

COMPETENCIA ENTRE AGRICULTURA Y TURISMO POR EL DOMINIO DEL ESPACIO: EL CASO DE BENALMADENA

M.ª LUISA GOMEZ MORENO

INTRODUCCION

Decir Andalucía Mediterránea, esa estrecha franja litoral integrada por un rosario de pequeñas hoyas interpuestas entre las digitaciones emitidas hacia el mar por los Sistemas Béticos, es hoy, para muchos nordeuropeos, decir Costa del Sol, puesto que por ese nombre es mundialmente conocida. Sin embargo, el trasfondo turístico que encierra esa denominación no caracteriza uniformemente el desarrollo de las comunidades que la habitan. La provincia de Málaga fue la pionera en este sentido y, así, el tramo de esta cinta mediterránea que le corresponde y, en particular, el sector occidental del mismo (comprendido entre Málaga y Estepona y albergando núcleos como Torremolinos, Fuengirola o Marbella) conocido bajo el término de Costa del Sol Occidental, es el que más profundas transformaciones ha experimentado paralelamente a su progresiva conversión en centro turístico de primer orden.

Como consecuencia de ello, el recorrido de los términos municipales que integran la Costa del Sol Occidental ofrece un paisaje definido por una dicotomía que ha venido a sustituir a la tradicional entre "ager" y "saltus" y que podríamos denominar, parafraseando los términos latinos, como "urbs" y "saltus". En efecto, la expansión vitícola en las zonas de colinas esquistosas integrantes de los Sistemas Béticos y la cerealista en las pequeñas o medianas llanuras costeras aluviales abocó, en las postrimerías del s. XIX, en un paisaje absolutamente humanizado por la actividad agraria que, también, había dejado su impronta en la deforestación de los grandes macizos calizos o marmóreos que constituían la tercera unidad física del litoral malagueño, y que, a la sazón, representaban el papel de un "saltus" de pobre valor forestal.

La crisis filoxérica vendría a trastocar este estado de cosas, traduciéndose en un expansión del "saltus" a costa de los ahora abandonados cerros pizarrosos, concentrándose la actividad agraria en las llanuras aluviales y colinas pliocenas, infinitamente más propicias para el desarrollo de una agricultura que progresivamente se iba alejando de los sistemas tradicionales.

Sin embargo, esta agricultura prácticamente sucumbiría ante el impacto de un fenómeno entonces nuevo y de consecuencias incalculables: el turismo.

El análisis del resultado de este impacto en la organización del paisaje y en el "modus vivendi" de las poblaciones que lo habitaban es el objeto de este pequeño estudio que sólo pretende ser una reflexión sobre la relación entre agricultura y turismo en un municipio ubicado en el corazón de uno de

los primeros núcleos turísticos de un ámbito en el que ha proliferado especialmente esta actividad del ocio: el Mediterráneo.

Esta reflexión requería dos elementos previos: determinar el método a seguir para su desarrollo y concretar el marco de su aplicación.

En lo que se refiere al primer aspecto, la recopilación de investigaciones sobre agricultura periurbana elaborada por la O.C.D.E. (1) nos proporcionó, tanto un método que, a nuestro parecer, aglutinaba todas las variables que participan en el proceso de impacto que nos proponía investigar, como un estado de la cuestión a nivel mundial, muy útil a la hora de enjuiciar el balance de la relación entre agricultura y turismo, así como de proponer una serie de alternativas al actual "status quo".

El método seguido por los trabajos recogidos en la citada obra contenía los siguientes puntos:

- 1.º Descripción de la actividad agrícola desarrollada en la zona de estudio y de los procesos de urbanización que le afectan.
- 2.º Análisis de los problemas planteados al sector agrícola o en los que éste se encuentra implicado.
- 3.º Exposición de los objetivos de la ordenación del territorio correspondiente al área en cuestión y de la forma en que éstos se han traducido en un conjunto de medidas que reglamentan la utilidad del suelo, ciñéndose especialmente a sus efectos sobre la actividad agrícola.

Pero este sistema no daba cuenta sino indirectamente del efecto de esta relación agricultura/proceso de urbanización sobre la organización del paisaje agrario. Por ello lo completamos con un esquema evolutivo del paisaje afectado que abarca la sucesión de usos agrícolas del suelo entre 1881 y 1981.

Partiendo de esta base, el siguiente paso venía dado por la elección de un municipio que fuera especialmente significativo en lo que respecta a magnitud y modalidad del impacto turístico y contara con un plan de ordenación que permitiera el tratamiento del tercer aspecto del método propuesto.

Después de observar el panorama que en este sentido ofrecían los municipios turísticos de la Costa del Sol Occidental Malagueña, la elección recayó en Benalmádena, municipio que cumplía satisfactoriamente estos requisitos por múltiples circunstancias:

—En primer lugar, Benalmádena fue uno de los municipios pioneros del desarrollo turístico de la Costa del Sol, al socaire de la vecina Torremolinos. Sus autoridades fueron conscientes de la magnitud del fenómeno que entonces apuntaba, apoyando desde entonces incondicionalmente y "monográficamente" la actividad turística, lo que se tradujo en una concentración de la acción municipal en la fracción costera del municipio, atravesada por el auténtico eje del turismo costasoleño: la carretera Málaga-Cádiz (2). En consecuencia, Benalmádena ha pasado por todas o casi todas las fases evolutivas registradas en la relación agricultura/turismo.

(1) O.C.D.E.: L'agriculture dans l'aménagement des aires periurbaines. (2 tomos). Ed. O.C.D.E. París, 1979.

(2) A título de ejemplo de este carácter pionero sirve una nota casi anecdótica: Benalmádena fue el primer municipio de la Costa que utilizó la denominación "Benalmádena-Costa" para señalar su dominio sobre la franja litoral que le pertenecía y que podía parecer "tierra de nadie" a los ojos del turista ante la lejanía del núcleo del pueblo, situado, como es característico de los hábitats mediterráneos costeros de origen defensivo, en el interior del término municipal. La proliferación de carteles recordando al transeunte de la Carretera de Cádiz que se encontraba en Benalmádena-Costa fue una idea de óptimos resultados pronto imitada por todos los municipios de ubicación semejante.

—En segundo lugar, en 1982 concluía la redacción del Plan General Municipal de Benalmádena, iniciándose los trámites de su aprobación. La memoria correspondiente contenía referencias directas a la agricultura, lo que nos situaba en condiciones de desarrollar adecuadamente el tercer punto del método antes citado.

En síntesis, nuestro proyecto de estudio consistía en plantear la relación entre agricultura y turismo desde una triple dimensión:

- 1.º La evolución de la organización del espacio antes, durante y después del impacto turístico.
- 2.º Las características de las estructuras agrarias tras experimentar los efectos del turismo.
- 3.º Las posibilidades de replantear la relación entre agricultura y turismo en orden a un mayor equilibrio entre ambas actividades.

Las fuentes para el desarrollo del planteamiento propuesto, por ser de muy distinto carácter en función de la triple perspectiva antexpuesta, las iremos desglosando al abordar los tres componentes de la misma.

1. EVOLUCION DE LA ORGANIZACION ESPACIAL. 1881-1981: DE LAS VIÑAS A LOS RASCACIELOS.

Recostado sobre la ladera sur del domo de la Sierra de Mijas, el reducido término municipal de Benalmádena (2.658 Has.) presenta sin embargo tres unidades paisajísticas perfectamente detectables que encuentran en las características de su medio físico su origen, y en las distintas potencialidades que éstas últimas encerraban para su utilización por el hombre su evolución y estado actual:

—Al N., coronando el municipio, la desierta mole, casi desprovista de vegetación, correspondiente a los mármoles de la Sierra de Mijas.

—Enlazando ésta con la costa, las suaves colinas esquistas salpicadas de serpenteantes urbanizaciones turísticas, entre las cuales aún se esparcen los restos de la anterior explotación agrícola: Bancales semiderruidos, ruinas de pequeñas casas campesinas.

—En el sector oriental, las colinas, esquistas dan paso a una suave rasa que, si hace sólo 20 años era zona de huertos, hoy forma parte de la conurbación erigida en trono a la Carretera Málaga-Cádiz: altos edificios correspondientes a hoteles, apartamentos y centros comerciales ascienden sin solución de continuidad hasta el núcleo de Arroyo de la Miel, convertido en ciudad dormitorio de los trabajadores del turismo.

Para apreciar la evolución de la utilización de estas tres unidades a lo largo de los últimos 100 años (que figura en el cuadro I) disponemos de dos fuentes que permiten esbozar la distribución de los cultivos para 1881 y 1897: se trata del Mapa de Masas de Cultivo y distribución de la Población E. 1: 25000 elaborado en 1881 por el Instituto Geográfico y Estadístico y de los croquis de masas de cultivo adjuntos a los amillaramientos del Catastro de 1897, que incluían la relación de superficies ocupadas por los distintos aprovechamientos. Para 1960 nos hemos servido de una doble fuente. En lo

CUADRO I

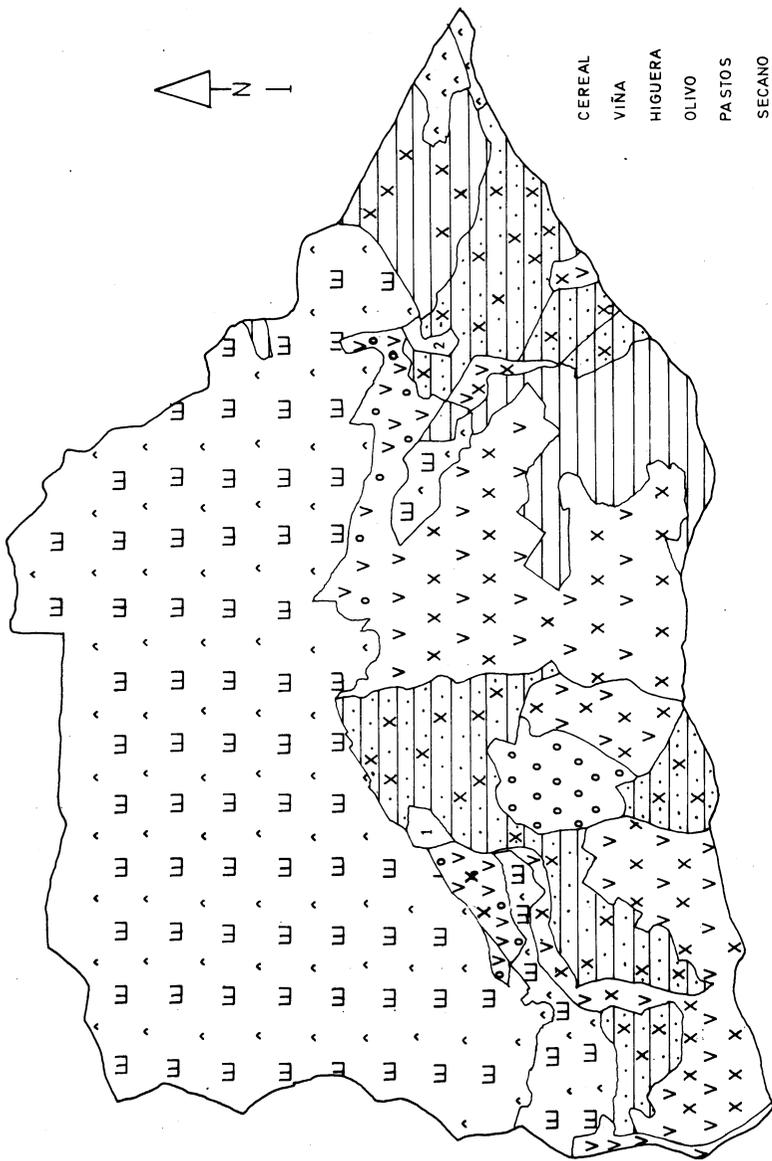
EVOLUCION DE LA ORGANIZACION ESPACIAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE BENALMADENA. 1881-1981

Unidad física	VEGETACION/AGRICULTURA				URBANIZACION			
	1881	1897	1960	1981	1881	1897	1960	1981
1. Zona de sierra (1) Mármoles (2) De 300 a 700 m. (3) De 30 a 45%	Erial a pastos	Erial a pastos	Erial a pastos	Erial a pastos	Nula	Nula	Nula	Urbanizaciones puntuales junto a la Ctra. Málaga-Mijas
2. Zona de colinas (1) Materiales esquistosos 2.a. (2) De 0 a 300 m. (3) De 10 a 25%	Víña para pasa Cereal regadío	Erial-monte bajo Cereal regadío	Erial/cereal seco Huerta junto a los arroyos	Erial Huerta junto a Benalmádena-P.	Dispersión máxima: Lagares	Escasa	Va surgiendo Benalmádena Costa	Urbanizaciones dispersas
2.b. (2) De 0 a 100 m. (3) De 5 a 10%	Víña para pasa Cereal seco	Erial-monte bajo Cereal seco	Erial/cereal seco Huerta junto a los arroyos	Erial	Media			Puntual concentración junto a la costa
3. Zona de la rasa (1) aluviones 3.a. (2) De 0 a 100 m. (3) De 5 a 10%	Cereal regadío	Caña Cereal regadío	Huerta	Urbano	Concentrada en Arroyo de la Miel	Aumenta la concentración en Arroyo de la Miel	Concentración máxima en Arroyo de la Miel	Rascacielos y urbanizaciones: tejido urbano que une el litoral a Arroyo de la Miel
3.b. (2) De 0 a 50 m. (3) Menos del 5%	Cereal seco Indistintamente	Cereal seco Indistintamente	Cereal seco	Urbano				

(1) Material.
(2) Altura.
(3) Pendiente.

MAPA I

DISTRIBUCION DE CULTIVOS DE 1881



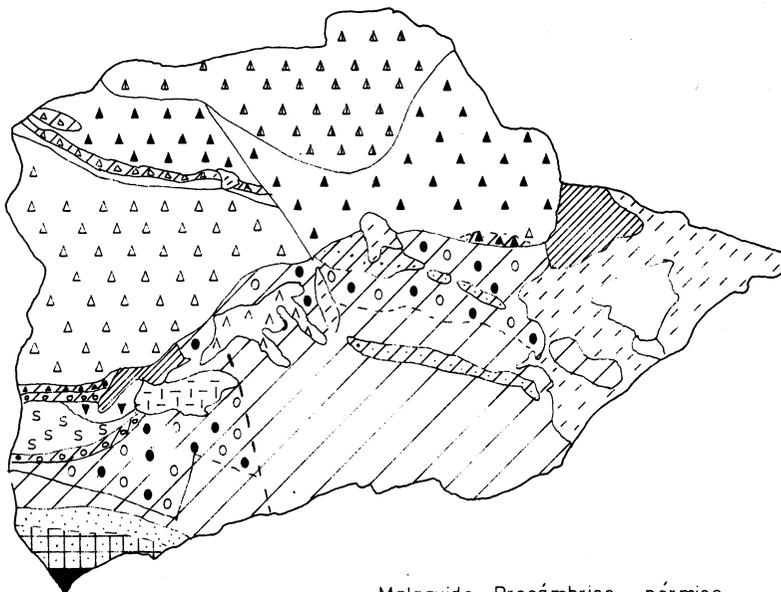
- CEREAL
- VIÑA
- HIGUERA
- OLIVO
- PASTOS
- SECANO
- REGADIO
- ERIAL
- MONTE BAJO

- 1 - BENALMADENA
- 2 - ARROYO DE LA MIEL

Fie: Trabajos Topograficos del Instituto Geografico y Estadístico.

