

# Turismo y desarrollo: un ensayo de modelización. El caso de Benalmádena

María Luisa Gómez Moreno\*  
Luis Robles Teigeiro\*\*

## INTRODUCCION

El desarrollo y generalización de la actividad turística en nuestro país ha llevado aparejada una serie dispar de cambios para distintos ámbitos. En particular, el turismo ha provocado una transformación en aquellos municipios que, preferentemente por su cercanía al litoral y por la bondad de su clima resultaban más favorables para atraer y servir de base territorial a la nueva actividad en expansión. Puede así afirmarse, que estos municipios se han «terciarizado» como resultado de un proceso caracterizado por dos notas esenciales; en primer lugar, se trata de un cambio impulsado por factores exógenos, o lo que es igual, no se trata de una evolución endógena de la estructura económica y forma de vida tradicional de las poblaciones y territorios afectados. En segundo lugar, nos encontramos ante un proceso rápido, vertiginoso si se prefiere, ya que se consolida prácticamente con la gran etapa de expansión de la economía española (1960-1975).

El turismo se caracteriza por ser una actividad económica gran demandante de espacio para su desarrollo. No sólo ocupa el suelo sobre el que se desarrollan las motivaciones turísticas: litoral, montaña..., sino también aquel otro destinado al alojamiento de una amplia población transeúnte y el precisado para el establecimiento de la diversa infraestructura y actividades auxiliares que lo complementan.

Su gran demanda de espacio hace del turismo una actividad beligerante que lucha y provoca conflictos por el uso de suelo. En especial, la fuerte especulación, las plusvalías que genera y su propia capacidad de generación de renta, se constituyen como factores fundamentales para la salida victoriosa de esta actividad terciaria frente a las demás, especialmente a la primaria, contra la que frecuentemente se enfrenta en su lucha por ocupar el suelo. Si además, la mencionada actividad primaria no genera un elevado nivel de renta personal, es muy posible que su desplazamiento sea rápido y total.

La evaluación del resultado al que finalmente se llega es en muchos casos equívoca y no es susceptible de un juicio simple o categórico. Así por una parte, son palpables ciertas ventajas que esta actividad aporta y que han sido reiteradamente señaladas. De hecho ha sido tal la magnitud del fenómeno, que el turismo se ha incorporado al conjunto de instrumentos de desarrollo contemplados por determinadas doctrinas económicas. Dentro de estas ventajas, no

\* Doctora en Geografía de la Universidad de Málaga.

\*\* Profesor titular de Economía Aplicada de la Universidad de Málaga.

cabe duda que la transformación turística del litoral malagueño se ha traducido en su crecimiento, tanto a nivel demográfico (ha sido zona de inmigración) como económico (se sitúan allí los municipios con mayor renta provincial). Por ende, después de casi tres lustros de crisis económica generalizada, hay que reseñar el mantenimiento de los índices de actividad turísticos en un contexto de clara regresión de las industrias convencionales.

Pero además de las ventajas citadas concurren un conjunto de inconvenientes que merecen toda nuestra atención. Por una parte, entre los grandes beneficiarios de las numerosas y confusas operaciones de compraventa que se desatan no suelen predominar pobladores autóctonos. Por otra, no se consigue sino pasar de una situación de dependencia sectorial —generalmente agropecuaria— a otra similar —ahora terciaria— estando ausente en ambos casos una estructura productiva rica y variada que se correspondería a un área económicamente moderna y desarrollada y con mejores defensas ante los cambios del ciclo económico. A ambas contraprestaciones podrían añadirse otras muchas que no se considerarán en este trabajo: destrucción del paisaje y costumbres tradicionales, congestión urbana y poblacional, etc.

El presente trabajo es un estudio minucioso de lo acontecido en un municipio antaño de base agraria y hoy básicamente turístico, como fruto de un cambio análogo al ya descrito. Con el análisis de la transformación sufrida por el término de Benalmádena en la provincia de Málaga se persiguen alcanzar dos grandes objetivos. Con el primero de ellos tratamos de tipificar cuanto hemos indicado, extrayendo, a continuación, posibles pautas de conducta aplicables o generalizables a otras realidades de similares características. En definitiva, intentamos contribuir a modelizar un proceso gracias al cual, pueda conocerse e incidirse más adecuadamente en los procesos reales de desarrollo turístico.

Subsidiariamente al objetivo anterior, se pretende contribuir al estudio del área denominada «Costa del Sol», que bien puede tomarse como paradigma de espacio conquistado para la actividad turística.

Un estudio como este requeriría realizar, al menos, las siguientes tareas: conocimiento y exposición de los cambios experimentados en la población asentada en el término municipal de Benalmádena; transformación sufrida en la importancia relativa de los distintos sectores productivos que conforman su base económica; análisis de los cambios experimentados por el suelo (cambios de uso, fases de ocupación y formas en que ello se ha realizado) y, en la medida de lo posible, considerar el fenómeno especulativo, intentando señalar cómo y quiénes se han beneficiado en la intermediación de las operaciones relativas a dicho suelo.

Las fuentes y metodología empleadas en las citadas tareas se mencionan en cada caso. Sólo cabe destacar que en una mayoría de ocasiones hubimos de recurrir a fuentes directas y entrevistas personales entre quienes, de una manera u otra, mantuvieron relaciones con el negocio inmobiliario. El trabajo de campo y el de tratamiento de fuentes ha sido así prolijo y meticuloso.

Para terminar esta breve introducción indicaremos que con gran

fortuna no partíamos de cero para la realización de este trabajo. Varios autores han publicado estudios en torno al municipio que nos ocupa<sup>1</sup>. De esta manera, con la presente obra completamos buena parte de lo anterior y por ende, avanzamos en la ya mencionada línea de una necesaria generalización de las pautas y fenómenos observados.

Es un aserto común que la relación existente entre dinámica económica y dinámica demográfica los convierte en dos factores indisolubles. La transformación de la economía permite la expansión demográfica y ésta, a su vez, incide en la caracterización de los sectores productivos. Sin embargo, la claridad expositiva impone la disociación de ambos factores. Si ha sido la introducción de una nueva actividad, el turismo, el factor inductor del desarrollo, parece pues adecuado comenzar por el estudio de la evolución de los sectores de la producción.

## **1. CARACTERIZACION DE LOS SECTORES PRODUCTIVOS RADICADOS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE BENALMADENA**

La falta de documentación no nos permite conocer en detalle la estructura productiva tradicional de Benalmádena, pero todos los indicios muestran que la actividad agrícola predominaba rotundamente sobre el resto. Además de ello, esta agricultura poseía unas bases y características que no otorgaban posibilidades de crecimiento como indica su evolución demográfica (ver cuadro 3). La caracterización de su medio físico incidía en este estancamiento agrario, al predominar las zonas montañosas sobre las llanas, limitadas a la rasa existente en el área del Arroyo de la Miel. El resto del municipio está integrado por la abrupta e incultivable Sierra de Mijas y por las colinas pizarrosas que conectan aquella con el mar. Si estas últimas permitieron el cultivo de la vid acompañado de almendros, higueras y olivos, la crisis filoxérica redujo drásticamente el valor de sus aprovechamientos.

