_83revis.pdf
- RAYA MELLADO, P. Y BENÍTEZ ROCHEL, J.J. (2002). Concepto y estimación del turismo residencial: aplicación en Andalucía. *Papers de Turisme*, 31-32, pp. 67-89.
- RODRÍGUEZ, V. (2004). Turismo residencial y migración de jubilados. En J. Aureoles (coord.), *Las nuevas formas de turismo. Monográfico de la revista Mediterráneo Económico*, (p.233-253). Cajamar.

- STIGLITZ, J. E. (2012). *The price of inequality*. W.W. Norton & Company.
- VERA REBOLLO, 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. 95-114.
- WILLIAMS, A.M. & HALL, C.M. (2000). Tourism and migration: new relationships between production and consumption. *Tourism Geographies*, vol. 2 (1), pp. 5-27.
<https://doi.org/doi.org/10.1080/146166800363420>