MAPA A

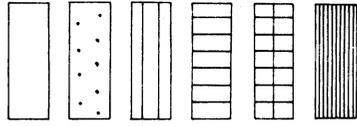
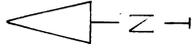
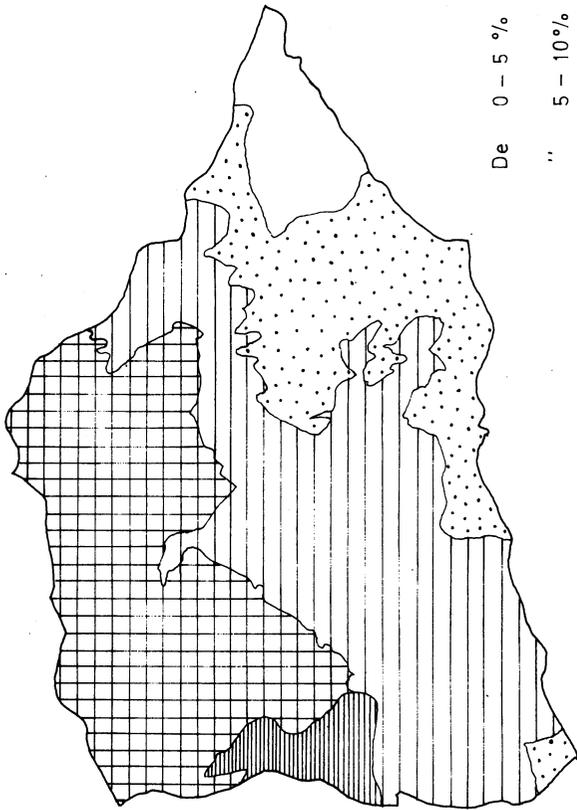
CONSTITUCION GEOLOGICA
DEL TERMINO MUNICIPAL DE BENALMADENA



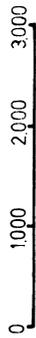
		Malaguide Precámbrico - pérmico	
Unidad de Blanca. Trias		filitas con niveles de cuarzo	
mármol masivo blanco		calizas alabeadas tableadas	
" sacaroideo		pizarras, grauwacas y silexitas	
" azul tableado		areniscas arcillas y conglomerados	
neises y cuarcitas		Rocas ultrabásicas:	
" con plagioclasas, anfíbol		serpentinitas	
o biotita		Terciario Cuaternario	
Alpujárride. Precámbrico - triasico		piekemontes y conos (iv')	
micasquistos y cuarcitas paleozico		travertinos y tobas	
neis de sillimanita		piekemontes y conos (iv' plioc.)	
" granitoide		plioceno indiferenciado	
mármoles		cuaternario indiferenciado	
neises leucocráticos			

Fte. : mapa geologico E. : 1/ 50.000 n° 1066 : COIN 0 1000 2000 3000

MAPA B MAPA DE PENDIENTES DEL TERMINO MUNICIPAL DE BENALMADENA



De 0 - 5 % de pendiente	
" 5 - 10% "	
" 10 - 20% "	
" 20 - 30% "	
" 30 - 45% "	
Más de 45% "	



que se refiere a extensión retenida por cada cultivo, hemos seguido el estudio realizado por la Excm. Diputación de Málaga en 1961 titulado *Valoración de la producción agrícola bruta vendible de la provincia*, mientras que para el trazado del mapa de cultivos correspondiente hemos utilizado una fuente que proporciona una información extremadamente minuciosa pero cuya aplicación a este examen retrospectivo merece una breve justificación. Se trata de las cédulas de propiedad y parcelario pertenecientes al Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda y correspondientes a Benalmádena (3). Su fiabilidad en cuanto a proporcionarnos una imagen veraz de la realidad agrícola actual de Benalmádena es escasa, ya que su puesta al día a partir de la fecha de elaboración del Catastro ha sido mínima en lo que se refiere a uso del suelo, limitándose a dar cuenta de los cambios de propiedad, de forma que entre los propietarios aparecen numerosos extranjeros y algunas sociedades anónimas inmobiliarias, de nombre muy conocido en la Costa y cuya actividad agrícola brilla por su ausencia. Es por esta razón por la que nos parece adecuada la utilización de esta fuente con carácter retrospectivo puesto que los cultivos que registra son aquellos que ofrecía el término municipal de Benalmádena en la víspera del desarrollo del fenómeno que iba a cambiar su trayectoria y cuya cronología coincidió por azar con la de elaboración del Catastro.

También casualmente, la realización de este trabajo ha contado, como adelantábamos, con un material que viene a subsanar la caducidad de la antedicha fuente: nos referimos a los planos efectuados dentro de la redacción del Plan General Municipal de Benalmádena, que recogen puntualmente las implantaciones urbanas que hoy aparecen edificadas en el término, y, que, al presentar la misma escala que los Planos Catastrales correspondientes al Parcelario de Hacienda, permiten calibrar las pérdidas experimentadas por el uso agrícola del suelo a expensas de su utilización como suelo urbano.

Observando el mapa I se puede constatar como hacia 1881 el sistema de ocupación mantenía una estrecha relación tanto con las tendencias económicas que afectaban al conjunto de la provincia malagueña como con las posibilidades emanantes de las características del medio físico (Cfr. mapas A y B). Una vez desforestada la zona correspondiente a la Sierra de Mijas —cuya reutilización agrícola se veía dificultada si no impedida por la dureza de sus materiales (mármoles masivos blancos) o por la inaptitud de éstos para el cultivo (mármoles azules tableados y mármoles sacaroideos), así como por su abruptitud (pendientes superiores al 30% llegando a superar en el ángulo occidental el 45%) que obedecía en última instancia a su mayor resistencia litológica a la erosión—, la actividad agrícola se veía limitada al área correspondiente a los cerros esquistosos y al sector integrado por la rasa antes mencionada, conformada por materiales extraídos de la Sierra y establecidos sobre los materiales pizarrosos infrayacentes. En esta doble unidad, las pendientes, mucho más suaves, (disminuyendo de W. —donde son del 10 al 20%— a E. —donde descienden del 5 al 10% que presenta la zona central al menos del 5% que ofrece la rasa) y la mayor friabilidad de los materiales permitían el desarrollo de una serie de cultivos estrechamente ligados, como adelantábamos, al contexto socioeconómico de la provincia de Málaga en aquel momento: como ocurría en el resto de las comarcas de colinas pizarrosas de la misma

(3) Actualmente, el 95% aproximadamente de estas propiedades han pasado a ser consideradas como urbanas a consecuencia de una acción municipal efectuada en 1978. Esta maniobra se comprende en el momento en que las arcas municipales se reservan el 95% de los tributos que gravan las fincas urbanas frente al exiguo 5% que les corresponde en caso de fincas rústicas.

Actualmente existe un movimiento por parte de los agricultores de solicitar a Hacienda una inspección que acredite la calidad de rústica de sus heredades, ya que, en caso contrario, no pueden solicitar su inclusión en la Seguridad Social Agraria. Si bien esta actuación municipal se veía justificada por la incontestable categoría de urbanos de suelos catastrados como agrícolas, con la consiguiente pérdida de ingresos para el municipio, que tenía que hacer frente sin embargo a la infraestructura y servicios de éstos, no cabe duda que la extensión de la medida al conjunto del término municipal no deja de ser arbitraria por cuanto la urbanización, aunque bastante difundida, es perfectamente localizable y aislable.

(Montes de Málaga, Axarquía, fracción meridional de la Serranía de Ronda (4) la vid, asociada con otros frutales de secano, en este caso la higuera, colonizaba buena parte de estos suaves cerros. La superficie que las vides dejaban libres eran ocupadas por el cereal de regadío y, en menor proporción, por el cereal de secano, cultivo herbáceo también asociado al leñoso de las higueras. La localización de ambos se concentraba en dos enclaves: uno absorbiendo la totalidad de la superficie de la rasa; el otro, ocupando la vallonada del Arroyo de la Miel, tallada en el contacto entre los materiales de la rasa y los del manto alpujárride. Por último, alguna mancha de olivar completaba el conjunto, que suponía la ocupación completa de toda la franja interpuesta entre la Sierra de Mijas y el Mediterráneo.

Aquilatando un poco más esta distribución espacial de cultivos, podemos observar como ésta suponía el aprovechamiento del doble potencial que encerraba el medio físico correspondiente al término municipal de Benalmádena.

—Las soleadas colinas esquistas eran el sustrato ideal para el desarrollo de la especial viticultura malagueña (destinada fundamentalmente a vinos dulces y pasas (5) que, nacida en torno al puerto de Málaga, venía conquistando una tras otra las comarcas dotadas de un medio físico afín, atraídas por el señuelo de todos los cultivos especulativos.

—Pero estas colinas, al no constituir un relieve tan abrupto como el de otros sectores maláquides o alpujárrides de la provincia (donde presentan del 20% al 30% de pendiente) podían ser fácilmente abancaladas, y, al contar con la abundancia de agua que atesoraban los fisurados mármoles de la Sierra de Mijas, y que surgía (y surgen) en el contacto de éstos con el cinturón néisico que les rodea, se dedicaban parcialmente a un cultivo también provechoso en una época de perenne escasez de cereales provocada por el crecimiento demográfico que entonces se está desarrollando: el cereal asociado con higueras, y de cosechas aseguradas por disponer de riego.

Ante esta duplicidad de recursos, la situación posterior al impacto de la filoxera (ocurrido en 1882) no va a ser tan negativa como en otros pueblos malagueños de orografía mucho más occidental, y por ende más difícil de ser dedicada a otros cultivos, y que no contaban con la posibilidad de introducir el regadío.

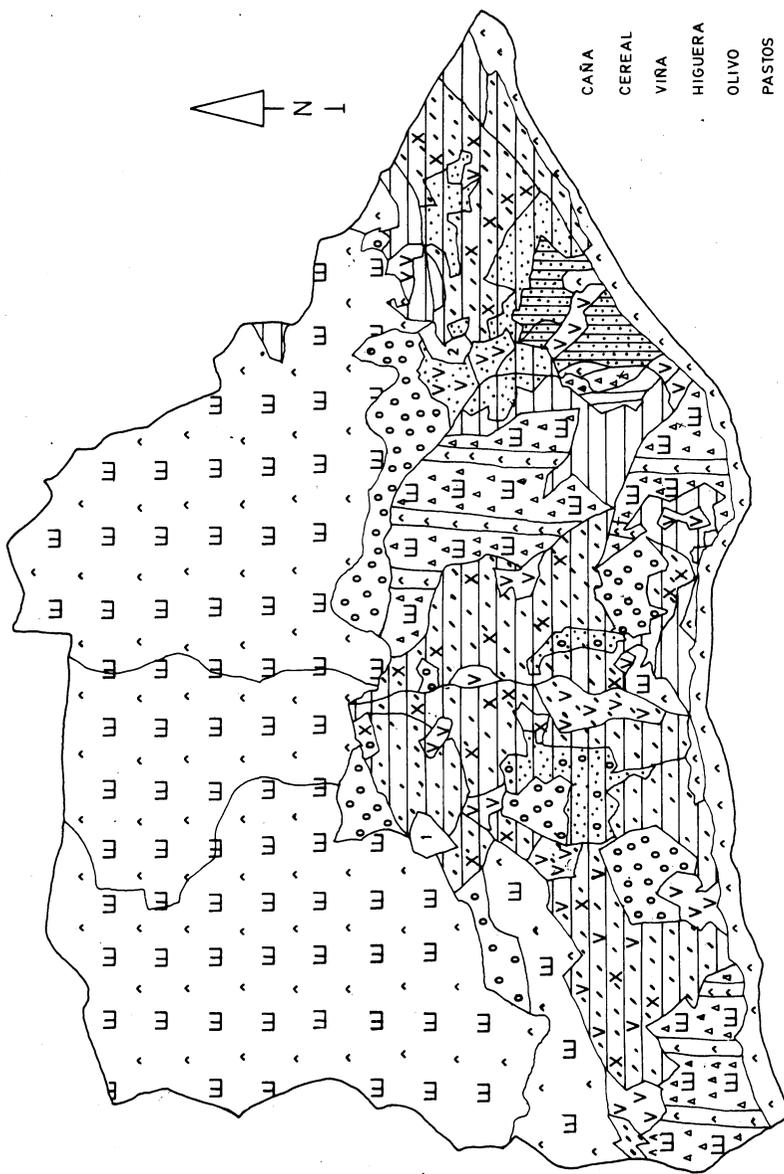
En consecuencia, vemos como en 1897 (mapa II) sólo una parte de los antiguos sectores vitícolas, ahora destruidos por la filoxera, permanecían como eriales. En concreto se trataba de los correspondientes al estrecho afloramiento maláquide del ángulo suboccidental (integrado por calizas tableadas silúricas, más resistentes que los materiales alpujárrides) y a la fracción septentrional del sector central, comprendido entre Arroyo de la Miel y Arroyo Hondo. El abandono de esta segunda zona puede responder a un conjunto de circunstancias desfavorables para su puerta en cultivo: su carácter de zona de contacto de materiales (micasquistas alpujárrides, neises leucocráticos, neises de sillimanita); su condición de "tierra de nadie" entre los dos núcleos que polarizaban la actividad agrícola: Benalmádena y Arroyo de la Miel; la ausencia de cursos de agua que favorecieran el desarrollo de cultivos de regadío... Por otra parte, su estructuración en parcelas de gran tamaño (en comparación con las predominantes en el conjunto del término, rasgo que se perpetuará hasta 1960), indica su uso poco intensivo y quizá también justifica este desuso.

(4) Cf. MIGNON, C.: *Campagnes et paysans de l'Andalousie Méditerranéenne*. Ed. Faculte des Lettres et Sciences Humaines de l'Universite de Clermont-Ferrand. Clermont-Ferrand 1981 p. 136-138.

(5) Respecto a este carácter idóneo del sustrato edáfico y del clima malagueño para este tipo de viticultura Cf. GALIN y DELGADO: *Las viñas y la viticultura de Málaga*. Málaga, 1877.

MAPA II

DISTRIBUCION DE CULTIVOS DE 1897



- CAÑA
- CEREAL
- VINA
- HIGUERA
- OLIVO
- PASTOS
- SECANO
- REGADIO FUO
- EVENTUAL
- ERIAL
- MONTE BAJO

- 1 - BENALMADENA
- 2 - ARROYO DE LA MIEL



FTE: CATASTRO DE 1897

CUADRO II

DISTRIBUCION DE CULTIVOS DE BENALMADENA. (1897)

CULTIVOS	EXTENSION		
	TOTAL	% (1)	% (2)
Caña de azúcar	44.9244		
Trigo, judías y batatas	59.0020		
Olivo, trigo, judías y batatas	49.2500		
Viña para pasa	22.7675		
Total regadío fijo	175.9439		17,9
Trigo, judías y batatas	89.7585		
Trigo, judías y batatas, viña para pasa e higueras	133.6100		
Trigo, judías y batatas e higueras sueltas	241.7047		
Viña para pasa	44.9030		
Total regadío eventual	509.9762		51,7
Trigo	114.0861		
Trigo e higueras	5.6267		
Olivos	118.9041		
Olivos e higueras sueltas	31.0390		
Viña para pasa	30.5450		
Total secano	300.2009		30,4
Total tierra cultivada	986.1210	37,1	100
Erial a pastos	1363.7876		
Monte bajo con pastos	188.9974		
Monte bajo, erial a pastos e higue- ras	75.1270		
Improductivo	46.6340		
Total tierra no cultivada	1674.5460	62,9	
TOTAL	2660.6670	100	

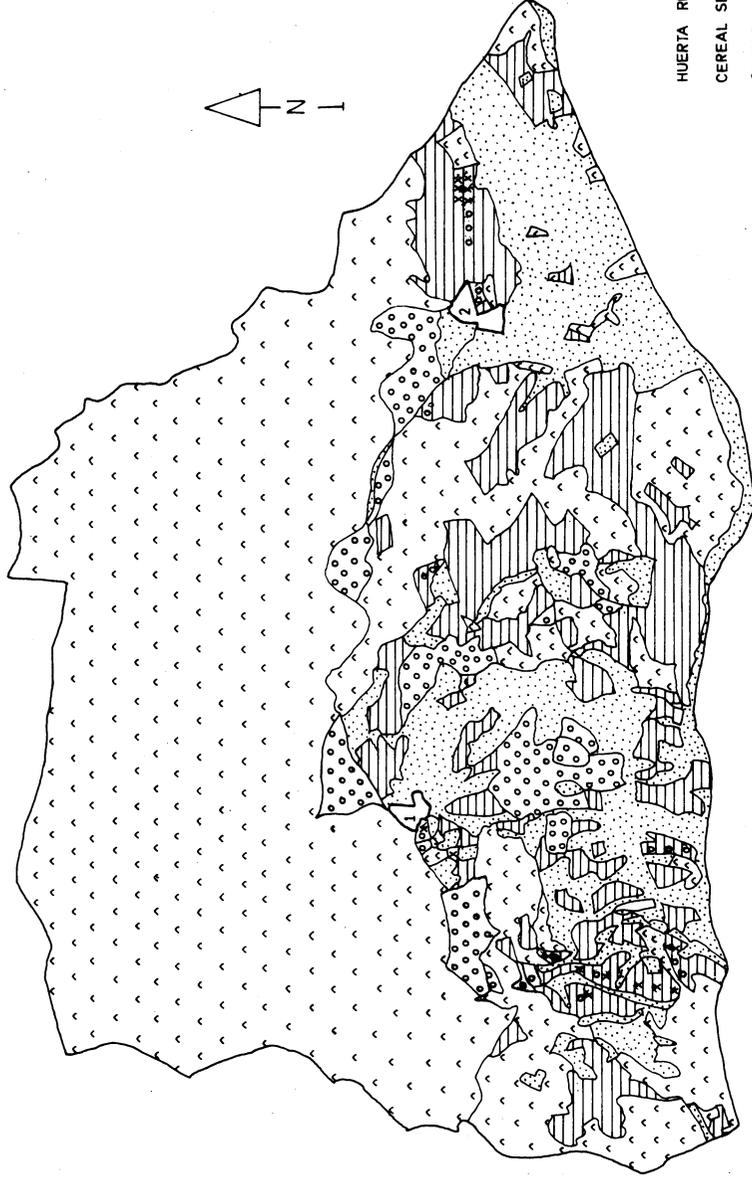
(1) % sobre el total de la superficie.