En el momento anterior al fenómeno de cambio ya mencionado, la tierra cultivada sólo suponía el 34,5% de la superficie municipal y de ésta, el regadío (el tipo de aprovechamiento con mayor necesidad de mano de obra), únicamente absorbía el 38,7% (menos de 340 hectáreas). En el resto, predominaban olivares y tierra de cereal —cuadro 1— casi siempre concentrados en medianas propiedades y bien abastecidas de mano de obra temporal por la amplia oferta de ésta, ya que dispuestos a este tipo de trabajo se hallaban tanto los minifundistas como los jornaleros (80,4% de la población activa agraria entre ambos sectores<sup>2</sup>).

La situación presentaba tintes más sombríos si tenemos en cuenta que la amplia superficie de regadío correspondiente a la rasa del Arroyo de la Miel se concentraba prácticamente entre dos grandes propietarios que dedicaban su tierra a un cultivo que, a diferencia de los hortícolas, sólo necesitaba mano de obra en unas fechas concretas del ciclo: la caña de azúcar. Por su parte, la mayoría de los minifundistas sólo podían dedicar una parte de sus tierras al más remunerativo regadío, al situarse el resto de sus predios en las antiguas zonas vitícolas ahora explotadas muy extensivamente mediante oliva-

(1) Gómez Moreno, M. L.: *Competencia entre agricultura y turismo por el dominio del espacio: El caso de Benalmádena*, «Baetica», núm. 6, 1983.  
González Alcalde, A.: Benalmádena. Estudio Geográfico. Ed. Agora, Málaga, 1983.

(2) Gómez Moreno, M. L., *op. cit.*, p. 136.

res y almendros complementados por un pobre cereal al tercio. Recalcando que esta era la única base económica de los 2.678 habitantes que entonces vivían en el municipio, no es pues de extrañar que para la mayor parte de la población la diversificación de la economía que introdujo el desarrollo turístico fuera acogida como una auténtica tabla de salvación, abandonando una agricultura tan parca en sus beneficios.

**CUADRO 1**  
**Distribución de cultivos de Benalmádena (1960)**

Cultivos	Total	Extensión (ha.)	
		% (1)	% (2)
Total regadío .....	336,5747		38,7
Total secoano .....	532,6891		61,3
Total tierra cultivada .....	869,2638	34,5	
Erial .....	1.646,9317	65,5	
<b>Total .....</b>	<b>2.516,1955</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(1) % sobre el total de superficie.

(2) % sobre el total de superficie cultivada.

Fuente: Excma. Diputación Provincial de Málaga: Valoración de la producción agraria bruta de la provincia de Málaga, 1961.

Reprod. de Gómez Moreno, M. L.: *op. cit.*, pág. 139.

Por otra parte, los distintos tipos de aprovechamiento agrícola del suelo y las formas de propiedad condicionarán, como pronto se verá, el paso en el uso alternativo único: la urbanización de la práctica totalidad del término.

Extinguida la actividad agrícola en la actualidad, cobra sentido el análisis y la ponderación del peso de las ramas productivas secundarias y la prestación de servicios que son eje del microsistema económico municipal.

Para analizar las peculiaridades de las actividades del sector secundario y del terciario que se llevan a cabo en el término de Benalmádena, nos podemos valer de un recuento exhaustivo de las licencias municipales hoy unificadas con la tasa anual del Ministerio de Hacienda en concepto de: «Licencia Fiscal de Actividades Comerciales e Industriales». Toda persona que realice una actividad productora de bienes o servicios viene obligada a abonar anualmente dicha licencia y de su estudio, depuración<sup>3</sup> y agregación cabe deducir la importancia de cada actividad, el lugar donde se llevan a cabo y la personalidad física o jurídica del contribuyente. La información extraída tendrá limitaciones, mas, en cualquier caso, estimamos que resulta suficiente y significativa para los objetivos que persigue el presente trabajo.

Parece oportuno presentar un cuadro con los resultados globales de forma que nos sea útil como marco de referencia. Para ello hemos optado por realizar una doble distinción clásica entre sector secundario y terciario (cuadro 2), agregando las nueve «divisiones» que se establecen en la normativa reseñada —las divisiones, a su vez, se subdividen en «agrupaciones», «grupos» y «epígrafes».

(3) Al ser habitual que un mismo profesional posea dos o incluso más licencias, se hace preciso la selección de la fundamental y el desprecio del resto. Así, por ejemplo, en el caso de quien posee un comercio al por menor y un vehículo de reparto quedaría incluido en el subsector del comercio y no en el de transporte.

De la información suministrada pueden obtenerse las siguientes conclusiones: por una parte, el sector secundario reúne tan sólo el 14% aproximadamente del total de licencias; en su seno, el 80% son licencias incluidas en la actividad de la construcción. En segundo lugar, el sector terciario alcanza una magnitud desorbitada —86% del total— destacando en él la división 6: «Comercio, hostelería, restaurantes». Le sigue en importancia el sector del transporte, mientras que el resto queda en una situación francamente marginal.

Profundizando algo más, en el Sector Secundario salta a la vista la importancia clave que ha adquirido la construcción, ya no sólo como empleadora de mano de obra sino, además, como generadora de renta. Cuando una zona determinada pasa a convertirse en centro turístico exige la construcción de un amplio conjunto de equipamientos, tanto de tipo infraestructural como de alojamientos. Esta construcción se traduce en una altísima demanda de mano de obra destinada a tal fin, demanda que tiene como característica esencial una tendencia decreciente. Ello da lugar a un crecimiento (tanto poblacional como de dicha actividad, e igualmente de la renta) de tipo «hongo», con un rápido declive agravado por el constante aumento de la oferta turística frente a una demanda progresivamente estancada. Como consecuencia, edificaciones de toda índole han surgido con gran rapidez y prodigalidad, definiendo hoy un paisaje urbanizado en extensas zonas, expulsando el uso agrícola que tradicionalmente se hizo de él. El máximo exponente de esta situación culminó con la declaración de suelo «urbanizable» para la totalidad del término, por lo cual esta actividad encontraba la máxima facilidad para su expansión desenfrenada. La rectificación impuesta por el actual «Plan General» apenas ha paliado dicha situación, gracias a lo cual puede esperarse, en este sentido, facilidades a la edificación, si bien con distinto ritmo.

Exceptuando la construcción, el término carece de cualquier industria relevante. Sólo pueden citarse una cantera donde se extrae caliza como material de construcción, talleres que asimismo suministran inputs intermedios a dicha actividad (herrerías, carpinterías de aluminio o madera, transformadoras del mármol, etc.), y, por último, algunas encuadrables dentro del sector agroalimentario (precocinados, helados, confiterías, panaderías...). La localización de este pequeño número de empresas es muy variada, si bien destaca la zona del Arroyo de la Miel.

Dentro del Sector Servicios sí puede afirmarse que aquellos que requieren locales de cierta magnitud (talleres de reparación, garajes, almacenes...) se sitúan en la zona norte del Arroyo de la Miel, parte de la cual se ha consolidado como suelo de «uso industrial» (en la práctica de dudoso uso realmente industrial) tras la aprobación del actual Plan.