(2) % sobre el total de la superficie cultivada.

Fuente: ARCHIVO DEL CATASTRO DE RUSTICA DEL MINISTERIO DE HACIENDA; *Catastro de 1897. Carti-
llas evaluatorias de la riqueza rústica correspondiente a Benalmádena.* Elaboración propia.

MAPA III

DISTRIBUCION ESPACIAL DE CULTIVOS DE BENALMADENA 1960



-  HUERTA REGADIO
-  CEREAL SECANO
-  OLIVAR
-  ERIAL
-  HIGUERA

- 1 - BENALMADENA
- 2 - ARROYO DE LA MIEL



F.T.E.: Parcelario del Catastro de Rustica correspondiente a Benalmádena.

CUADRO III

DISTRIBUCION DE CULTIVOS DE BENALMADENA. (1960).

CULTIVOS	EXTENSION (Ha.)		
	Total	% (1)	% (2)
Huerta regadío	307.8170		
Cereal regadío	0.3150		
Limonar	0.1200		
Naranjal	0.0785		
Frutales	0.9240		
Higueral	16.8100		
Olivar	10.5002		
Almendral	100		
Total regadío	336.5747		38,7
Cereal seco	345.6392		
Olivar	158.9162		
Almendral	2.9055		
Frutales	7.2965		
Higueral	17.9317		
Total seco	532.6891		61,3
Total tierra cultivada	869.2638	34,5	100
Erial	1646.9317	65,5	
TOTAL	2516.1955	100	

(1) % sobre el total de la superficie.

(2) % sobre el total de la superficie cultivada.

Fuente: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE MALAGA: *Valoración de la producción agrícola bruta de la provincia. Málaga, 1961.*

Por el contrario, en el resto de las zonas antes ocupadas por la vid, el cereal, asociado a judías y batatas, en regadío eventual aparecía como dedicación de reemplazo, mientras que los olivares se extendían en una prolongación de los preexistentes. Este nuevo orden de cosas se veía complementado con la aparición de un cultivo que viene a significar la inserción de Benalmádena en la nueva tendencia económica introducida por la burguesía malagueña: el cultivo de la caña de azúcar, localizado en las mejores tierras del municipio: las de la rasa en torno al Arroyo de la Miel. Frente a este avance de los cultivos herbáceos, la antigua dedicación predominante, la vid, quedaba acantonada en una serie de reductos de distribución absolutamente irregular.

Así en el cuadro II podemos observar como el 69'6% del total de la tierra cultivada lo era en regadío. Si bien en este cuadro figura que el 51'7% de esta superficie disponía sólo de regadío eventual, de hecho, la asociación de cultivos (excepto en el caso de la caña de azúcar, siempre explotada con regadío constante) era la misma en ambos casos, de forma que según la Memoria adjunta a este Catastro de 1897, la única diferencia entre regadío constante y regadío eventual radicaba en que sólo en el primero había agua sobrante, siendo idéntico a lo que a producción se refiere (6).

Si observamos la distribución espacial de cultivos correspondiente a 1960 (mapa III) comprobaremos como apenas si se había modificado el "status" alcanzado tras la crisis filoxérica. En ésta ocasión es la superficie cultivada mediante regadío eventual la que una vez más actúa como "fondo de reserva de tierras" que permite la adaptación a las nuevas tendencias comerciales: ante la incipiente y paulatina elevación del nivel adquisitivo de la demanda interior, la asociación de trigo -judías- batatas cede su puesto a la huerta que ocasionalmente se vé completada por los cítricos. Como complemento a éste cambio, las tierras menos productivas por su carácter más accidentado, dejan de ser explotadas con regadío eventual para soportar simplemente cereal de secano, un cultivo "cómodo" en el sentido de su precio fijo determinado por los organismos oficiales, casi siempre asociado con olivar, otro producto de expansión lenta pero constante desde 1881, y que entonces no se veía afectado por el cúmulo de circunstancias que hoy comprometen seriamente su rentabilidad. La comparación de los cuadros II y III permite cuantificar la magnitud de éstos cambios experimentados entre 1897 y 1960.

Una vez esbozada esta panorámica evolutiva general podemos pasar a analizar a una escala más detallada el uso agrícola de que era objeto el suelo de Benalmádena en el momento de los primeros pasos del impacto turístico. La plasmación en el paisaje de esta utilización agrícola del suelo vendría caracterizada en principio por estas líneas maestras:

1.º La zona correspondiente a los mármoles de la Sierra de Mijas -perteneciente a dos propietarios- permanece en erial.

2.º En cuanto a las dos unidades restantes (rasa del ángulo sudoriental y colinas esquistas del centro y W.) configuran un paisaje agrario caracterizado por la ruptura de la organización del espacio anterior, definida por la disposición en mosaico de amplias teselas de las distintas unidades de explotación de las tierras que oponía en 1881 arboricultura y cerealicultura y en 1897 cerealicultura de secano, cerealicultura de regadío y erial. Esta ruptura viene determinada por:

(6) Memoria adjunta a la *Cartilla evaluatoria de la riqueza rústica y hojas de amillaramiento correspondiente a Benalmádena*. (1897). F.21. ARCHIVO DEL CATASTRO DE RUSTICA DEL MINISTERIO DE HACIENDA. Málaga.

2.º A. La fragmentación de las antiguas áreas de regadío. Si en 1897 las tierras en regadío presentaban dos masas separadas por la gran mancha de erial central, coincidente con el afloramiento de neises, en 1960, sólo el área de regadío correspondiente a la rasa, la más reducida, conserva esta unidad. La antigua dicotomía entre caña y cereal en asociación con judías y batatas es sustituida por la uniformidad de la dedicación a huerta. Pero por las mayores exigencias culturales de ésta su localización no va a ser tan extensa como la ocupada por la anterior asociación, tomando un carácter más puntual que permite distinguir tres tipos de huerta en relación con las distintas subunidades físicas consideradas:

2.º A.1. Por una parte, las situadas en la rasa, donde constituye el uso netamente predominante. Podemos deducir que la homogeneización del terreno explotado que exigía el cultivo precedente —la caña— en cuanto a red de acequias, facilitación del transporte del producto, etc., así como la mayor unidad física de éste área, contribuyeron a consolidar la continuidad espacial que aquí ofrecen los cultivos en regadío frente a la dispersión que le caracteriza en el resto del término municipal.

2.º A.2. El segundo tipo de uso del regadío es el que encontramos en los alrededores del pueblo. Allí, los numerosos manantiales —a los que hicimos mención (7)— alimentaban una estrecha red de acequias que enmarcan una microparcelación en bancales, colgados en las prolongaciones de los travertinos creados por éstas mismas surgencias y sobre los que se asienta el pueblo (8). Aquí las huertas se han venido sucediendo sin solución de continuidad desde el repartimiento que siguió a la conquista cristiana, lo que, unido a su proximidad al núcleo del pueblo, explica la citada microparcelación.

2.º A.3. Por último, las huertas se localizan discontinuamente en forma de estrechas bandas que cercan ya los márgenes de los arroyos (de la Soga, del Piojo, del Lagar, Colmenillas, Hondo, de la Vega...), ya las acequias heredadas de la época de expansión del regadío registrada entre 1881 y 1897. En consecuencia, toda la zona central de colinas esquistas aparece segmentada por estas fajas de regadío, a veces ampliadas lateralmente en manchas más extensas, legado residual de una mayor superficie anterior del regadío, no dedicada ahora a huerta sino a un cultivo más extensivo.

En síntesis, y como adelantábamos, el regadío se ha concentrado en extensión para intensificarse en explotación, mientras que el resto de la superficie consagrada a la antigua asociación de cultivos en regadío eventual, se deja en secano con un cultivo simplificado (cereal solamente).

2. B. La interpenetración de tierras cultivadas y no cultivadas. Cereal asociado a higueras y olivos, algunas minúsculas huertas y extensiones más o menos amplias de cereal se disponen anárquicamente en los espacios que median entre las mencionadas cintas de regadío. Ahora bien, dentro de esta dispersión, de esta desorganización del espacio cultivado, que podemos considerar como efecto de la concentración de la actividad agraria en las áreas de aprovechamiento más rentables, es perceptible una gradación en la intensidad de la misma:

(7) Blumenthal hace constatar que el contacto entre mármoles y neises, en función de las discontinuidades mecánicas, fallas y diaclasas que presenta, constituiría la zona de ascensión que lleva a la superficie el agua infiltrada. Se comprende así la existencia de esta zona de travertinos que se extiende entre mármoles masivos blancos y neises de silimanita. Cf. Memoria adjunta al Mapa Geológico E.L.: 50.000 hoja n.º 1066 "Coín", p. 69.

(8) Esta localización del núcleo del pueblo sobre los travertinos es un constante en la ubicación de los hábitats que rodean la Sierra de Mijas: Coín y Mijas presentan esta misma característica ligada a la abundancia de agua a la que están por origen unidos.

2. B.1. Zonas de erial ampliamente predominante. Estas vienen a ser las mismas que constábamos en 1897, de modo que las mismas razones que en su momento aducíamos seguían actuando en 1960: zonas de contacto litológicos, tipo de propiedad en el que se inserta (mediana o grande en relación con la tónica general del municipio), posición respecto a los principales núcleos de población.

2. B.2. Zonas dedicadas básicamente al cereal. Presentan éstas una nota característica: aparecen como zona de transición entre los cultivos intensivos de huerta y el abandono total de la tierra. Este carácter de transición se manifiesta de dos formas distintas:

—Separando la zona de huerta que rodea al núcleo de Benalmádena de la banda de erial situada sobre el afloramiento de neis de silimanita.

—Imbricándose entre las cintas de regadío que flaquean los arroyos, constituyendo así junto con éstas una masa cerrada de tierras de cultivo frente a la aureola de tierra no cultivada que las rodea. Este fenómeno lo podemos constatar especialmente en torno al Arroyo del Piojo y de la Soga.

Esta condición de cultivo de transición encuentra su origen en la mencionada tendencia a concentrar la actividad agraria en las áreas de regadío más fácil, pero la localización de las zonas de predominio cerealista también mantiene una significativa dependencia respecto a la distribución de la propiedad, dependencia por otra parte característica de la relación entre propiedad y cultivo (9) puesto que en los dos casos señalados, se corresponde con una parcelación mucho más extensa que la inherente al regadío pero también más limitada que la propia del erial.

2. B.3. Zonas de predominio del olivar. Si bien el olivar, como las higueras, suele aparecer asociado al cereal de secano, ofrece dos localizaciones puntuales de una cierta entidad, cuyo origen podemos encontrar directamente en la distribución de cultivos de 1881 y cuyo desarrollo ya apunta en 1897, cuando se extiende sobre unos depósitos de materiales cuaternarios, situados al N.E. del pueblo de Benalmádena, especialmente favorables, por los suelos sueltos que supone, para este cultivo arbóreo.

En síntesis, la distribución espacial de cultivos que encontraron los primeros turistas que llegaron a Benalmádena ofrecía una alternancia casi rítmica entre eriales, cereales y huertas de acompasamiento más o menos rápido en función de la extensión de las mismas y que se plasmaba en un litoral cubierto de huertas hasta Arroyo de la Miel, seguido de un amplio erial que anunciaba la presencia de los materiales del manto alpujárride. A partir del Arroyo del Pantano el erial daba paso a una amplia zona de cereal que se prolongaba hasta el Arroyo Hondo, umbral de la mezcla de cereal y huerta que se extendía hasta el Arroyo del Piojo. Este constituía el límite de la mancha de erial que dominaba hasta la linde del término municipal.

En el interior, apenas vislumbrado desde la costa, oculto por las primeras hileras de colinas esquistosas que la bordean, la Carretera Málaga-Mijas marcaba la separación entre sierra y tierra cultivada y tanto la circulación por ésta como por el ferrocarril Málaga-Fuengirola, permitía atisbar primero las grandes extensiones abandonadas próximas a Arroyo de la Miel, volcado entonces en el cultivo de las pródigas huertas de la rasa que domina; luego, las irregulares manchas de cereal que anunciaban el

(9) Especialmente puesta de manifiesto en las obras de CARRION, P.: *Los Latifundios en España*. Ed. Ariel. Madrid. 1972. BOSQUE MAUREL, J.: *Latifundio y minifundio en Andalucía Oriental*. "Estudios Geográficos". (Madrid) CXXXII-CXXXIII (1973).

primor de las pequeñas huertas colgadas de los travertinos que acogen al pueblo de Benalmádena, para atravesar después fugazmente las cintas de regadío dispuestas en las vaguadas de los arroyos alimentados en la accidentada sierra de mármoles de Mijas.

Era pues un paisaje eminentemente agrario, pero con el triple atractivo del mar, recortado en pequeñas calas cinceladas por la erosión marina en los deleznable materiales maláguides y alpujárrides; de la montaña abrupta y blanca, y, por último, de la variedad de usos agrícolas del suelo siempre susceptible de sorprender con una pequeña mancha de verdor, en medio de la austeridad de los eriales.

Hoy, este mosaico de secano y regadío, de mar y de montaña, ha desaparecido en buena medida bajo las hileras de altos edificios de hoteles y apartamentos, entre las urbanizaciones que trepan por las colinas y como consecuencia del abandono generalizado del uso agrícola del suelo que tiene como efecto más directo la aparición de nuevos eriales. Y ello como consecuencia del ataque que, desde tres frentes, ha venido librando el fenómeno de la conurbación turística de la Costa del Sol Occidental, canalizado en torno a las múltiples vías de comunicación que atraviesan el término municipal de Benalmádena. Estas vías de comunicación han venido a configurar una cuadrícula al disponerse las originales en el sentido de los paralelos (carreteras Málaga-Cádiz, y Málaga-Mijas, y, entre ambas y con un poder de generación de espacio urbano mucho menor, ferrocarril Málaga-Fuengirola) y haber ido surgiendo una serie de pequeñas carreteras (antiguos caminos vecinales) al socaire de las urbanizaciones de nueva creación que, con su trazado N.S., ponían en relación los tres ejes paralelos antes citados. Así, la observación de la fotografía aérea tomada en 1978 o el simple tránsito por cualquiera de las vías mencionadas permite constatar como:

1. La intensidad de la urbanización es directamente proporcional a la proximidad de los núcleos de Torremolinos y Fuengirola y, dentro de esta proximidad, a la cercanía respecto a las vías de comunicación.

2. Esta intensidad presenta una doble dimensión:

2. A. Por una parte, podemos distinguir entre espacio urbanizado y espacio no urbanizado.

2. B. En una segunda aproximación, la dicotomía se plantea entre urbanización con una alta densidad de población (o sea, crecimiento en altura) y urbanización de baja densidad (e.d. extensión en superficie).

Esta doble dimensión está relacionada tanto con el tipo de espacio ocupado como con las características del turismo a cuya demanda satisface. Más adelante incidiremos en este aspecto.

3. Como consecuencia de este proceso de urbanización asistimos a un cambio radical en la distribución y uso del espacio agrario:

3. A. Las huertas de la rasa han desaparecido por completo, colonizadas por una masa heterogénea de rascacielos, chalets y pequeños eriales que constituye el ariete del impacto turístico procedente de la vecina Torremolinos, motor por excelencia de todo el "boom" turístico de la Costa del Sol.

3. B. El conjunto de superficie de cereal, cintas de regadío y, manchas de olivar y extensiones de erial que conformaba el sector central de las colinas esquistas, ha pasado a ser un uniforme erial, salpicado de árboles de ribera en torno a los arroyos y que sirve de tejido intersticial entre las urbanizaciones que año tras año nacen y se reproducen a partir de cualquiera de los ejes de comunicación citados. Estas urbanizaciones son casi inexistentes entre Arroyo de la Miel y Arroyo Hondo, lo que no es óbice para la permanencia allí del erial, siendo éste un efecto prototípico de la agricultura periurbana en el que más adelante profundizaremos, para hacerse más densas en el sector de Torremuelle, urbanización pionera, trazando una cinta ininterrumpida de chalets siguiendo el Arroyo del Lagar hasta las proximidades del núcleo de Benalmádena pueblo. Paralelamente a esta disposición aparecen urbanizaciones posteriores que, aprovechando los mejores recursos (en agua sobre todo) que esta ubicación supone, se han venido a situar alrededor de los arroyos, sustituyendo así las pequeñas huertas allí existentes.

3. C. En la franja costera, y puntualmente, esta urbanización dispersa y en chalets viene a concentrarse en altos edificios que, generalmente emplazados en primera línea de la costa (entre la carretera de Cádiz y el mar) constituyen auténticas rupturas del paisaje litoral, entorpeciendo la visibilidad del mismo y destrozando la armonía de las calas en las que se asientan: Torrequebrada, la fracasada Torrevigía, la Perla... para llegar a Carvajal, donde el segundo ariete del ataque (el procedente de Fuengirola) ha conseguido hacer de estos impactos puntuales una auténtica muralla de hoteles y apartamentos, antesala del gran paredón del Paseo Marítimo de Fuengirola.

3. D. El espacio agrícola se ha atrincherado en las huertas y bancales que rodean el núcleo de Benalmádena. La misma tipología urbanística de éste, definido por los rasgos característicos de cualquier pueblo andaluz, enlaza con esta permanencia del uso tradicional del suelo, constituyendo un conjunto rural —al menos en apariencia— enquistado en la matriz urbana y turística del resto del municipio.

No cabe duda que el nuevo orden de cosas que acabamos de esbozar supone la reestructuración total del espacio ante el impacto del uso turístico, cuya principal consecuencia describe así Mario Gaviria: "La producción del espacio urbano-turístico, como consecuencia de la ausencia de una planificación y de un suficiente control urbanístico y arquitectónico, ha permitido a cualquiera, nacional o extranjero, hacer lo que quisiera donde quisiera. Lo que lleva a una profunda confusión del espacio... Es decir, el trasfondo del milagro turístico es la construcción de ciudades nuevas, la producción, revalorización y destrucción de los espacios antiguamente rurales y costeros" (10).

Ahora bien, ¿cómo ha respondido la actividad agrícola a esta transferencia de la condición "sine qua non" para su desenvolvimiento: el suelo? Cuando la planificación por fin se realiza, ¿qué tratamiento da a esta transferencia del uso del espacio? Estos aspectos son los que intentamos desarrollar en los siguientes epígrafes.

2. ESTRUCTURAS AGRARIAS E IMPACTO TURISTICO

Si del balance de la organización espacial del término municipal de Benalmádena tras el desarro-

(10) GAVIRIA, M.: "Ecologismo y ordenación del territorio en España". Ed. Edicusa. Madrid. 1976. p. 313-314.

llo del fenómeno turístico sobre el mismo a lo largo de los últimos 20 años se deducía una clara recepción del uso agrícola del espacio, este proceso ha de tener su correspondencia tanto en la estructura de la población por sectores de actividad como en la forma de practicar una agricultura que tan reducido ha visto su ámbito de implantación.

Y es en este sentido en el que, como adelantábamos, vamos a utilizar las hipótesis de trabajo propuestas por el citado estudio de la O.C.D.E.

En efecto, la inclusión de la actividad agrícola de Benalmádena dentro de la agricultura periurbana queda fuera de duda por cuanto ésta se realiza bajo el campo de acción de unas influencias netamente urbanas: las ejercidas por las implantaciones turísticas: "Los fenómenos y los problemas periurbanos no afectan únicamente a las ciudades (en el sentido clásico del término), sino que también se pueden observar en las zonas próximas a las estaciones de turismo, que se han desarrollado rápidamente y que tienen muy a menudo una fuerte densidad de población, al menos durante una época del año" (11). En consecuencia, se impone abordar la definición de agricultura periurbana y observar si el caso de Benalmádena se adapta a esta conceptualización. Sirviéndonos de nuevo del mencionado estudio de la O.C.D.E., éste define desde una triple perspectiva la agricultura periurbana:

—Desde un punto de vista locacional, la agricultura periurbana es la que se desarrolla en el ámbito de influencia de una o varias ciudades, o sea, en un área periurbana.

—Desde un punto de vista factual, agricultura periurbana es la que experimenta unos efectos adversos (en términos de costos, tierras sustraídas a la agricultura, contaminación, incertidumbre, etc.) debido al hecho de la presencia y de la expansión de la urbanización; agricultura periurbana es pues sinónimo de agricultura agredida.

—Desde un punto de vista funcional, agricultura periurbana es la que:

- . Produce ciertos géneros particulares (p. ejem. legumbres).
- . Cede espacio a la construcción.
- . Asegura a los ciudadanos unas mejores condiciones de existencia (espacios verdes, salubridad del aire, etc.).

En cualquier caso, la definición de área periurbana sólo se puede entender como determinado por el campo de acción de las influencias urbanas restringidas a aquellos factores físicos y económicos que actúan directamente sobre la agricultura:

—Transformación de las estructuras físicas de la región, sobre todo en el plano de la utilización del suelo.

—Aumento de la demanda de tierras y consiguientes efectos sobre los precios inmobiliarios.

—Aumento del número absoluto y de la densidad de la población residente en la región.

—Posibilidad para la mano de obra loca de encontrar empleos en la ciudad.

(11) O.C.D.E., op. cit. T. II. p. 13.

–Cambio de las condiciones de comercialización de los productos de la región, entre los que están incluidos los productos agrícolas.

–Modificaciones ambientales (sobre todo derivadas de la polución) y del equilibrio ecológico (12).

A partir de este planteamiento el impacto de la actividad turística sobre las estructuras agrarias lo vamos a analizar a través de cuatro aspectos fundamentales:

–La concretización de las presiones ejercidas por el sistema urbano sobre las estructuras agrarias.

–El esbozo de las nuevas características que en éstas surgen en función de esas presiones.

–El balance inherente a esta transformación.

–Los problemas que para la comunidad puede suponer el nuevo “status quo” que presenta la agricultura como consecuencia de este impacto.

2. A. *La presión del sistema urbano sobre el sistema rural*

La presión de la urbanización sobre la agricultura se polariza en cambios de dos órdenes:

–Los experimentados por la población y la mano de obra.

–Las transformaciones territoriales.

2. A.1. *La población y la mano de obra*

Las áreas periurbanas se caracterizan en el ámbito demográfico por dos rasgos esenciales:

–Un crecimiento demográfico urbano más intenso en la periferia que en el centro tradicional del área en cuestión.

–Una serie de cambios en la estructura sectorial de la población.

En lo que se refiere al primer aspecto, la observación del cuadro IV permite constatar este aserto en la evolución de la distribución espacial de la población de Benalmádena entre 1900 y 1970.

Si hasta 1960 Arroyo de la Miel y Benalmádena-Pueblo se distribuían, con leves fluctuaciones, al 50% el volumen de población municipal, para 1970, el núcleo originariamente cabeza del municipio –Benalmádena-Pueblo– pasa a retener solamente el 25% del mismo. Sin embargo, si en lugar de la población de hecho estudiamos la de derecho, este 25% se ve reducido al 16,8%, mientras que Benalmádena Costa absorbe el 46% del total demográfico. En conjunto, la proporción de habitantes que

(12) Ibid. p. 10, 11.

CUADRO IV

EVOLUCION DE LA DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA POBLACION DE BENALMADENA (1900-1970*).

		NUMERO DE HABITANTES											
AÑOS	En el núcleo principal		Fuera del núcleo principal						TOTAL				
	Benalmádena pueblo		Arroyo de la Miel		Otros núcleos		Núcleos costeros		Total disperso		TOTAL		
	Total	% (1)	Total	% (1)	Total	% (1)	Total	% (1)	Total	% (1)	Total	% (1)	
1900	1.096	53,6	481	23,5	469	22,9	49,4	—	—	950	46,4	2.046	100
1910	1.010	56,6	387	21,7	387	21,7	50	—	—	774	43,4	1.784	100
1930	860	44,4	606	31,3	464	23,9	43	9	0,4	1.079	55,6	1.939	100
1950	936	44,3	1.179	55,7	—	—	—	—	—	1.179	55,7	2.115	100
1960	1.233	46	1.362	50,9	—	—	—	83	3,1	1.445	54	2.678	100
1970 h.	1.649	24,9	3.668	55,3	—	—	—	1.316	19,8	4.984	75,1	6.633	100
(3) d.	1.656	16,9	3.695	37,7	—	—	—	4.482	45,7	8.177	83,1	9.833	100

(1) % sobre el total de la población.

(2) % sobre el total de la población dispersa.

* Los años que faltan corresponden a los volúmenes correspondientes de los Nomencladores que no se encuentran el Instituto Nacional de Estadística.
 (3) H = población de Derecho. D= población de Hecho. El resto de las cifras corresponde a la población de Hecho.

CUADRO IV. a.

COMPARACION DEL CRECIMIENTO DE LOS DISTINTOS NUCLEOS DE POBLACION DEL
TERMINO MUNICIPAL DE BENALMADENA 1960-1970

PERIODO	Crecimiento medio anual en %				Crecimiento en núm. de habitantes							
	Benalmáde- na pueblo	Arroyo de la Miel	Benalmáde- na Costa	Total del municipio	Benalmádena pueblo		Arroyo de la Miel		Benalmádena Costa		Total del municipio	
					Total	% (1)	Total	% (1)	Total	% (1)	Total	% (1)
1960-1970												
Hecho	3,4	16,9	148,6	14,8	416	10,5	2.306	58,3	1.233	31,2	3.955	100
Derecho	3,4	17,1	530	26,6	423	5,9	2.333	32,6	4.399	61,5	7.155	100

(1) % sobre el total del crecimiento.

Fuente: NOMENCLADORES correspondientes a 1900, 1910, 1930, 1950, 1960, 1970.
Elaboración propia.

reside fuera de la sede administrativa del municipio ha pasado entre 1960 y 1970 del 54 al 75,1% de la población de hecho y al 83,2% de la de derecho.

Si completamos este indicador con el constituido por el crecimiento entre 1960 y 1970 por los diferentes núcleos de población distinguidos (Benalmádena-Pueblo, Arroyo de la Miel y Benalmádena-Costa) en comparación con el crecimiento del conjunto municipal, podemos perfilar aún más la comprobación del parámetro propuesto por la O.C.D.E.: el núcleo de Benalmádena sólo ha acaparado el 10,5% del total del crecimiento de la población de hecho y el 5,9% de la de derecho. Frente a él, Arroyo de la Miel sostiene el 58,3% del de la de derecho y Benalmádena-Costa el 61,5% del de la de derecho.

Esta simple distribución del crecimiento nos está indicando la relación entre distribución sectorial y distribución espacial de la población que se configura como consecuencia del impacto turístico: Arroyo de la Miel —en su calidad de núcleo previo de cierta entidad más próximo al foco turístico— se va a constituir en ciudad-dormitorio de la población empleada en el sector turístico (construcción y turismo propiamente dicho), engrosada por una inmigración considerable, atraída por las amplias perspectivas de empleo que significó el “boom” turístico. La plasmación de este fenómeno en el aspecto urbano vendría dado por esa proliferación de altos edificios que localizábamos sobre la rasa, en torno al núcleo de Arroyo de la Miel y que en buena parte corresponden a las viviendas construídas para albergar esta nueva población asentada.

La zona más próxima al mar de la rasa y el resto del litoral por su parte, serían la sede de los asentamientos puramente turísticos y de ahí la abultada diferencia entre población de hecho y población de derecho existente en Benalmádena Costa, así como la menor densidad que allí presentan las implantaciones turísticas. Las mayores exigencias de calidad en la construcción por parte de la demanda turística se traduciría en la densidad progresivamente menor que presentan los hábitats, que tienden a evitar en lo posible al hacinamiento.

El resultado de todo ello es pues el establecimiento de la población que protagoniza el incremento demográfico en zonas caracterizadas por su lejanía respecto al núcleo principal original: Benalmádena-Pueblo.

En lo que concierne al segundo aspecto —cambios experimentados por la estructura sectorial de la población—, la observación del cuadro V permite constatar como los agricultores han pasado de absorber el 40% del total de la población activa estimada en 1958 al 2,5% de la misma en 1981, proporción que se reduce al 0,6% si excluimos a jardineros y forestales.

Esta disminución del peso de la agricultura en el conjunto de la actividad de Benalmádena se ve acompañado de una pérdida del volumen absoluto de agricultores, que en 1981 constituía únicamente el 10% del total de activos estrictamente agrarios de 1958.

Esta pérdida de efectivos por el sector agrario se comprende especialmente si observamos como el 74,2% de éstos en 1958 eran trabajadores eventuales y como los mismos se correspondían con la fracción más joven de los activos agrarios. Aunque estos trabajadores eventuales contarían con una mínima parcela de tierra, es totalmente lógico que cuando el sector de la construcción y el turístico empezaran a demandar mano de obra, los salarios que ofrecían eran un acicate difícilmente cuestiona-

CUADRO V

EVOLUCION DE LA POBLACION ACTIVA AGRARIA DE BENALMADENA (1960-1980)

EIDADES	SUBSECTORES. - 1981										CATEGORIAS SOCIOPROFESIONALES. - 1960											
	Trabajador agrícola en general		Trabajador en explotación ganad.		Hortelanos		Jardineros		Trabajador forestal		Guardabosques		TOTAL		Autónomos		Fijos		Eventuales		TOTAL	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
15-19	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	2	1,5	1	-	4	-	5	1,6	5	1,6
20-24	-	-	-	-	-	-	2	2	1	1	-	-	3	2,2	-	-	13	-	13	4	13	4
25-29	-	-	-	-	1	1	4	4	-	-	-	-	5	3,7	4	2	31	2	37	11,5	37	11,5
30-34	1	1	-	-	-	-	7	7	1	1	-	-	9	6,7	4	2	27	2	33	10,3	33	10,3
35-39	1	1	-	-	-	-	10	10	-	-	1	1	12	8,9	12	3	20	3	35	10,9	35	10,9
40-44	-	-	-	-	2	2	11	11	-	-	-	-	13	9,7	15	7	26	7	48	15	48	15
45-49	-	-	2	2	4	4	17	17	-	-	-	-	23	17,2	14	3	21	3	38	11,8	38	11,8
50-54	2	2	-	-	6	6	18	18	-	-	-	-	26	19,4	6	-	25	-	31	9,7	31	9,7
55-59	1	1	-	-	5	5	19	19	-	-	-	-	25	18,7	4	2	14	2	20	6,2	20	6,2
60-64	-	-	-	-	4	4	8	8	-	-	-	-	12	9	2	-	32	-	34	10,6	34	10,6
+ 65	-	-	-	-	3	3	1	1	-	-	-	-	4	3	1	1	25	1	27	8,4	27	8,4
TOTAL	5	3,7	2	1,5	25	18,7	98	73,1	3	2,24	1	0,76	134	100	63	19,6	20	6,2	238	74,2	321	100

Fuente: Censo de población de 1981 de Benalmádena. Datos nominales procesados por ordenador.