La citada *División 6* constituye el colectivo de licencias más cuantioso. En su seno es conveniente subdistinguir, siguiendo la nomenclatura de las licencias, una serie de agrupaciones tales como las siguientes:

- «Comercio al por mayor»: Resulta bien significativo que destaque claramente «venta de pisos y terrenos» sobre el resto de

**CUADRO 2**  
Estructura productiva del término municipal de Benalmádena

Sector Secundario	Núm. licen.	% sector	% total
<i>— Industrias extractivas y básicas:</i>			
Div. 1. Energía y agua .....	2	0,83	0,11
Div. 2. Extracción de minerales, ind. química .....	4	1,67	0,23
<i>— Industrias manufactureras:</i>			
Div. 3. Transformación de metales, mecánica .....	7	2,92	0,41
Div. 4. Otras ind. man. ....	36	15,06	2,11
<i>— Construcción:</i>			
Div. 5. Construcción .....	190	79,40	11,13
Total .....	239	99,90	13,99
<b>Sector Terciario</b>			
<i>Div. 6. Comercio, Hostelería, Restaurantes</i>	1.001	68,23	58,67
Comercio al por mayor .....	68		
Comercio al por menor .....	460		
Serv. de alimentación .....	424		
Serv. de hostelería .....	29		
Reparaciones .....	20		
<i>Div. 7. Transportes y Comunicaciones</i> ....	284	19,35	16,64
Transp. mercancías camión .....	209		
Transp. en turismo .....	57		
Otros .....	18		
<i>Div. 8. Inst. Financieras, Seguros, Publicidad, Alquileres</i> .....	78	5,31	4,57
Alquiler turismos .....	23		
Alquiler apartamentos .....	16		
Otros .....	39		
<i>Div. 9. Otros servicios</i> .....	104	7,08	6,09
Servicios generales .....	78		
Otros .....	26		
Total .....	1.467	99,97	85,97
Total Secundario y Terciario .....	1.706	—	99,96

FUENTE: Licencia Fiscal, 1984. Elaboración propia.

actividades comerciales (62,23%). El hecho de que de las 43 licencias encontradas 23 respondan a titulares bajo personalidad jurídica, pone de manifiesto que nos encontramos frente a una organización más asentada que el resto, donde esto no sucede. Que la ubicación de las mismas sea preferentemente en la costa y en el centro urbano del Arroyo vuelve a poner de manifiesto el mismo hecho, la atención cuidada a unas de las operaciones más lucrativas del término.

— «Comercio al por menor»: constituido por 460 licencias. Destacan entre las mismas: «artículos de regalo» (72), «alimentación» (48) y «tejidos y confección» (40). La localización de todos estos establecimientos es, necesariamente, dispersa y parece

clara su relación con la actividad turística y con la población transeúnte que ésta conlleva.

- «Servicios de alimentación»: reúne asimismo un buen número de licencias (424), comprendiendo restaurantes (121) y bares (256), preferentemente. Su ubicación principal es la costera y, en segundo lugar, la zona centro del Arroyo de la Miel.
- «Hostelería»: destaca en la agrupación de hostelería la elevadísima concentración de los hoteles, hostales y apartamentos-hotel en toda la franja costera. Prácticamente sólo quedan en el interior algún hostel y fonda sin importancia por su capacidad. En total aparecen 18 hoteles: 10 de categoría media (3 estrellas), 4 de lujo (4 y 5 estrellas) y 4 de categoría más modesta. La capacidad total de que se dispone sitúa a Benalmádena en el tercer lugar entre los municipios de la provincia de Málaga.

La *División 7*: Transportes y Comunicaciones está compuesta, casi en su totalidad, por la agrupación «transporte de mercancías en camiones» (74%) con una clara misión.

Fuera de las divisiones mencionadas, tiene escaso interés el comentario del resto de actividades. La conclusión es así clara: predominan sin ningún género de dudas actividades relacionadas o vinculadas, directa o indirectamente, con el turismo y el ocio. Su predominio es absoluto cuando las escasas actividades industriales o terciarias no directamente oferentes de servicios turísticos *strictu sensu*, sólo encuentran su justificación como complemento o subsidiaridad de los mismos.

## 2. EVOLUCION Y ESTRUCTURA DE LA POBLACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE BENALMADENA

El impacto de este profundo cambio económico sobre la caracterización demográfica ha alcanzado todas las variables de ésta: dinámica, espacial y estructural. Comenzando por la dimensión dinámica, la evolución de la población total del término municipal de Benalmádena ya es suficientemente indicativa del enorme proceso de cambio experimentado en el término a partir de 1950. En efecto, de acuerdo con el cuadro 3, puede muy bien hablarse de un antes y un después en torno a tal fecha. De una población estancada que incluso conoce períodos de recesión se pasa a otra dotada de un crecimiento que únicamente puede considerarse como «explosivo»<sup>4</sup>. Si hubiésemos de destacar en esta segunda etapa un determinado período, éste sería, sin duda, la década de los años sesenta, cuando la población se multiplica 3,6 veces.

CUADRO 3

Evolución de la población del término de Benalmádena (1900-1981)

Años:	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1985
Número:	2.046	1.809	1.879	1.959	2.031	2.061	2.725	9.783	13.497	19.727
1900 = 100:	100,0	88,4	91,8	95,7	99,2	100,7	133,2	478,1	868,7	964,2

Fuente: Nomenclatores correspondientes a los años indicados.

(4) Carvajal Gutiérrez, M. C., *Evolución de la dinámica demográfica de la provincia de Málaga en los últimos treinta y cinco años*. «Baetica», núm. 6, 1983.

La magnitud de esta cifra introduce, a su vez, un segundo fenómeno. Dado que la tradicional población del término carecía de la capacidad suficiente para reproducirse con semejantes tasas, necesariamente hubo de registrarse una considerable recepción de inmigrantes atraídos por la nueva demanda de trabajo, tanto del sector terciario como, previamente, de la construcción inmobiliaria.

Si hacemos referencia a los datos de las últimas dos décadas (cuadro 4), puede fácilmente apreciarse cómo el primer y gran contingente se produce en la primera de ellas, mientras que en la segunda la marea se atempera. Durante los años setenta, el asentamiento de la población inmigrada permite su progresión y reproducción y, por consiguiente, el crecimiento vegetativo ya supera el saldo migratorio.

CUADRO 4

Dinámica demográfica del municipio de Benalmádena

Período	Crecimiento total	Crecimiento vegetativo	Saldo
1960-1969 .....	7.058	687	6.371
1970-1981 .....	3.714	2.162	1.552

Fuente: Carvajal Gutiérrez, M.C., *op. cit.*, págs. 49, 55.

En cualquier caso, el primer impacto que hay que constatar sobre tan reducido término es el descrito. En un escaso número de años, la población crece como jamás lo había hecho hasta la fecha, ni en tal cantidad ni, sobre todo, con tal intensidad.