Población activa estimada = 5.332 (30% del total de la población de hecho = 17.773).

% de la población activa agraria sobre la población activa total = 2,5%.

Fuente: CAMARA AGRARIA DE BENALMADENA: Censo de trabajadores agrarios. 1960.

Población activa estimada = 803 (30% del total de la población de hecho = 2.678).

% de la población activa agraria sobre la población activa total = 40%.

ble para dejar una agricultura tan poco remuneradora, en lo que a jornales se refiere, como era la española en general en aquel momento (13).

2. A.2. *La presión ejercida por el consumo por usos urbanos: las transformaciones territoriales*

Esta presión se ejerce en función de varias fuerzas actuantes:

—En primer lugar, y especialmente en el caso de las áreas periurbanas turísticas, este consumo de suelo agrícola por usos urbanos es directamente proporcional tanto al crecimiento demográfico—en el caso de Benalmádena muy intenso, como hemos indicado— como al aumento del consumo de suelo por habitante, dependiente del nivel de renta del mismo (14). Este consumo de suelo por habitante alcanzó un índice especialmente alto en dos momentos del proceso de desarrollo del turismo en la Costa del Sol: El primero, entre 1960 y 1965, cuando los balbuceos del mismo se basaron en una proliferación de chalets y pequeños hoteles. El segundo a partir de la segunda mitad de la década de los setenta aproximadamente, cuando paralelamente a la pérdida de intensidad de la afluencia turística y también a la progresiva familiaridad del turista con la Costa en virtud de sus periódicas visitas así como al alza de los servicios de hostelería, la estancia temporal en apartamentos y hoteles es parcialmente sustituida por la compra de una parcela en la que edificar un chalet, muchas veces con perspectiva de habitarlo permanentemente cuando llegue la jubilación.

Entre ambos periodos, el consumo de suelo urbano se canalizó en la construcción de altos edificios destinados a hoteles y apartamentos (localizados básicamente sobre la rasa —entre Arroyo de la Miel y el litoral— y salpicando la primera línea de playa) que supusieron un menor consumo de suelo por habitante, y que respondían a los requerimientos del punto álgido de la demanda del turismo de masas (1960-1970).

—Pero a este efecto de destrucción del suelo agrícola bajo construcciones, hay que añadirle el derivado de la actuación de los precios inmobiliarios. A título meramente indicativo y generalizado, el precio medio del terreno en la Costa se ha multiplicado por 50 sólo entre 1957 y 1965 (15). De esta forma, la valoración tradicional del suelo agrícola, definida por su capacidad productiva, es reemplazada, consecuentemente al cambio en el valor de uso que experimenta por el simple hecho de pasar a incluirse en un área periurbana, por una valoración en cuanto que uso inmobiliario, cuya fijación se ve condicionada, no ya por la situación del mercado local de tierras, sino por las condiciones crediticias, fiscales y de planificación urbanística nacionales y, en el caso concreto de Benalmádena —núcleo turístico—, extranjeras.

Las consecuencias de este cambio son, además de la desorganización del espacio agrario a la que dedicamos al anterior epígrafe, esencialmente dos:

1. Las variables calidad agronómica del suelo, proximidad al núcleo de población, presión demográfica, etc. . . , que tradicionalmente venían determinando el precio del suelo, son sustituidas por otras de orden claramente urbano: distancia respecto a la aglomeración urbana, uso actual y uso

(13) MIGNON, C.: Op. cit. p. 284.

(14) Ibid. p. 279.

(15) GOBIERNO CIVIL DE MÁLAGA. GABINETE TÉCNICO DE COORDINACIÓN Y DESARROLLO. *La Costa del Sol y sus problemas*. Málaga. 1964. p. 238. Apud. MIGNON, C.: Op. cit. p. 282.

pensado para el futuro, equipamientos actuales, política municipal de utilización del suelo, política fiscal... (16).

2. Puesto que el suelo agrícola ya no se valora con relación a su capacidad productiva, sino en función de las variables urbanas antes mencionadas, el agricultor retiene su propiedad como una inversión en perpetua revalorización, pero no la cultiva en razón de una serie de condicionamientos que dificultan el desarrollo de la explotación agraria:

- La escasez de mano de obra.
- La práctica de una actividad no agrícola más remuneradora.
- La incertidumbre del futuro de esta explotación. Esta incertidumbre obedece esencialmente a las posibilidades de urbanización de su predio, posibilidades unas veces deseadas —no se cultiva porque se espera vender bien la tierra en una fecha indeterminada y por lo tanto no es lógico invertir y dedicar un tiempo precioso y más remunerado en otro sector en algo de lo que se va a desprender en cualquier momento— y otras veces impuestas por las autoridades locales —calificación del suelo como urbano, expropiación para el establecimiento de una infraestructura urbana—, o derivadas del avance de la urbanización.

Una vez determinadas las presiones ejercidas por el sistema urbano sobre el sistema rural, el paso siguiente sería, ateniéndonos al esquema propuesto, observar la modalidad de la práctica de esta nueva agricultura conformada al socaire de estos condicionantes. Sin embargo, antes de pasar a desarrollar este aspecto, creemos indispensable ver el espacio en el que se desarrollaría esta nueva agricultura, es decir, determinar el suelo cultivable no consumido por usos urbanos.

La estimación de la superficie del mismo es harto problemática por cuanto no deja de ser objeto de polémica la definición de suelo agrario en el caso de Benalmádena: las fuentes estadísticas no se ven confirmadas por la observación directa. Si analizamos el cuadro VI, según los propios agricultores benalmadenenses son 870 las hectáreas cultivadas y únicamente 132 las ocupadas por la superficie no agraria en 1980.

Pero en el cuadro VII, que recoge los datos contenidos en la Memoria adjunta al Plan General Municipal de Benalmádena (17) se constata como el suelo urbano (correspondiente al suelo ya urbanizado) ocupa 728 Ha. ubicadas, como hemos visto (Cf. Mapa IV) en las dos unidades susceptibles de sostener un uso agrícola del suelo: la rasa y las colinas esquistasas el alpujáride.

Por otra parte, las 931 Ha. que figuran como suelo no urbanizable se ubican en el sector de la Sierra de Mijas de altura superior a los 300 m. De este modo, si consideramos que el total de la tierra cultivable es, como máximo igual al total de la superficie municipal, menos la mencionada superficie de sierra, esta tierra cultivable ascendería a 1727 Ha. A ésta habría que sustraerle las 728 Ha. de suelo urbano, con lo que la superficie cultivable sería de 999 Ha. Puesto que la superficie agraria no dedicada a cultivo (la dedicada a erial más monte maderable) es superior a la perteneciente a la Sierra de Mijas, la diferencia entre ambas (725 Ha.) hay que incluirla dentro de estas 999 Ha. hipotéticamente cultivables.

(16) O.C.D.E. op. cit. T. II. p. 21.

(17) AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA: "Boletín informativo municipal". N.º monográfico: *Avance del Plan General de Benalmádena*. s.p.

CUADRO VI

DISTRIBUCION DE CULTIVOS. (1981)

CULTIVOS	EXTENSION (Ha.)				
	Total	% (1)	% (2)	% (3)	% (4)
Huerta regadío	101				42,6
Cereales y leguminosas	51				21,5
Cereales y leguminosas para forrajes	77				32,5
Limonar	4				1,7
Naranjal	4				1,7
Total tierra cultivada en regadío	237			44	100
Barbecho regadío	302			56	
Total regadío	539		62	100	
Cereales	28				
Cereales y leguminosas para forrajes	10				
Olivar	189				
Almendral	1				
Frutales	9				
Higueral	8				
Vid (mesa)	3				
Total tierra cultivada en secano	248	32,7	38		
Barbecho secano	83				
Total secano	331				
Total tierra cultivada	870		100		
Monte maderable	334				
Erial a pastos	1.322				
Improductivo	132				
Total tierra no cultivada	1.788	67,3			
TOTAL	2.658	100			

(1) % sobre el total de la superficie.

(2) % sobre el total de la superficie cultivada.

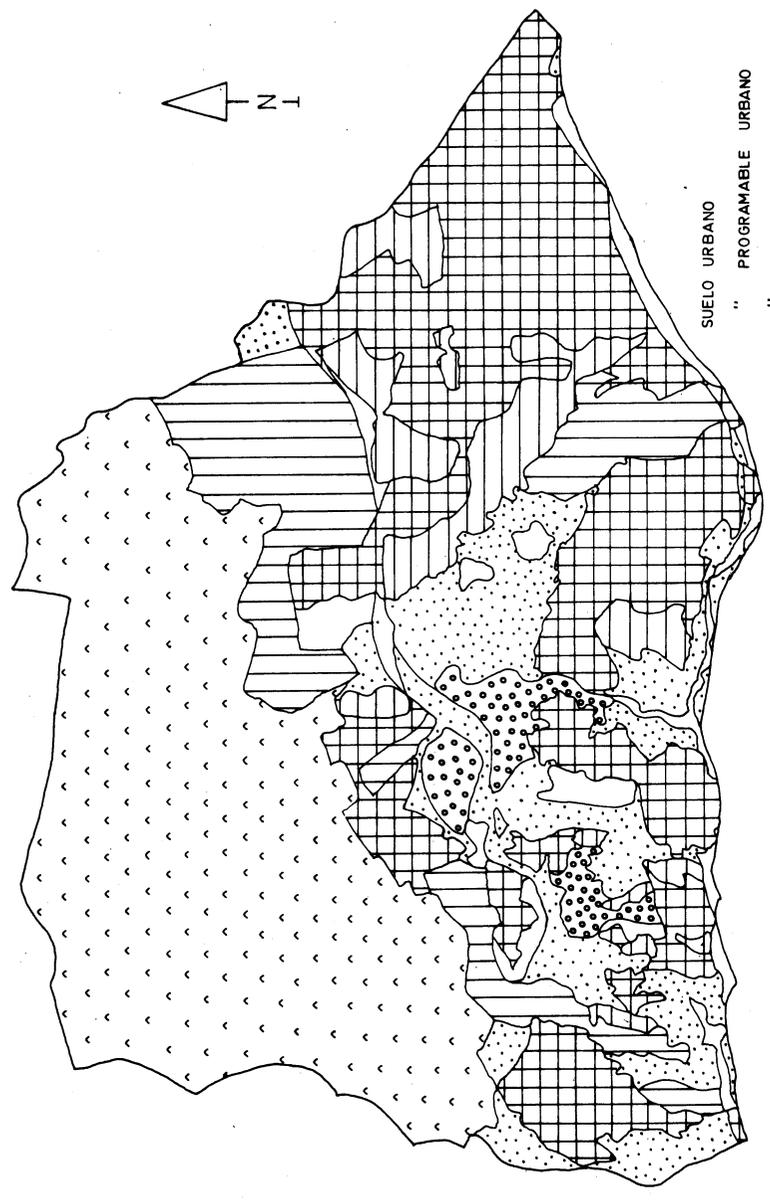
(3) % sobre el total de la superficie en regadío.

(4) % sobre el total de la superficie en regadío cultivada.

Fuente: CAMARA AGRARIA DE BENALMADENA; Hoja de cultivo correspondiente a Benalmádena (1981).

MAPA IV

MAPA DE CLASIFICACION DEL SUELO DEL P.G.M. DE BENALMADENA 1982



F.T.E. : Planos 3 y 4 del Avance del Plan Gen. de Ordenacion Municipal de Benalmdena. 1982



CUADRO VII

CLASIFICACION DEL SUELO DE BENALMADENA
CORRESPONDIENTE AL AVANCE DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACION URBANA
DE BENALMADENA. (Síntesis).

CATEGORIA	EXTENSION	
	Total	%
Suelo urbano propiamente dicho	728	26,9
Suelo clasificable de urbano	178	6,6
Suelo urbanizable	865	32
Suelo no urbanizable	931	34,5
Total	2.702	100

A partir de este cálculo, la tierra realmente cultivada se limitaría a 274 Ha., magnitud mucho más acorde con la percepción directa del estado actual del agro de Benalmádena que, como dijimos, sólo comprueba la existencia de tierra cultivada en las huertas abancaladas situadas en torno a Benalmádena-Pueblo.

Partiendo de esta premisa, la primera deducción que se desprende es la escasa vigencia actual de las fuentes estadísticas a las que hemos podido acceder, lo que exigía el contacto directo con los agricultores para calibrar la utilidad de las mismas. Este se ha llevado a cabo a través de la Cámara Agraria de Benalmádena y basándonos en esta información directa vamos a esbozar los rasgos más sobresalientes de las estructuras agrarias actuales de Benalmádena.

2. B. *Características de las nuevas estructuras agrarias que surgen como consecuencia de la influencia de las presiones urbanas.*

En principio, el rasgo más sobresaliente de la actividad agraria en Benalmádena en los últimos años vendría dado por una cierta reactivación de la misma, en comparación con el decenio 1965-1975, que encuentra su origen en la crisis experimentada por el sector de la construcción, y, en menor grado, por el de servicios turísticos, que impele a aquellos que no se habían desprendido de su tierra —en su

mayoría minifundistas— a volver a concentrar en ella su actividad ante esta situación generalizada de escasez de empleo.

Esta actividad agraria resurgida tiene las siguientes características:

1. Su concentración espacial en las huertas ubicadas en los alrededores de Benalmádena-Pueblo. Esta concentración espacial se justifica desde múltiples perspectivas:

- . Su carácter minifundista.
- . Su condición posicional, próxima al pueblo, lo que facilitaba el mantenimiento del cuidado de los huertos (aunque fuera somero y a título de abastecimiento familiar), y relativamente periférico al núcleo de mayor presión urbana: Arroyo de la Miel y Benalmádena-Costa.
- . Su dedicación exclusivamente hortícola, que favorece su adecuación a la demanda local de productos agrarios.

2. Su carácter marcadamente minifundista. Como adelantábamos, son por regla general los más pequeños propietarios los que han conservado la tierra, hecho este en clara relación con la ubicación de sus heredades y con el proceso de vuelta a la agricultura-refugio: los más afectados por el paro son lógicamente los que con menos recursos cuentan.

De esta forma, la distribución de la propiedad en Benalmádena, recogida en el cuadro VIII, se refería básicamente a la distribución de la propiedad de la tierra, no a la distribución de la propiedad de la tierra cultivada, que se cifraría casi en su totalidad entre las 6 primeras categorías (de 0 a 5 Ha.).

En consecuencia, la casi totalidad de los propietarios con más de 5 Ha. o han dejado de practicar la agricultura sobre sus tierras, o las han vendido, dejando de ser agricultores en cualquiera de estos casos. Se entiende así la escasa correspondencia entre esta distribución de la propiedad y el número de activos agrarios censados en 1981 y que aparecen en el cuadro VI: si son 301 las propiedades, sólo aparecen 32 activos agrarios, ya que el resto de los activos primarios —que absorbe la mayor parte del sector— enmascaran con una actividad aparentemente relacionada con la agricultura (jardinería, guarda forestal) una ocupación netamente terciaria o de servicios.

En otro orden de cosas, hay que aclarar el caso de las propiedades mayores de 500 Ha. correspondientes a la Sierra de Mijas y parcialmente consorciadas con I.CO.NA.

Igualmente, hemos considerado interesante desglosar estos propietarios en dos grupos: los presuntamente autóctonos y los claramente alóctonos —extranjeros y sociedades anónimas inmobiliarias—, por cuanto, en líneas generales, la proporción de éstos últimos tiende a aumentar paralelamente a la extensión de la propiedad, lo que es claro indicativo de su mayor peso específico relativo.

En síntesis, esta clara desvinculación entre distribución de la propiedad de la tierra, estructura de la propiedad de la tierra agrícola y estructura de la población activa agraria, es el rasgo más significativo del nuevo orden agrario de Benalmádena, por cuanto hacia 1960 la identificación entre las tres era plena, transformación que viene a suponer tanto la disminución considerable del tamaño medio de la

CUADRO VIII

DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA DE BENALMADENA

Nº DE PROPIEDADES										
INTERVALOS	Correspondientes a autóctonos			Correspondientes a extranjeros y S.A. inmobiliarias			TOTAL			
	T.	% (1)	% (2)	T.	% (1)	% (2)	T.	% (1)	% (2)	
0 — 0,49	88	32,6	90,7	9	29	9,3	97	32,2	100	
0,5 — 0,99	40	14,8	88,9	5	16,1	11,1	45	15	100	
1 — 1,99	51	18,9	91,1	5	16,1	8,9	56	18,6	100	
2 — 2,99	17	6,3	89,5	2	6,55	10,5	19	6,3	100	
3 — 3,99	17	6,3	85	3	9,7	15	20	6,6	100	
4 — 4,99	5	1,9	83,3	1	3,2	16,7	6	2	100	
5 — 9,99	29	10,8	96,7	1	3,2	3,3	30	10	100	
10 — 19,99	9	3,3	81,8	2	6,55	18,2	11	3,6	100	
20 — 29,99	7	2,6	100	—	—	—	7	2,3	100	
30 — 49,99	1	0,4	50	1	3,2	50	2	0,7	100	
50 — 69,99	2	0,7	66,7	1	3,2	33,3	3	1	100	
70 — 99,99	2	0,7	66,7	1	3,2	33,3	3	1	100	
100 — 149,99	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
150 — 199,99	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
200 — 299,99	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
300 — 499,99	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
500 — 999,99	2	0,7	100	—	—	—	2	0,7	100	
1.000 — 2.499,99	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
+ de 2.500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Total	270	100	89,7	31	100	10,3	301	100	100	

(1) % sobre el total del tipo de propietario.

(2) % sobre el total de la categoría (intervalo) de la propiedad.

Fuente: CATASTRO DE RUSTICA DEL MINISTERIO DE HACIENDA. MALAGA: Cédulas de propiedad correspondientes a Benalmádena.

explotación (18) como la dislocación total de una de las bases fundamentales de las estructuras agrarias, paralela a la distorsión de la configuración del espacio agrario que abordamos anteriormente.

3. Polarización de la producción agrícola en dos subsectores, uno tradicional y otro de implantación muy reciente, en un proceso simultáneo al reseñado de retorno a la actividad agraria.

—El primero es el de la horticultura, dedicación enraizada en la trayectoria agrícola del pueblo, como pusimos de manifiesto, y que se adapta perfectamente a las condiciones que hoy rodean a la actividad agraria:

Fuerte producción por unidad de superficie, lo que conviene enormemente a las reducidas dimensiones de las fincas.

Demanda local asegurada de las producciones, tanto por el volumen de la población como por el nivel de renta de la misma. De esta forma, los gastos de transporte son mínimos, los intermediarios no existen (la venta se hace directamente del agricultor al detallista) y las fluctuaciones de la demanda son conocidas por el productor.

No requiere inversiones previas, ya que no se trata de cultivos forzados (basados en la construcción de invernaderos o en el establecimiento de enarenados) sino del cultivo tradicional hortofrutícola, lo que convenía enormemente a las condiciones de descapitalización del parado que desea reemprender el cultivo de la tierra. Por otra parte, la reducida extensión de las explotaciones dificultaría la amortización de las inversiones.

—El segundo es el de la ganadería. La tradicional ganadería caprina, de tipo extensivo y destinada a aprovechar los ruidos pastos de la Sierra de Mijas, vino casi a desaparecer en los años punta del turismo, para reaparecer, junto con la horticultura, en este proceso de vuelta a la agricultura, pero ahora en categoría de actividad ganadera secundaria, ya que han ido constituyéndose una serie de explotaciones ganaderas vacunas, de carácter intensivo (estabulación, cultivos forrajeros, etc.), hasta alcanzar el número de 15, con una media de 10 cabezas por explotación. La inversión previa a la constitución de estas explotaciones se ha basado en dos fuentes fundamentales: los créditos y las rentas extraídas de trabajos extragrícolas, que se han abandonado una vez constituida la explotación, que es de carácter familiar, sin recurrir en ningún caso al empleo de mano de obra asalariada.

Esta ganadería no es uniforme en su aprovechamiento, ya que 2/3 de las explotaciones se han especializado en el grado de engorde, que es sacrificado en el matadero local y, en menor medida, en el de Torremolinos, y el tercio restante en la obtención de productos lácteos.

Este tipo de explotación ganadera es también perfectamente considerable como una reacción de las estructuras agrarias de Benalmádena a las nuevas condiciones surgidas a raíz del desarrollo del turismo:

(18) La identificación de propiedad y explotación es casi absoluta, dado el mínimo papel que arrendamientos y aparcerías detentan y detentaban. Cf. MARTINEZ SIERRA, F.J.: *Aproximación al estudio de la estructura agraria de la provincia de Málaga y su evolución en la década de los Sesenta*. (Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Málaga. Memoria de Licenciatura. Ejemplar mecanografiado. Málaga. 1977). p. 95 y 173.

Surge como una respuesta natural a la demanda de productos lácteos y cárnicos que tanto el aumento de la población estable como las fluctuaciones de la población estacional requiere, suponiendo en ambos casos un consumo de calidad.

Los beneficios están asegurados porque, como en el caso de la horticultura, la venta es directa a los carniceros locales o de la vecina Torremolinos.

La tradición hortícola viene a asegurar el abastecimiento de forrajes (Cf. Cuadro VI).

Si relacionamos este doble proceso con los datos contenidos en el cuadro podemos aquilatar un poco más la relación de éstos con la realidad: las 274 ha. hipotéticamente cultivables a las que hacemos mención vendrían a corresponder con las 239 Ha. de regadío cultivado que aparecen, de las cuales el 78,5% está absorbido por las hortalizas y frutales y por los cereales y leguminosas para forrajes.

Comparando los cuadros III y VI podemos deducir como, en el caso de Benalmádena y en lo que se refiere a evolución de los cultivos bajo condiciones de agricultura periurbana, ésta (la evolución) viene a seguir los rasgos propuestos por Von Thunen: los cultivos extensivos han desaparecido, concentrándose la actividad agraria en una mínima extensión de cultivos intensivos y bipolarizados (horticultura y ganadería vacuna) dependientes de la próxima demanda urbana.

4. Escasa práctica de la agricultura a tiempo parcial por parte de los jefes de explotación. Frente a lo que cabía esperar (19) estos horticultores –ganaderos tienen en la agricultura su principal fuente de ingresos. En su mayoría de edad avanzada, (Cfr. cuadro V) lo que también explicaría las mayores dificultades para éstos a la hora de buscar otros empleos, han de recurrir, en el caso de los horticultores, a la contratación de trabajadores eventuales, estos sí dedicados parcialmente a la actividad agrícola, para hacer frente a las labores hortícolas en los momentos punta.

Por otra parte, aunque podría pensarse que los numerosos jardineros que aparecen censados comparten esta ocupación con el mantenimiento de un pequeño huerto, lo cierto es que al tener a su cargo por término medio 5 ó 6 chalets, el cuidado de éstos absorbe todo su tiempo y les reporta una remuneración satisfactoria.

En síntesis, la explotación tipo de Benalmádena sería una explotación pequeña, de capital limitado pero con una fuerte intensidad de utilización de mano de obra, acorde con las producciones a las que está dedicada (frutos y legumbres y ganadería) y gestionada a tiempo completo. Esta explotación se ha constituido fundamentalmente como una respuesta a la crisis experimentada por el sector de la construcción que, si en un primer momento vació y alivió los efectivos de la población activa agraria, ahora es incapaz de absorber a la mano de obra menos competitiva (la de más edad) pero que contaba con más experiencia en la práctica de la agricultura y que estaba más ligada a esta ocupación tradicional.

Esta posibilidad de retorno a la agricultura se ha limitado a las autóctonos de Benalmádena que disponían de tierras de labor y que no se habían desprendido de ellas, posiblemente por su menor valor especulativo derivado de su ubicación y, en ningún momento, el reemprender la actividad agraria

(19) BLASCO VIZCAINO, C.: La agricultura a tiempo parcial en la provincia de Málaga. (Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Málaga. Tesis doctoral. Ejemplar mecanografiado. Málaga. 1978) T. II, p. 601.

ha supuesto una inversión en la tierra originada en la venta especulativa de otras parcelas mejor situadas.

Frente a esta respuesta, mínimamente representada, al impacto turístico, la más extendida ha sido la de abandono del laboreo de las tierras ante la expectativa de su vuelta especulativa.

Ante este orden de cosas podría deducirse que el desarrollo del turismo en Benalmádena ha venido a significar un cierto saneamiento y revitalización de la actividad agraria. Sin embargo, si recordamos que este saneamiento se ha producido justamente como consecuencia del receso turístico y que ha venido a poner de manifiesto el carácter rentable de una ocupación, marginada y deteriorada por el proceso turístico, pero que sin duda puede ser la primera beneficiaria de su existencia, la primera conclusión que se extrae es que para la agricultura de Benalmádena, su inmersión en las características de las áreas periurbanas a raíz de la implantación del turismo ha tenido una serie de efectos positivos y negativos. Veamos el balance de los mismos.

2. C. *Balance de los efectos del impacto turístico sobre la agricultura de Benalmádena.*

Comenzando por los positivos, por tenerlos más próximos en la línea expositiva, podemos sintetizarlos en esta proposición: para los pocos agricultores que quedan, el desarrollo de la actividad agraria es más rentable y supone una menor marginación socio-económica que para el agricultor de una comarca no periurbana:

—Las posibilidades de venta directa aseguran un mayor margen de beneficios, salvando así uno de los principales hándicaps que gravita sobre el agricultor: la debilidad de las rentas agrícolas.

—Por otra parte, el agricultor de estas zonas cuenta con un mayor capital fijo potencial: el que constituye su tierra, tasada, como hemos visto, en función de su valor inmobiliario.

—Por último, el agricultor dispone de todos los servicios (culturales, recreativos, técnicos) del ciudadano sin necesidad de desplazamiento.

Pero, ¿qué porcentaje de los habitantes autóctonos de Benalmádena pueden disfrutar de estas ventajas? Con este planteamiento entramos ya en la enumeración de los efectos negativos. Estos los podemos agrupar en dos categorías:

1. Los derivados de la penetración de usos urbanos en el espacio agrario. Si el más llamativo de entre ellos es la pérdida de suelo agrario, que ya hemos destacado, hay otros más discretos pero igualmente distorsionantes para la actividad agraria, como es la ruptura de la red tradicional de caminos agrarios y, sobre todo, la competencia por los recursos hídricos. Esta ha sido especialmente grave en el caso de Benalmádena, ya que, al implantarse las urbanizaciones en los lugares con mayores disponibilidades de agua, éstas han destruido la densa red de acequias existente, dispuestas a raíz de la reconversión de cultivos que siguió a la filoxera. A ello habría que unir el hecho de que la profusión de los usos urbanos supone igualmente una grave alteración de los mantos freáticos debido a la constitución de amplias zonas impermeabilizadas que llevan aparejada.

2. Los derivados de la influencia económica y social generada por la coexistencia de un medio rural sobre la agricultura. Entraría aquí todo el proceso que en la mayoría de los casos aboca en el abandono y degradación de las prácticas agrarias que hemos intentado poner de manifiesto en las páginas anteriores y que se puede resumir en este planteamiento: el principal impacto del turismo, en cuanto que actividad urbana, sobre la agricultura, es el obstáculo que para el desarrollo de ésta supone la absorción de recursos (tierras y mano de obra y gestores) practicada por el mismo, acción que se manifiesta tanto directa como indirectamente, ya que esta absorción se produce mucho tiempo antes de que las tierras agrícolas sean dedicadas a otros usos, en función del proceso de especulación inmobiliaria generado por las expectativas de conversión en suelo urbano del suelo agrícola.

Se produce así una reacción en cadena: los agricultores inseguros venden o abandonan sus explotaciones, ocasionando una regresión de los sectores relacionados verticalmente con la agricultura. Simultáneamente, la mayoría alcanzada por la población urbana tiende a aumentar los obstáculos que dificultan la actividad agraria para protegerse de sus molestias (20). Así, hasta el día en que la agricultura cae por debajo de la masa crítica necesaria para su supervivencia, estando pues condenada a su desaparición. Sólo una legislación apropiada que regule la utilización del suelo puede interrumpir esta reacción en cadena (21).

Creemos que este efecto por sí solo anula la influencia del espectro de influencias benéficas enunciadas, por cuanto llega a significar la imposibilidad de que la agricultura en las zonas periurbanas cumpla satisfactoriamente el papel que de ella espera la comunidad. Pero ¿cuál es ese papel? Si observamos las conclusiones del Primer Congreso de Municipios Turísticos (22), quizá sorprenda la alusión que al rol de la agricultura en estas entidades figura, por cuanto supone una clara contradicción con el lugar que a esta actividad se le asigna en los planes de urbanismo de la misma. Pero el desarrollo de este aspecto, tan relacionado con la problemática inherente al nuevo "status" de la agricultura, ha absorbido por su importancia el tercer y último epígrafe de este estudio.

3. HACIA LA BUSQUEDA DEL EQUILIBRIO ENTRE AGRICULTURA Y TURISMO: EL TRATAMIENTO DE LA AGRICULTURA EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE BENALMADENA, O LA CONSOLIDACION DEL DESEQUILIBRIO.

Replanteando la cuestión que nos ocupa desde la perspectiva de la consideración del espacio de Benalmádena como espacio periurbano, éste se caracterizaría, como hemos tenido ocasión de comprobar, por estar sometido a unos complejos sistemas de relaciones establecidos entre un conjunto de formas de utilización del suelo, de producción, de empleo, que entran en conflicto. Este conjunto de formas de utilización presentaría una dicotomía básica entre el subsistema urbano y el rural, y, si bien el conflicto que mencionábamos conduce a veces a un equilibrio dinámico entre ambos subsistemas, (mejores servicios para los agricultores, venta directa de los productos) en la mayor parte de las ocasiones significa la existencia de unos desequilibrios que inciden negativamente en el sector agrícola.

(20) Recientemente (24 de abril de 1983) aparecía en el diario malagueño "Sur" una carta que era un claro exponente de este contacto problemático entre urbanos y agricultores: una residente extranjera, en nombre de un grupo de vecinos, elevaba su protesta por la implantación de una explotación ganadera en las proximidades de unos sofisticados jardines municipales, obra de César Manrique, proyectados en las cercanías de Benalmádena-Pueblo.

(21) O.C.D.E.: Op. cit. T. II. p. 51.

(22) PRIMER CONCURSO DE MUNICIPIOS TURISTICOS. Málaga. Mayo de 1983. *Conclusiones de la Comisión sobre "Problemática de Municipios turísticos"*. Copia mecanografiada, p. 3.

En el estudio tantas veces citado de la O.C.D.E., es el planeamiento el instrumento propuesto para la recuperación del equilibrio entre ambos subsistemas (23). Esta misma obra pone de manifiesto como la tendencia actual en las políticas de ordenación territorial es la de integrar el planeamiento-zonificación a nivel local en la ordenación del territorio de carácter coordinador a nivel regional o nacional, mientras que las medidas que implementan y hacen operativos estos planes-zonificación se basan en tres tipos de acciones:

—Las derivadas de la integración del planeamiento local en los planeamientos de escala superior: integración de las medidas sectoriales que actúan sobre el espacio objeto de la zonificación.

—Las derivadas de la diferenciación de los precios del terreno que la zonificación lleva aparejada: “nacionalización” de las plusvalías.

—Las destinadas al mantenimiento de la actividad agrícola:

. Contribución de la fiscalidad inmobiliaria como apoyo a los objetivos de esta política;
 . Esta contribución se concretaría en una “indemnización al agricultor” como contraprestación a su tarea de cuidador y conservador del medio;

—Las destinadas a aliviar la presión sobre las áreas periurbanas mediante la rehabilitación de los viejos centros de las aglomeraciones (24).