Lógicamente, cambios espaciales acompañaron al cambio en la dinámica de la población. Como ya se ha puesto de manifiesto en otro lugar<sup>5</sup>, hacia mitad de siglo la población se asentaba mayoritariamente en dos núcleos urbanos: el pueblo tradicional de Benalmádena situado en la zona superior del término por históricas razones de defensa y, en menor medida, en el Arroyo de la Miel, núcleo con mejores accesos, cercano a la costa, situado en la zona llana sudoriental y, por todo ello, con mejores perspectivas de crecimiento. Fuera de los mismos, el resto de la población de hallaba dispersa por el término si exceptuamos la zona de la sierra en el límite norte, en exceso abrupta para facilitar cualquier asentamiento.

El hecho más destacado, paralelo al fenómeno del crecimiento poblacional, es la aparición de un nuevo núcleo: Benalmádena-Costa, que va creciendo bajo la influencia de la cercana localidad de Torremolinos. Hacia 1980, el pueblo tradicional sólo acoge ya un 17% de la población, mientras que los dos restantes núcleos alcanzan una importancia similar (en torno al 40%), confluyendo, además, hacia su propia integración en una sola unidad física.

En la actualidad puede hablarse de una gran concentración de población en el área sudeste del término, zona de gran intensidad y densidad de construcciones. Otra parte de la población, en menor medida, se dispersa por los numerosos complejos urbanísticos y una

(5) Gómez Moreno, M. L., *op. cit.*, p. 132.  
González Alcalde, J., *op. cit.*, p. 11.

última, de carácter marginal, en el pueblo tradicional. Dentro del centro Benalmádena-Costa/Arroyo de la Miel, los espacios urbanísticos más alejados de la costa se han configurado como «ciudad-dormitorio» de gran número de trabajadores de éste y los términos vecinos, o bien, como zona de ubicación de actividades que pueden encuadrarse en el sector terciario y que no son estrictamente turísticas.

Por último, son reseñables cambios de gran magnitud en la propia estructura de la población en sintonía respecto a los resultados obtenidos en relación a la distribución sectorial de la producción. El profesor A. González ha puesto de manifiesto cómo con anterioridad al impacto externo, la población activa del municipio se situaba en un porcentaje elevadísimo en el sector primario. Dedicados a otras labores apenas encontramos a artesanos tradicionales, comerciantes y algunos dedicados al transporte.

El cambio ya es apreciable en 1960, cuando la población ha quedado reducida al 40%, pero es abrumador cuando, de acuerdo con el Censo de 1970, ya sólo alcanza el 4,6%. La estructura de este último año es bien significativa y muestra que nos encontramos entonces frente a una población dedicada a actividades muy distintas a aquellas que podríamos denominar como tradicionales. El 53,2% de la población activa se dedica a servicios y el 37,8% al sector secundario; dentro de éste, el 85% se dedica a la construcción. Puede así hablarse de una población que encuentra su sustento fundamental en las muy diversas actividades que conforman el sector terciario y, segundo lugar y en una proporción desorbitada, en la construcción, que hemos de entender casi exclusivamente inmobiliaria.

Los datos del último Censo (1981) muestran pequeños cambios que no alteran la nueva estructura. La proporción de población activa dedicada al sector agropecuario es puramente simbólico, 2,1%; el sector secundario ha reducido su oferta de empleo, 23,2%, y en su seno igual fenómeno ha ocurrido con la construcción —77% del secundario— ; por último, prácticamente dos tercios de la población activa se encuadran en el terciario (74,7%).

Puede tener gran interés en la coyuntura actual de crisis económica, presentar la desagregación sectorial del desempleo. De acuerdo con el cuadro 5, se aprecia cómo es la construcción el sector con mayor tasa de paro, mientras que apenas puede hablarse de paro agrícola por la virtual desaparición de esta actividad. Una «tasa de paro» global del 41,3% en el término pone de manifiesto la repercusión de la actual crisis sobre el empleo. Y si bien la actividad turística se ha recuperado en los años ochenta, ya es incapaz de generar un crecimiento económico equiparable al de décadas pasadas por el propio agotamiento del proceso. Por consiguiente, la situación es de clara indefensión para buen parte de la población atraída y asentada en el municipio que por ende es ahora más joven al incluir los descendientes de las primeras oleadas inmigradoras.

### **3. CAMBIOS EN EL USO DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL DE BENALMADENA**

El análisis de las transformaciones espaciales inducidas por el

CUADRO 5

Distribución sectorial de la población activa en paro del término de Benalmádena (1981)

Sectores	Media anual	% sobre total	Tasa de paro
Agricultura .....	1	0,1	1,4
Industria .....	42	3,0	23,5
Construcción ...	359	25,8	59,4
Servicios .....	851	61,2	33,9
Sin empleo previo	137	9,9	—
Total .....	1.390	100	41,3

Fuente: INEM. Elaboración propia.

desarrollo turístico es fundamental porque en el caso de Benalmádena el desarrollo turístico supuso la sustitución de una función económica altamente consumidora de espacio, la agricultura; por otra, el turismo, de lo que se deduce el menoscabo y la desestructuración que la agricultura experimentó, así como las modificaciones del paisaje inherentes a este hecho. Pero, como han puesto de manifiesto Gaviria o Mignon<sup>6</sup>, el suelo es un factor fundamental en esta función del ocio, debido a la importancia económica que reviste la faceta de la actividad turística como productora de espacio urbano, al derivarse de la misma una notable generación de plusvalía.

En consecuencia, nuestro análisis tiene como objetivo poner de manifiesto cuáles han sido las directrices que han guiado la profunda transformación de la organización espacial que lleva aparejada la conversión de un ámbito en zona turística. Se trata, pues, de un estudio evolutivo-explicativo en el que intentamos rastrear la relación entre proceso urbanizador, usos precedentes del suelo y estructura de la propiedad, aspectos que hemos articulado en torno a los siguientes puntos:

1. Origen y características de la estructura de la propiedad en 1960, de cara a establecer los tipos de propiedades que participan en la urbanización.
2. Fases del proceso urbanizador y consiguiente reflejo en el tipo de urbanización resultante y en la tipología de unidades espaciales en función de su modalidad de evolución.
3. Ensayo de aplicación del esquema general de distribución espacial del valor del suelo.

La metodología empleada a este respecto ha sido la de intentar seguir la evolución de la propiedad a través de una serie de unidades espaciales aglutinadas por su trayectoria semejante. Estas unidades espaciales figuran en el mapa I y en el cuadro 6 y servirán de base para las explicaciones subsiguientes. Para ello contábamos con el Catastro de Rústica y con encuestas a habitantes del pueblo, cuyo conocimiento de este proceso de urbanización por motivos profesionales disfruta de reconocida solvencia. Estas encuestas nos han permitido disponer de una información, aunque de carácter incompleto, sobre la evolución de los precios del suelo, evolución que confirma la tesis referida sobre generación de plusvalía por la creación de espacio turístico.

(6) Gaviria, M., *Ecologismo y ordenación del territorio en España*. Ed. Edicusa, Madrid, 1976, pp. 313-314.

Mignon, C., *Campagnes et paysans de l'Andalousie Méditerranéenne*. Ed. Faculté des Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Clermont-Ferrand. 1981, p. 282.



propiedades entre 1900 y 1960, aproximadamente, con un momento de especial intensidad en las transacciones tras la Guerra Civil, con fines de inversión estrictamente agraria (u. 2a: Huerta Linares; 3: Tettamancy; 10: La Perla-Parque San Alfonso; 11: Casablanca; 13: Torrequebrada; 16: Sta. Ana).