Si enlazamos este planteamiento con la voluntad expresada por parte de los municipios turísticos de conservar y potenciar la actividad agrícola como complemento a la citada actividad de servicios (25) —cuya relevancia en su vida económica es tal que llega a denominarlos—, la primera deducción que se desprende es que la práctica de la agricultura encierra unos valores que la hacen merecedora del interés de la comunidad. Pero, ¿cuáles son estos valores? En una primera aproximación, convendría poner de manifiesto como parte de estos valores, que ofrece la agricultura, se derivan justamente de la problemática planteada a la comunidad por la degradación de la práctica agrícola. En efecto, de esta degradación se deriva:

—Una pérdida de potencial productivo. Partiendo de estimar como inevitable la pérdida de tierras absorbidas por el crecimiento urbano, el problema de la disminución o de la subutilización del potencial productivo de las mismas se refiere a los siguientes efectos indirectos de este crecimiento urbano original:

. El despilfarro de tierras empleadas en usos urbanos en función de la reserva de unas superficies excesivas en relación con las necesidades previsibles y de la proliferación de implantaciones urbanísticas dispersas.

. Transferencia de tierras fértiles a los usos urbanos, allí donde podrían haber sido ubicados sobre tierras menos productivas.

(23) O.C.D.E.: op. cit. T. II., p. 6.

(24) Ibid. p. 7 y 8.

(25) PRIMER CONGRESO DE MUNICIPIOS TURISTICOS. op. cit., p. 3.

Degradación de la actividad agrícola (ante los efectos de competencia de las actividades urbanas que ya hemos observado) que se traduce en prácticas exageradamente extensivas e incluso abandono total del cultivo.

Esta pérdida de potencial productivo es especialmente lamentable en una situación de encarecimiento de los costes de transporte que hace especialmente competitivos a los productos generados en las proximidades de los centros de consumo, y, especialmente de los centros de consumo de calidad o de una demanda que, como la turística, necesita bajos precios de aprovisionamiento para resultar ella misma competitiva.

—La pérdida de valores medioambientales.—Volviendo a aludir al Congreso de Municipios Turísticos citado, e incluso a los objetivos asignados al Plan General Municipal de Benalmádena (26), la preservación y mejora del paisaje es una de las preocupaciones constantes de la administración local de este tipo de comunidades que aparece vivamente interesada en que los P.G.M. recojan esta inquietud. La agricultura tendría adjudicado el papel de ejecutora de esta conservación de los valores paisajísticos que, sin duda, constituyen —o desgraciadamente constituían— una de las bazas de atracción con que cuenta la oferta turística y que se ven amenazados sino destruidos por los avances de una urbanización incontrolada. Pero, como hemos visto, el espacio destinado a la agricultura y consecuentemente el sector de la población que la practican son mínimos. Esta se ha convertido en un refugio para unos pocos parados que han encontrado en ella una solución a una problemática particular. Pero quedan otros parados, ¿no podría traducirse una reconsideración y potenciación de la actividad agraria en los municipios turísticos costasoleños, en una conversión de la misma en una fuente de ingresos y de empleo, nada despreciable en un período caracterizado por la permanente amenaza del paro? Es en este sentido, de conceptualización de la agricultura como complemento que diversifica el panorama económico monopolizado por el turismo, en el que encontramos otro orden de valores ofrecidos por la agricultura y que le hacen merecedora de una potenciación de su desarrollo.

Ante este orden de cosas cabe plantearse: si la comunidad necesita de la agricultura pero actualmente la práctica de la misma ofrece no pocos obstáculos al agricultor, ¿qué es lo que la comunidad puede hacer para solventar estas dificultades de forma que el sector agrario recupere efectivos y tierras y cumpla las misiones que de él se esperan? Para contestar a esta pregunta observamos el tratamiento de que es objeto la agricultura en el P.G.M. de Benalmádena.

Es de destacar que la memoria correspondiente a este Plan contiene un epígrafe denominado “Nuevos puntos de vista” destinado al tratamiento de aspectos complementarios del desarrollo urbanístico turístico, entre los que se encuentra la agricultura. Esta es considerada con la doble finalidad anteexpuesta: “La conservación y mejora del paisaje y un criterio de complementariedad de tipo socioeconómico a cuyo desarrollo hay que reservar el espacio y lugar necesario” (27).

Esta reserva del “espacio y lugar necesario” forma parte de la zonificación del sistema de espacios libres y la justificación de su existencia por parte de los arquitectos ejecutores del P.G.M. (que parecen defenderse “a priori” de haber hurtado tan gratuitamente una parte al suelo urbano programado) creemos merece ser reproducida:

(26) AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BENALMADENA, Memoria adjunta, p. 16. De ahora en adelante nos referiremos a él por las siglas P.G.M. de Benalmádena.

(27) *Ibid.*, p. 56, 57.

“Se dispone de un primer estudio agronómico para la estimación de las posibilidades que nos ofrecía el suelo que se pretende clasificar de urbanizable no programado para cultivos de regadío rentables. El resultado ha sido la delimitación de dos zonas a las que se denomina agrícolas... En estas zonas, en principio, —y en otras también porque por supuesto en esta materia no se va a poner ninguna limitación— parece posible el desarrollo de una agricultura muy rentable fundamentalmente de árboles frutales. Esta rentabilidad tiene exclusivamente un valor individual o microeconómico ya que por la extensión reducida en la que se puede implantar carece de toda importancia macroeconómica. Nos obstante, esta posibilidad tiene para Benalmádena dos ventajas evidentes:

—El mantenimiento, socialmente interesantísimo, de una serie de puestos de trabajo agrícolas, que contribuyen a mantener el perfil social histórico del núcleo Benalmádena-pueblo.

—El hecho de que estas explotaciones agrícolas de frutales constituirían un paisaje inmejorable para el panorama que se divisaría desde el Pueblo y desde otras alturas como la Sierrezuela y tendría por tanto una rentabilidad social altísima de cara a la categoría turística del Municipio” (27).

Ante este despliegue de argumentos, a todas luces válidos y contundentes (especialmente en una época en que los criterios microeconómicos están cuestionando seriamente los macroeconómicos, fenómeno del que no parecen ser muy conscientes) podría parecer que el espacio detraído por la agricultura al uso urbano directo sería cuantioso. Sin embargo, la realidad dista mucho de ser así:

En primer lugar, a renglón seguido de esta justificación, especifican que “las características urbanísticas de la zona agrícola no diferirían esencialmente de las del suelo urbanizable no programado ya que por todos los motivos apuntados no creemos que estas zonas deban ser clasificadas de no urbanizables” (27). Estos “motivos apuntados” habían sido expuestos en la declaración de principios inicial y eran los siguientes:

“Porque se trata de suelo que ya tenía expectativas en la situación vigente y no parece realista dar un paso atrás en este aspecto, mientras que ello no venga exigido por unos objetivos muy importantes, como no viene en este caso.

—Porque precisamente para lograr la mejora —no la simple conservación— del paisaje y la naturaleza del término, es preciso hacer inversiones que no es seguro que sean rentables en una simple actividad primaria pero que sí se puede esperar y exigir si se dota a todos estos terrenos de un mínimo aprovechamiento urbanístico que permita financiar paralelamente su mejora natural” (28).

De esta forma, el único suelo que queda como no urbanizable es la Sierra a partir de la cota de los 300 m. y ello en virtud de dos razones irrefutables:

—Las dificultades de construcción.(que opinamos es el de más peso por cuanto la construcción sobre una pendiente de más del 30% es sobradamente poco competitiva).

—La protección del paisaje en función de su valor como “telón de fondo” del conjunto municipal y su utilización como zona de esparcimiento (caza, excursiones, equitación, montañismo, etc.).

(28) Ibid, p. 28.

Volviendo a las características urbanísticas de la zona agrícola, éstas quedan así definidas:

- “-Poca edificabilidad.
- Tipología de construcción rústica.
- Gran proporción de espacio dejado libre por las construcciones.

Lo característico de estas zonas sería una cuestión extraurbanística —aunque la incluyamos en el Plan por razón de la clasificación de suelo y ésta es que se recomendaría al Ayuntamiento la promoción de las acciones conducentes a estimular el cultivo por todos los medios a su disposición, como ordenación de las aguas, realización de las obras de riego, ayuda técnica incentivos económicos, etc.” (27).

Esta determinación —sobre la que volveremos a incidir más adelante— implica que el uso agrícola sigue careciendo de competitividad frente al urbano, ya que al permitirse determinado tipo de construcción sobre el mismo, sigue estando sometido a la incertidumbre de una posible compra especulativa (aunque lógicamente el montante de la plusvalía es considerablemente inferior al esperado si el tipo de edificabilidad no tuviera límite). Pero estas reticencias a proponer un uso realmente restrictivo del suelo en una zona en la que la construcción es viable, es uno de los rasgos comunes de la planificación de las zonas periurbanas:

—En efecto, esta reserva excesiva de espacio para cualquier tipo de construcción obedece a una serie de condicionantes que actúan sobre el planificador:

- . El deseo de dotar al plan de una mayor flexibilidad;
- . la voluntad de mantener una cierta competencia en la oferta de terrenos para construcción, y,
- . sobre todo, la presión de los propietarios territoriales que desean ver sus tierras clasificadas en la zona urbanizable con la esperanza de poder especular con las mismas.

Por si estas restricciones al carácter agrícola del suelo no fueran suficientes, hay un segundo aspecto que reduce sensiblemente la operatividad de esta zonificación asignada al uso agrario: la superficie real asignada al mismo (incluida en lo que denominan “espacios sectoriales”) es realmente mínima, de forma que no hay que confundir lo que los autores del Plan definen como suelo liberado rústico con el suelo incluido dentro de la zona agrícola. La delimitación del primero obedece a unos criterios de tipología urbanística, sólo el segundo indica un uso agrario.

Si recordamos la extensión que alcanzan los distintos tipos de suelo especificados, (cuadro VII), vemos como el suelo urbano y clasificable como urbano absorbe 906 Ha., el urbanizable 865 Ha. y el no urbanizable (correspondiente exclusivamente a la unidad de la Sierra de Mijas) 931 Ha. De estas tres categorías las dos últimas están bajo la actuación de “cuatro normas especiales correspondientes a cuatro conceptos relacionados todos ellos con el objetivo de mantenimiento del carácter de rusticidad de una parte sustancial del término y de disfrute y uso turístico del mismo. El tipo de zonas al que afectaría es: zona forestal, zona de cultivos, zona de afección del dominio público litoral y zonas rústicas sin edificabilidad (protección del paisaje)” (29). Esta aclaración y la adjunta tipificación de suelo se aproximan mucho más el auténtico tratamiento de que es objeto la agricultura en este plan. Repo-

(29) *Ibid.*, p. 82.

blación forestal (931 Ha.) y conservación del “carácter rústico” —léase fisionomía rústica de la vivienda: “typical”— del paisaje, pero sin la actividad agraria que le daría sentido quedándose pues en un puro formalismo vacío de contenido, 524 Ha, absorben la mayor parte de las 1.796 Ha. ocupadas por el suelo no urbanizable y urbano no programado. La agricultura queda confinada a 80 Ha. aproximadamente (30) y la consolidación, la factualización de este carácter agrario, depende estrechamente, como expusimos, de la “promoción (por parte del ayuntamiento) de las acciones conducentes a estimular el cultivo por todos los medios a su disposición. . .” (cf. supra).

En consonancia con esta postergación real que el planeamiento depara a la agricultura están los aspectos cualitativos de las tierras a esta actividad consagradas: (Mapa IV). Exceptuando el conjunto de huertas abancaladas situadas en torno al núcleo de Benalmádena, el resto de las superficies asignadas a uso preferentemente agrícola se ha localizado en aquellos sectores aún no carcomidos por las urbanizaciones en virtud de su marginalidad respecto a las vías de comunicación siendo también los que cuentan con menos escasos recursos hídricos, características de las que cabe deducir su menor demanda por parte del mercado de tierras para uso inmobiliario.

Este, creemos, ha sido el único condicionante de la elección de su ubicación, puesto, que, como el mismo estudio agronómico que figura en el anexo de la Memoria reconoce, la viabilidad agrícola de estas tierras depende, excepto, lógicamente, en el caso de las huertas ya existentes, de una serie de inversiones en infraestructura previa (abancalamiento, conducción de agua, etc.) que con su amortización encarece los gastos de explotación en 210.000 ptas/año aproximadamente (31). Este mismo estudio pone de manifiesto —aún en términos poco precisos— la escasa calidad de las tierras zonificadas como agrícolas (cerros del 10 al 20% de pendiente exceptuando los huertos de los alrededores del pueblo) por la poca profundidad de los suelos, de textura francoarenosa.

Si recordamos la organización del espacio agrícola existente hacia 1960, todas las conclusiones extraídas del anterior epígrafe se cumplen inexorablemente: la pérdida del potencial productivo y el encarecimiento de los costes de la explotación agraria en los lugares de valor marginal que le son asignados en el planeamiento dificultan la posibilidad de que la agricultura pueda cumplir los objetivos que éste le asigna.

Por otra parte, esta constatación viene a poner en tela de juicio uno de los postulados previos utilizados por algunos economistas en el análisis del fenómeno turístico: la hipótesis según la cual “...gran parte del suelo dedicado al turismo de costa es de baja calidad y se habría dedicado en otro caso para cultivos agrícolas más bien de baja productividad” (32).

Como hemos podido comprobar, el suelo dedicado a las implantaciones turísticas ha sido el de mejor calidad agrícola del término municipal y, además, las especiales condiciones microclimáticas de la zona permite, según el citado estudio agronómico, unas ganancias netas de 1.185.200 ptas. Ha/año para una plantación de judías y tomates (33).

(30) Calculadas a partir del Mapa IV aplicando el procedimiento que figura en ESTEBANEZ, J.E. PUJOL, R.: “Análisis e interpretación del mapa topográfico”. Ed. Tébar Flores, Madrid, 1976, p. 11 y 12.

(31) Anexo a la Memoria del P.G.M. de Benalmádena, op. cit. p. 56. El coste aproximado del total de la financiación es de 1.000.000 de ptas.

(32) SINCLAIR, T.: *El multiplicador del turismo en el contexto de las necesidades y limitaciones de la política de desarrollo regional español*. “Revista española de economía”. III (Madrid) 1976.

(33) Anexo a la Memoria del P.G.M. de Benalmádena, op. cit. p. 56.

Si recordamos la distribución de la propiedad existente en 1960 y aún descartando los grandes y medianos propietarios especuladores, no cabe duda que, con una localización racional y programada de los asentamientos turísticos que hubiera regulado la implantación de aquellos en los sectores menos propicios para la agricultura, el reducido sector de la población que ha encontrado en la agricultura una salida a su difícil situación se vería ampliado, ante las perspectivas de disfrutar de un recurso económico nada desdeñable e incorporar a los ya citados (horticultura tradicional y ganadería) una agricultura de primor, que además les permitiría conservar un paisaje evidentemente atractivo para el turista. La diversificación económica sería pues un hecho.

No fue así (34), y los arquitectos redactores de P.G.M. de Benalmádena han encontrado ya una situación preestablecida y absolutamente inamovible (a no ser bajo la acción, impensable, de los excavadores) que no han tenido más remedio que confirmar en la zonificación elaborada. Sólo le podríamos pedir un poco más de sinceridad en la redacción de los propósitos del Plan reconociendo la marginación de la agricultura y no llevando la confusión a los afectados recalando que “sólo 728 Ha. se clasifican como suelo urbano propiamente dicho” (35), cuando la verdad es, como hemos visto, que esas 728 Ha. se ven casi duplicadas por la superficie asignada a esa “inefable” acepción de “suelo liberado rústico”, para el que sólo se garantiza la ausencia de rascacielos cuando ya nadie prefiere vivir en ellos durante sus vacaciones, y por la superficie atribuida a usos urbanos (parques, viales, playas) que nada tienen que ver con la agricultura.