- Propiedades formadas en torno a 1960 con fines ya claramente especulativos, cuya configuración obedece a diversos procedimientos:

Aglutinación de pequeñas huertas (u.4: La Serrezuela; 12: Torre-muelle; 17: Benalmádena-Costa).

Fragmentación de grandes propiedades (9: Carvajal; 2b: Béjar).

Estos tipos de propiedad están asociados a unos emplazamientos y tipos de aprovechamientos característicos. Así, las grandes propiedades<sup>8</sup> se localizan en tres sectores fundamentales: la sierra, el extremo occidental y la mitad oriental, hasta una línea que uniría Rancho Domingo con el límite occidental de Torrequebrada, quedando pues las pequeñas y medianas propiedades en la mitad centro-occidental del término municipal. Además, cada una de estas ubicaciones está asociada con una dedicación predominante característica: regadío, las del extremo oriental; erial y cereal seco con pequeños manchones de regadío, las del centro sur y extremo occidental, y erial con olivar enclavado en la franja de depósitos cuaternarios, en la sierra. En cuanto a la pequeña propiedad, se caracteriza por una micro-parcelación con dispersión espacial de las unidades de cultivo, que permite el complemento de regadíos y secanos.

Como decíamos, la transformación llevada a cabo por el proceso urbanizador de la organización espacial regida por los usos agrarios, se ha desarrollado a lo largo de una serie de fases.

### Las fases y modelos del proceso urbanizador

En líneas generales, el proceso urbanizador es susceptible de ser tipificado cronológicamente, pudiéndose distinguir tres fases:

- Una *primera* (1955-65, aproximadamente) en la que la actividad turística no es aún, al menos en España, un fenómeno de masas sino de élites que, en el caso de la Costa del Sol, se traduce en el establecimiento en algunos puntos aislados (Torremolinos, Benalmádena, Marbella) de sus residencias de descanso.

En lo que respecta a Benalmádena, hay que resaltar la presencia entre los propietarios foráneos de miembros de la aristocracia nacional, que son los primeros en propiciar el desarrollo de la función urbanizadora turística al ir vendiendo sus propiedades en parcelas que oscilan entre 1 y 15 Has., como norma general, en transacciones directas entre individuos pertenecientes a las clases acomodadas locales y nacionales, algunos de los cuales ven ya en las mismas la posibilidad de establecer empresas turísticas (hoteles, apartamentos).

Este proceso se da en dos sectores fundamentales: la rasa, de la que absorben con sus propiedades casi el 50% (u.3, 16) y el sector central de regadío por acequias, en torno al camino que comunicaba

(8) Nuestro concepto, en esta ocasión, de gran y pequeña propiedad es relativo al marco, considerando que, como se observa en el cuadro VIII del citado artículo, el 90% de los propietarios tienen menos de 10 has.; conceptuamos como medianas propiedades las que disponen de 10 a 50 Has. y como grandes las que superan las 100 Has. Hay que destacar que en Benalmádena no se dan las grandes propiedades (en torno a las 1.000 Has.) registradas por Domínguez Rodríguez en Marbella, en: *Las grandes propiedades agrícolas en el proceso de urbanización de Marbella*. «Noveno coloquio de Geografía». Ed. A. G. E., Valencia, 1985, s/p.

el núcleo de Benalmádena-pueblo con la carretera Málaga-Cádiz. Como se puede comprobar, se trataba de fincas privilegiadas por la fácil disponibilidad de agua y por su accesibilidad.

Será la zona de la rasa la que más intensamente se vea afectada por la urbanización en esta primera fase, probablemente por su proximidad al núcleo de Montemar-Torremolinos. De esta forma, la parcelación se extiende tanto a otras grandes propiedades del tipo 1 (propietarios autóctonos) radicadas allí (u.8) o en sus alrededores (u.2a, 7, 14c, 15), como a un reducto de pequeñas propiedades que un empresario malagueño adquiere con fines inmobiliarios (u.17). De esta forma, el 100% de la rasa es controlada en los comienzos por seis únicos propietarios.

Resumiendo, esta primera fase se caracterizaría por tres tipos de transacciones:

1. Fragmentación de las grandes propiedades ya en parcelas bastante reducidas (menos de 3 Has., u.3, 8, 16), ya en lotes mayores (5-15 Has., u.7 y 11), vendidos directamente a sus futuros ocupantes.

2. Aglutinación de pequeñas propiedades para crear un patrimonio inmobiliario con vistas a la urbanización (u.17).

3. En los casos de las u.8 y 15, los titulares se reservan una mayor extensión que en las restantes, mientras que en el caso de la u.10 mantendrá su extensión hasta la actualidad, sin proceder a su urbanización.

4. Finalmente, en el caso de la u.2., sólo se desprende del sector meridional, el conectado con la rasa, al que vende en un solo lote de 175 Has. aproximadamente, también a una familia de la élite financiera madrileña.

Se constata así la diferencia respecto a la etapa pionera del caso marbellí, fundamentado en la creación de grandes urbanizaciones con cientos de hectáreas, y quizás sea esta caracterización de los inicios del desarrollo urbano la que sienta las bases de la configuración posterior del mismo. Unas bases que, como se deduce, se distinguen ante todo por su variedad.

En otro orden de cosas, el proceso urbanizador ligado a esta primera etapa se define por su escasa densidad de construcción. Como veremos a continuación, si en el caso de las u.10, 11 y parte de la 2a se ha mantenido esta condición, en el de las restantes unidades ubicadas en la rasa prácticamente ha desaparecido, al configurarse a lo largo de la siguiente etapa como el núcleo fundamental de las restantes manifestaciones de la actividad turística en el municipio de Benalmádena.

• Una *segunda* fase (1965-73) durante la cual, como es de común conocimiento, se produce el más intenso proceso urbanizador en relación con la difusión del turismo al ocio de masas, diversificándose sus manifestaciones.