Estamos ya en condiciones de dar respuesta a la interrogante que planteábamos: lejos de ofrecer alicientes al agricultor para permanecer como tal, el plan mantiene todas las expectativas de especulación inmobiliaria que gravitaban sobre la propiedad agraria. Es más la misma redacción del plan lo excluye implícitamente del protagonismo de la agricultura en estas zonas al reconocer la necesidad de “hacer inversiones que no es seguro que sean rentables en una simple actividad primaria pero que sí se pueden esperar y exigir si se dota a todos estos terrenos de un mínimo aprovechamiento urbanístico”. En otras palabras, los puestos de trabajo derivados de la agricultura destinados a “mantener el perfil social histórico del pueblo” se supone que van a mantener una estructura de jornaleros no de los pequeños propietarios que también le caracterizaban, puesto que, como a continuación veremos, es difícilmente conciliable la coexistencia de uso urbano y uso rural en el mismo espacio y, evidentemente, el campesino de Benalmádena no va a optar por desplazarse a vivir a su predio de lo que se deduce que ese “mínimo aprovechamiento urbanístico” se refiere a venta de parte del terreno para la construcción de segundas residencias turísticas, eso sí, “rústicas”. Teniendo en cuenta el pequeño tamaño medio de las propiedades y la fragmentación de las mismas, ¿qué cantidad de superficie le quedaría al campesino después de vender la necesaria para sufragar las inversiones previas a la explotación agrícola propuesta por el estudio agronómico?, ¿proporcionaría los ingresos suficientes para que la práctica de la agricultura dejara de tener un carácter complementario? ¿Como se adaptarían las explotaciones al trazado de las infraestructuras necesarias para el uso urbano? ¿Soportarían los habitantes de las mansiones rústicas las molestias de los abonados, insecticidas, etc., administrados en su vecindad? La respuesta a estas interrogantes pone de manifiesto no sólo las contradicciones entre objetivos y medios referentes a la actividad agraria que contiene el P.G.M. de Benalmádena, sino también, como ahora intentaremos demostrar, las discordancias de éste respecto a las propuestas de la O.C.D.E. referentes a tratamiento de la agricultura en zonas periurbanas.

(34) Lo que tampoco es de extrañar en un momento de desarrollismo a ultranza que exigía más y más divisas; de desvalorización “en picado” de la agricultura y de desconocimiento de las posibilidades de los cultivos forzados.

(35) AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA: “Boletín informativo municipal”, op. cit.

Como expusimos, el estudio de la O.C.D.E. partía de la existencia dentro de la agricultura periurbana de una serie de valores cuya conservación y posibilidad de desarrollo exigía un tratamiento especial por parte de las figuras de planeamiento. La acción de éstas se contemplaba conceptualizándola como centrada en el control de los recursos nacionales, organizando su uso en interés de la colectividad para evitar su derroche. A esta función se vino a añadir el bagaje ambientalista, haciéndose cada vez más imperiosa la necesidad de una coordinación de los objetivos y de las medidas (36). Si bien las figuras de la ordenación territorial recogen una serie de directrices referentes esencialmente al lugar y al papel de la agricultura en la ordenación general, es conveniente que una política inmobiliaria activa y coherente asegure realmente que el suelo será utilizado conforme a las orientaciones previstas en los esquemas de ordenación; es más cuando la agricultura tenga su lugar asegurado en ciertas zonas, puede ser necesario actuar con medidas encaminadas a garantizar que la actividad agraria esté en condiciones de satisfacer las funciones que se le han atribuido. Esta política inmobiliaria comporta dos tipos de instrumentos: la zonificación y el conjunto de medidas destinadas a hacer respetar esta zonificación y reorganizar las transferencias de un uso a otro en orden a economizar espacio y a encontrar la mejor utilización posible para los suelos que se encuentren en estado de transición de usos (37).

En lo que respecta a la zonificación, las recomendaciones de la O.C.D.E. no son nada ambiguas. La importancia de la zonificación de cara a la agricultura periurbana se deriva de dos aspectos fundamentales:

- . Su valor como atenuante del factor incertidumbre al ser su objeto precisamente la previsión de la modalidad del crecimiento urbano futuro.
- . Su valor potencial como atenuante de la especulación inmobiliaria.

En síntesis, la zonificación permite una organización del territorio que define zonas reservadas a la agricultura y cuya urbanización puede ser prohibida. De esta importancia de la zonificación de cara a la preservación del uso agrícola del espacio se deriva la necesidad de la participación de los agricultores en los procesos de preparación y elaboración de ésta zonificación (37).

¿Cuál es la adaptación de la zonificación trazada en el P.G.M. de Benalmádena a estas recomendaciones? En principio mínima. Hay que partir de la base de que la ordenación del territorio en España sigue sin coordinar planificación física y planificación económica (38), despreocupándose de esa "integración de las medidas sectoriales susceptibles de actuar sobre el espacio objeto de la zonificación" a que hacíamos referencia (cf. supra) de forma que la zonificación responde únicamente a la tipificación de unas realidades y potencialidades urbanísticas. Así, esta tipificación no contempla una categoría de suelo específicamente agrícola, sino que éste entra dentro del "cajón de sastre" del suelo no urbanizable (39). Por ende, en este suelo no urbanizable la restricción a la urbanización se limita a prohibir la creación de núcleos, permitiendo, por el contrario, determinado tipo de viviendas aisladas nunca necesariamente ligados a un uso determinado del resto del suelo.

(36) O.C.D.E.: op. cit. p. 61.

(37) *Ibid.*, p. 71.

(38) Cf. PAELINCK, J.H.P. y KIASSEN, L. H.: "Integración de la planificación socioeconómica y física". "Revista española de economía". II. (1974). donde se demuestran los costes sociales derivados de la inexistencia de esta integración.

(39) Esta circunstancia queda de manifiesto en la op. cit. T. II. de la O.C.D.E., p. 75.

Salta a la vista que este tratamiento es insostenible desde la óptica de la O.C.D.E. que, como hemos visto, proscibía el uso urbano en los sectores zonificados como agrícolas.

Queda pues claro que el tratamiento de la agricultura por parte del P.G.M. de Benalmádena no es exclusivo de este municipio, sino común al territorio español. Es más, en el caso de Benalmádena esta marginación de la agricultura estaría más justificada por el alto valor especulativo de la tierra, fruto del uso turístico predominante. En otras palabras, y lo que a nuestro juicio es más grave, el mal actúa a nivel nacional, por lo que el caso de Benalmádena está lejos de ser una excepción en el panorama urbanístico del país.

La última discordancia entre el P.G.M. de Benalmádena y las proposiciones de la O.C.D.E. es "pecata minuta" ante la gravedad de las anteriores: se refiere a la clara marginación de que han sido objeto los agricultores tanto durante la fase de elaboración de esta zonificación como durante la fase de discusión y aprobación del Plan, que tuvimos ocasión de comprobar personalmente a través de nuestra charla con el Secretario de la Hermandad de Labradores y Ganaderos de Benalmádena que ignoraba incluso la existencia de zonas asignadas a la agricultura. Su única relación con cualquier tipo de política urbanística de la administración local era la recuperación de suelo catastralmente rústico a través de las correspondientes gestiones ante el Ministerio de Hacienda a consecuencia del "affaire" antes expuesto.

Pasando ya a las medidas de aplicación de política territorial destinadas a garantizar el cumplimiento de los objetivos de la zonificación, el estudio de la O.C.D.E. recoge cinco tipos de medidas susceptibles de satisfacer este fin:

1. Las dirigidas a frenar la dispersión de la urbanización.
2. Las que restringen el cambio de uso.
3. Compra de tierras por la colectividad con el fin de constituir una reserva territorial que permita la futura expansión urbana a unos precios razonables, acción que puede traducirse en una amortiguación de la presión de la demanda sobre las tierras agrícolas periurbanas.
4. La concentración y ordenación parcelaria.
5. Utilización de la fiscalidad para recuperar al menos en parte la plusvalía creada por la zonificación, recursos que pueden ser utilizados para satisfacer las compensaciones previas para los agricultores a cambio de su permanencia en una actividad, económicamente menos remunerativa y que supone el rechazo al valor inmobiliario de su heredad, pero necesaria para la comunidad.

En este sentido resultan especialmente eficaces, aunque de aplicación indudablemente complicada, tanto el sistema de compensación como el de perecuación.

—El primero se basa en la idea de que el derecho de contribuir es una parte integrante del derecho de propiedad. Por esta razón, los mecanismos de compensación implican una prima para los propietarios de tierras no urbanizables.

—El segundo se fundamenta en el principio de que es necesario establecer una distinción entre el derecho de propiedad y el derecho de construcción. De la aplicación del mismo se deduce la posibilidad de la compra de los derechos de construir de algunas zonas para la construcción rentable en otras. De esta forma se establece una transferencia financiera hacia los propietarios de la zona agrícola que disminuye las tensiones sobre la zonificación.

Si observamos el articulado de la Ley del suelo, la primera conclusión que se desprende es la ausencia de una aplicación de las normas que recoge para usos específicamente extraurbanos: acciones como cesión de derechos de superficie, creación de reservas de suelo municipal, mecanismos de compensación y cooperación, cesión de terreno por parte de los propietarios (40) sólo se contemplan por y para la creación de suelo e infraestructuras urbanas. Así pues, difícilmente la aplicación y desarrollo del P.G.M. de Benalmádena a través de las medidas de política territorial podrá llevar aparejado esa protección del suelo zonificado como agrícola por la que aboga la O.C.D.E. Pero no cabe duda que este sistema de medidas propuestas por la O.C.D.E. (que con una interpretación conveniente de la Ley del Suelo podrían ser llevadas a la práctica al menos en parte) adecuadamente aplicadas podrían traducirse en una protección real de la actividad agrícola en los sectores (restringidos como sabemos) a ella adjudicados, puesto que, de lo contrario, nos tememos que ni siquiera las 80 Ha. que suponen podrán llegar a ofrecer ese paisaje agrario, poblado de aguacates y de cañizos verdeantes de judías trepadoras, con que soñaban los redactores del Plan.

En todo caso, los avispados exturistas definitivamente afincados en Benalmádena darán ese uso agrícola a su parcelita, a la que vendrán a trabajar eventualmente los autóctonos, ahora incapaces tanto de hacer las inversiones necesarias para explotar intensivamente sus tierras si las conservan como de acceder a las propiedades de las mismas, en función de su precio, prohibitivo al incluirse en *suelo urbano* no programado, ya que la Ley del Suelo especifica claramente que la valoración de cualquier tipo de suelo urbano no se hará en función de su valor inicial (el derivado de su carácter agropecuario) sino con arreglo al valor urbanístico (41).

En síntesis, una planificación sin unas medidas contundentes que implementen el uso por aquella propuesto no sirve absolutamente para nada, y, en el caso que nos ocupa, la carencia de estas medidas supone la pérdida de un potencial productivo nada desdeñable si tenemos en cuenta tanto la situación de escasez general de puestos de trabajo como el carácter estacional de la demanda de servicios turísticos que permitiría la compatibilidad de ambas actividades económicas. Pero a este valor económico hay que añadirle una componente social ante la que parecen especialmente sensibilizado algún sector de las fuerzas políticas de izquierda de los municipios turísticos costasoleños: la derivada del proceso de colonización que el desarrollo turístico ha llevado implícito. Si se consigue la permanencia del agricultor propietario en el dominio de su tierra no cabe duda que al menos en parte se conseguiría que la expresión "España en venta" no pasará a ser "España vendida". Pero creemos que el problema de fondo de la relación entre agricultura y turismo hoy radica en el hecho de que "La economía del turismo, en su faceta de la producción del espacio, es más importante que la del uso del espacio, que la controlan los "tour operators" . . . Ello explicaría que ante la crisis actual, una parte del sector turístico español se defiende transfiriendo los beneficios de la revalorización del suelo y de los aportes inmobiliarios a cubrir la baja rentabilidad de la explotación de los hoteles y de los apartamentos. . . Tal vez les va bastante mal el hotel que tienen, pero siguen sacando dinero de la revalorización del suelo. . . Lo que vendría a explicar que es una operación de tipo transformación de uso rural en urbano, con el consiguiente enriquecimiento especulativo, la que subvenciona la estancia barata al turista" (42), y añadiríamos, acentúa el carácter ya de por sí inestable de la oferta de empleo turístico.

(40) Cf. "Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana" (Nuevo texto refundido. R.D. 1346/1976) Ed. Segura, Madrid 1977, p. 44, 49, 83, 85.

(41) *Ibid.*, p. 57, 58.

(42) GAVIRIA, M.: *Op. cit.* p. 314.

De esta forma, Gaviria y C. Mignon vienen a coincidir en la misma conclusión: aunque el turismo pudo haber sido la palanca de transformación de las estructuras socioeconómicas de la Costa del Sol, al estar su gerencia protagonizada por capitales y dirigentes alóctonos (tanto a nivel provincial como regional y nacional) sólo ha servido para producir un despegue económico cuya integración en el conjunto de la economía provincial brilla por su ausencia (43), y cuya capacidad real de transformación de las estructuras socioeconómicas se ha limitado a proletarizar a los antiguos propietarios y a engrosar el estrato inferior de la arquitectura social autóctona en virtud de una inmigración considerable procedente de un interior económicamente depauperado que, atraído por el "boom" de la construcción, hoy, en época de crisis, constituye una fuente de conflictos y de futuro incierto. El proceso de proletarización de los antiguos propietarios se comprende ante el deslumbrante aluvión de puestos de trabajo fijos e inmensamente más remuneradores que la agricultura desvalorizada que practicaban y de los precios, a sus ojos desorbitantes, ofrecidos por sus tierras, fenómenos que le impulsaron a desprenderse de un bien, la tierra, cuyo valor real estaban lejos de vislumbrar.

"Para la región, para las gentes del país, en el fondo se trata de un crecimiento sin auténtico desarrollo: en contrapartida de la ruina que provoca en las actividades vecinas —agricultura, industria— el turismo apenas si aporta unos beneficios superficiales en la ausencia de sólidas perspectivas de empleos duraderos" (44).

Pero, como el mismo C. Mignon resalta, no se trata de renunciar al turismo, sino de "conducirlo en una dirección más beneficiosa para el país, ... El futuro de estas regiones pasa, en definitiva, por un crecimiento simultáneo de los diferentes sectores de actividad, capaces de apoyarse sin entrar en conflicto (el futuro) quedaría, por el contrario, desgraciadamente comprometido por una tendencia demasiado marcada hacia la monoactividad... cuestión política en primer término, pero sobre todo de reorientación de las inversiones públicas dedicadas hasta ahora únicamente al servicio exclusivo del turismo" (45).

Evidentemente, planes de ordenación como el de Benalmádena o como el de Mijas (el primero elaborado bajo una administración de tendencia derechista, el segundo bajo una de izquierdas), —por mucho que Francisco Jurdao haya sido el apóstol del anticolonialismo turístico y padre de la afortunada frase que citábamos de "España en venta", (46) su actuación en la redacción del P.G.M. de este último municipio no aboca precisamente a una recuperación de la iniciativa económica por parte de los autóctonos sino a una retención de las plusvalías generadas por la creación de suelo urbano en las arcas municipales, sin prever un mecanismo de redistribución que permita esta descolonización del suelo mijeño— no apuntan en ese sentido deseado de reorientación de las inversiones hacia sectores distintos del turismo y en concreto de aquel que, como hemos visto, más compatible podría ser en teoría con la actividad turística.

En otras palabras, planes como el P.G.M. de Benalmádena, no cuestionan, no comprometen, la influencia del factor especulativo que obstaculiza el desarrollo agrario en áreas turísticas.

En síntesis, las relaciones entre agricultura y turismo en el término municipal de Benalmádena

(43) MIGNON, C.: op. cit. p. 429.

(44) Ibid., p. 301.

(45) Ibid., p. 303.

(46) JURDAO ARRONES, F.: "España en venta: la compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Cosa del Sol. Ed. Ayuso. Madrid. 1979.

creemos quedarían descritas por el adjetivo de contradictorias: el turismo parece necesitar de la agricultura, pero no es capaz de renunciar al factor especulativo para potenciarla. El turismo sacrificó desde sus comienzos a la agricultura marginándola hasta convertirla en una actividad residual, pero el aumento de la demanda (en calidad y en cantidad) que las implantaciones turísticas suponen, significa una revalorización relativa de la producción agraria. Sin embargo, la revalorización inmobiliaria se impone a la de la producción agraria a la hora de trazar aquellos planes que deberían regular las relaciones entre agricultura y turismo salvando su carácter contradictorio: los de ordenación municipal.

Con ello se está dificultando esa incipiente reincorporación a la agricultura que hemos detectado y que es el fruto tanto de la crisis experimentada por el sector turismo-construcción como de la revalorización de los productos agrarios a que hacíamos referencia, y que, de convertirse en movimiento más generalizado, podría suponer realmente esa simbiosis agricultura-turismo tan aparentemente deseada por los organismos locales turísticos.