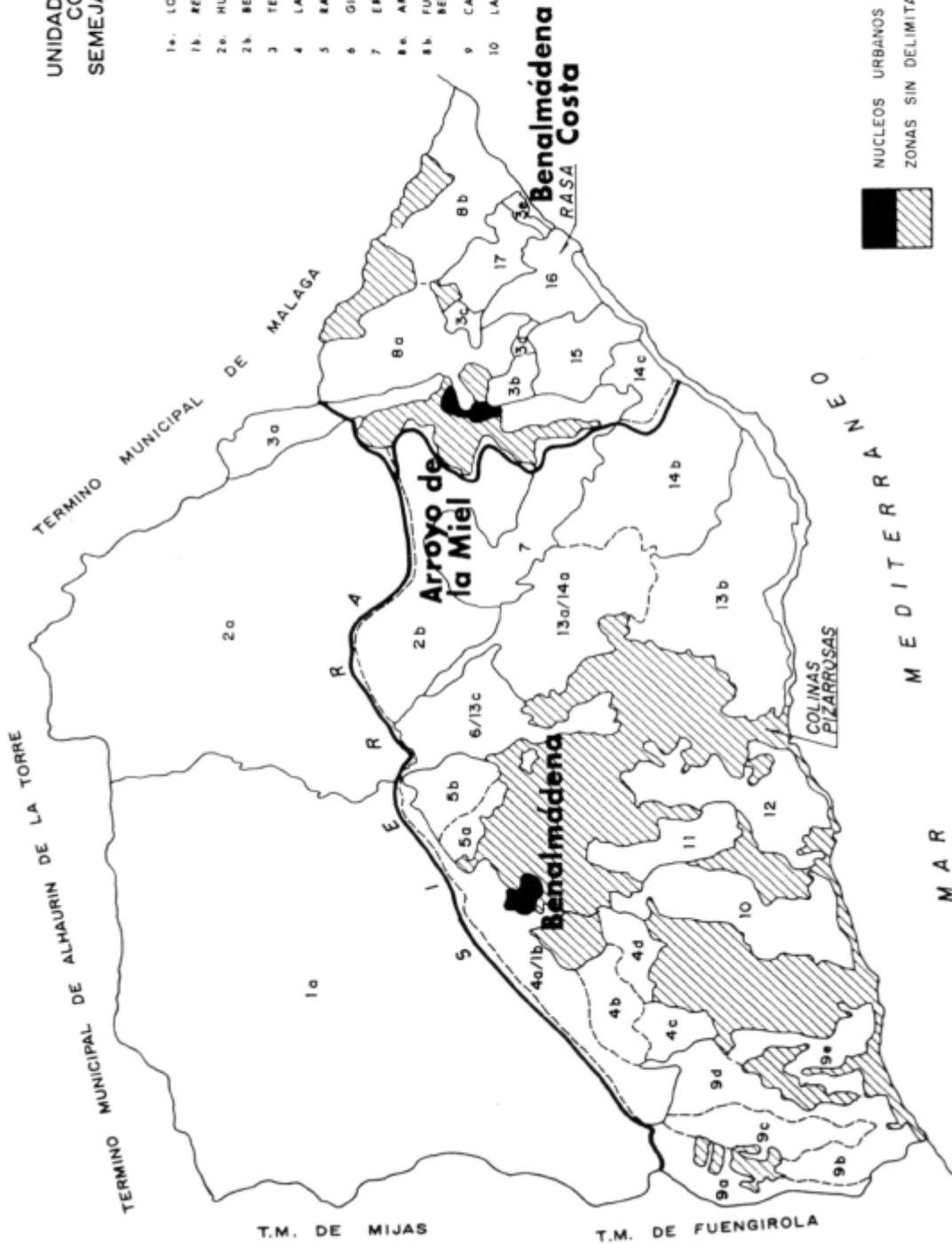
Estas las podemos concretar en:

1. Aparición de grandes urbanizaciones (Torremuelle, Torrequebrada).

Mapa I

UNIDADES ESPACIALES  
CON EVOLUCION  
SEMEJANTE (1960-1985)

- 1a. LOS CASTILLEJOS
- 1b. RETAMAR NADALES
- 2a. HUERTA LINARES
- 2b. BEJAR
- 3 TETAMANCYL
- 4 LA SERREZUELA
- 5 RANCHO DOMINGO
- 6 GILABERT
- 7 ERASA
- 8a. ARROYO DE LA MIEL - NORTE
- 8b. FUENTE DE LA SALUD - BENALMADENA COSTA
- 9 CARVAJAL
- 10 LA PEBLA - PARQUE SAN ALFONSO
- 11 CASABLANCA
- 12 TORREMUELLE
- 13 TORREQUEBRADA
- 14 VEGA RUIZ
- 15 BIL - BIL
- 16 SANTA ANA
- 17 BENALMADENA COSTA



■ NUCLEOS URBANOS  
▨ ZONAS SIN DELIMITAR



FIN. CATASTRO DE JUSTICIA Y ENCUESTAS

2. Aparición de un alto número de pequeñas urbanizaciones.
3. Establecimiento de un nuevo tipo de edificación: la destinada al hábitat de la población laboral atraída y asentada por el desarrollo turístico.
4. Densificación de las construcciones dedicadas a usos turísticos.
5. Como resultado de todo ello, difusión espacial del proceso urbanizador.

Según se puede deducir de estas características, la diversidad de este proceso urbanizador es su rasgo más evidente, y esta diversidad resalta más aún si recordamos como este período álgido de las transacciones inmobiliarias derivadas del desarrollo turístico se va a realizar sobre un sustrato caracterizado por la concentración de la propiedad y buena parte de la zona más codiciada por aquél: la franja costera. Sin embargo, frente a lo que cabría esperar de esta circunstancia, y quizás en relación con las características que en Benalmádena presenta la primera fase de este proceso, ello no se tradujo en una homogeneización de las operaciones inmobiliarias.

Comenzando con las dos «grandes» urbanizaciones, cada una de ellas responde a un modelo distinto. En el caso de Torremuelle (u.12), se trata de la aglutinación de medianas y pequeñas propiedades compradas directamente a sus titulares autóctonos. En el caso de Torrequebrada (u.13), si la incluimos en esta segunda fase es porque en ella se sitúa el comienzo de su azarosa trayectoria, por otra parte bastante significativa de la dispersión que las operaciones inmobiliarias presentan en Benalmádena. Tiene su origen en una mediana propiedad de tipo 2, perteneciente al que se convirtió en uno de los principales intermediarios inmobiliarios de la Costa del Sol, vendida directamente, y con fines claramente urbanizadores, a un extranjero. Después de una serie de avatares en los que median estafas y embargos, se consolida, ya en la tercera fase del proceso urbanizador, como punto de partida de un complejo deportivo residencial. El éxito del mismo hace que en años posteriores se extienda considerablemente mediante la adquisición —y aquí interviene el factor dispersión— de otra mediana propiedad del tipo 1 (la 6, de 60 Has.) y de un fragmento de una gran propiedad (14a), también autóctona, de cuya extensión total, (165 Has.) 67 Has. ya habían pasado en 1967 a manos de un súbdito alemán, protagonista de la transacción de que ahora se trata.

La búsqueda de grandes parcelas se entiende en este caso por su adecuación al tipo de complejo turístico que la auspicia. Sus amplias necesidades de espacio (campo de golf), su propio carácter de complejo, combinando varios sistemas residenciales (apartamentos a pie de costa, urbanización difusa en el interior) vería facilitadas sus expectativas de implantación y crecimiento por la existencia de grandes propiedades en su entorno. Así, la expansión se produjo hacia el noreste y no hacia el oeste, ámbito dominado por los pequeños propietarios.

En lo que se refiere a la densificación de la construcción, ésta responde a dos circunstancias. Una, el ya referido crecimiento de la

población estable, que presenta el mismo carácter de aluvión inmigratorio que se registra en el resto del ámbito de la Costa del Sol, y que se refleja en un análogo tipo de construcción barata y de altísima densidad. En el caso de Benalmádena se localiza en torno al núcleo de Arroyo de la Miel y en este sentido interviene la titular de la u.8 que facilita la venta de solares a bajo precio para contribuir a resolver la escasez de vivienda barata destinada a esta población recién llegada.

Otra, la de la difusión del turismo a la masa de la población europeo-occidental, con el consiguiente abaratamiento residencial, realizado fundamentalmente a costa de esta densificación del hábitat (construcción en altura, multiplicación del número de apartamentos). Este fenómeno va a afectar fundamentalmente al sector conocido como Benalmádena Costa, correspondiente precisamente a la zona urbanizada en la fase primera, que conoce así una nueva transformación del parcelario. Poco a poco, los chalets van cediendo su lugar a las torres de hoteles y apartamentos, en un proceso favorecido por la escasa dimensión de las parcelas. Casi simultáneamente, aparece un nuevo sector de alta densidad de construcción residencial turística: el extremo costero occidental, probablemente bajo la influencia de la proximidad del núcleo de Fuengirola, caracterizado por el aplastante predominio de la construcción en altura a lo largo de la línea litoral. Su relativamente escasa extensión superficial le permite aprovechar las pequeñas parcelas existentes en este sector.

Queda así consolidado a partir de las u. 2, 8, 14c, 16 y 17 lo que será el núcleo de mayor densidad de urbanización, el que realmente conoce la sucesión de los dos tipos de creación de espacio urbano: el de poca densidad y el de alta densidad abocando todo ello a una auténtica atomización del parcelario, a la par que, como se puso de manifiesto en epígrafes anteriores, también será el que albergue la diversificación de actividades productivas, quedando el resto del municipio con función meramente residencial.

En efecto, la urbanización dispersa refluye hacia un sector delimitado por las vías de comunicación: entre la vía férrea y la carretera de Benalmádena-Mijas, polarizada por otro foco pionero: la u.11. Como decíamos, son una multitud de pequeñas urbanizaciones las que protagonizan esta dimensión del proceso urbanizador. Como ocurriera en el caso de las grandes urbanizaciones, su promoción está ligada a toda una gama de modalidades:

- a) Segregación de los sectores próximos a la carretera Benalmádena-Mijas de la gran propiedad de sierra, que pasa directamente (caso de la u.5) o indirectamente (caso de las u.1 y 4) a ser asiento de urbanizaciones en una (Rancho Domingo) o más (La Serrezuela, El Retamar...) operaciones inmobiliarias. Destaca en este sentido el caso de la u.4 (La Serrezuela), cuyo configurador es el intermediario antes citado que une al sector meridional de la u.1 partes de las fincas de medianos propietarios autóctonos, anexionándose incluso terrenos municipales (lo que daría lugar a un largo pleito que abocaría en la recuperación de la finca por el municipio), constituyendo así una masa superficial destinada a ser fragmentada en una serie de urbanizaciones.

b) Urbanización por venta en lotes medianos (10-20 Ha.) de una gran propiedad, dando lugar cada uno de los mismos a una serie de pequeñas promociones urbanísticas. Este es el caso de la u.9, despiezada en una serie de ventas en las 9a, 9b, 9c, 9d y 9e, base de las urbanizaciones situadas en torno al camino que conecta en este sector occidental la carretera de Cádiz con la de Mijas, con lo que, una vez más, las vías de comunicación parecen como los grandes ejes de polarización de la urbanización dispersa.

• Este es el sustrato sobre el que se desenvuelve la *tercera* fase (desde 1973 hasta la actualidad), cuyo reconocimiento responde, desde nuestro punto de vista, a la necesidad de reflejar el posible impacto en la evolución del proceso urbanizador de la crisis económica mundial. En efecto, los años que siguen a esta fecha crítica (1974-1977) son ciertamente años de incertidumbre: las quiebras (u. 14b) se suceden y con ellas, muchas veces, los fraudes (u. 13 Torrequebrada, 15 Bil Bil). Pero cuando la situación política se clarifica y la coyuntura económica no es tan desalentadora, se reemprenden las actividades constructoras, claro está a un ritmo ralentizado respecto a la fase segunda, cuya evidencia puede estar en el ya citado cambio de la población activa.

Ahora la relación entre proceso urbanizador y turismo presenta una nueva perspectiva, la de la segunda residencia, o incluso, la de creación de vivienda principal en la franja rural periférica, en relación con la incorporación de un nuevo sector a la demanda: las clases medias nacionales y, dentro de ellas, las locales. Prolifera así, una nueva modalidad (chalet adosado) destinado a una población que, en ocasiones, trabaja en la conurbación de la Costa del Sol dispuesta a desplazarse todos los días hasta su lugar de trabajo utilizando los dos principales medios de transporte: la casi colapsada nacional 340, o el ferrocarril suburbano. Estas nuevas construcciones tienden a rellenar los intersticios dejados por el proceso urbanizador precedente, respondiendo casi siempre a promociones de reducida superficie.

Por otra parte, siguen apareciendo urbanizaciones convencionales, esta vez trepando por las faldas de la sierra, en torno a un nuevo polo establecido en 1972, el parque de atracciones Tívoli, que fragmentan la unidad 2a.

Un tercer aspecto de esta fase es el de la recuperación de aquellos antiguos proyectos inmobiliarios paralizados por irregularidades puestas de manifiesto en los primeros años de la crisis. Así, la citada operación de Torrequebrada es en 1975 cuando se lleva al fin a la práctica, curiosamente por la compañía contratada para la edificación, ante la quiebra de la sociedad promotora, mientras que en otras como «Benal Beach» o «Torrevigía» (franja litoral de la u.5) habrán de esperar hasta la más vigorosa recuperación económica de los años ochenta para ver completada su construcción, contribuyendo su existencia a la expansión hacia el oeste de una línea costera de construcción en altura que tiene su límite en el Aloha Playa.

Por el contrario, síntoma del debilitamiento del ritmo edificador puede ser la persistencia de la extensa u.11 (35 has.) y de la aún

TERMINO MUNICIPAL DE ALHAURIN DE LA TORRE

TERMINO MUNICIPAL DE MIJAS

TERMINO MUNICIPAL DE FUENGIROLA

**BENALMADENA**

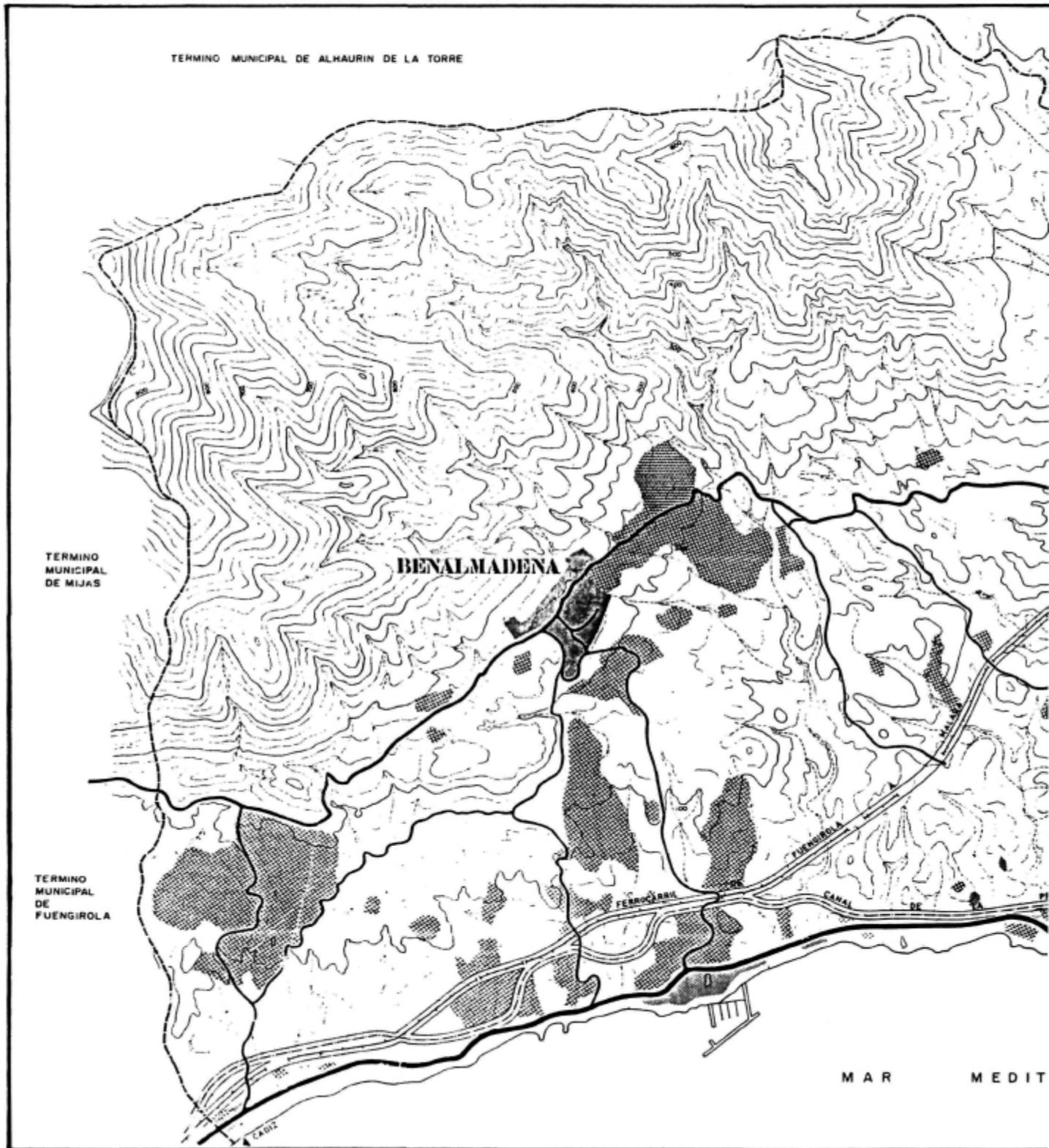
FERROCARRIL

FUENGIROLA

CANAL DE

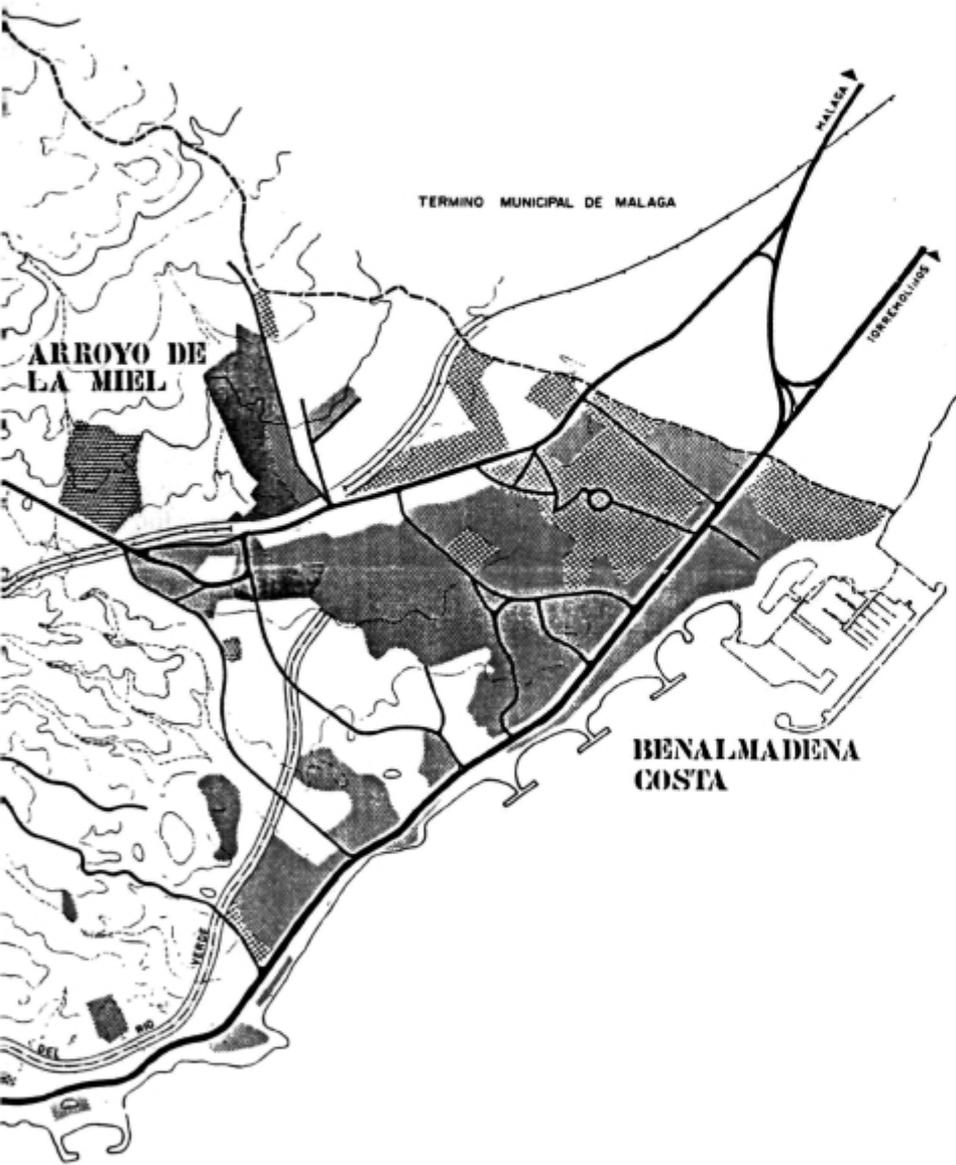
MAR MEDIT

CADIZ



**Mapa II**

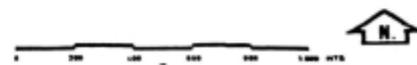
**PRINCIPALES NUCLEOS URBANIZADOS Y VIAS DE COMUNICACION DE BENALMADENA.**



**ESTADO ACTUAL  
USO DEL SUELO**

-  EDIFICACION INTENSIVA (CASCO URBANOS)
-  EDIFICACION EN BLOQUES (COLECTIVA, APARTAMENTOS Y HOTELERA)
-  EDIFICACION EXTENSIVA (UNIFAMILIAR, CHALETS)
-  SERVICIOS ESPECIALES

-  VIARIO PRINCIPAL EXISTENTE
-  FERROCARRIL
-  CANAL
-  LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL



MAPA N° B6 CLASIFICACION DEL SUELO 1974

FECHA: OCT - 74	<b>ESTADO ACTUAL USO DEL SUELO</b>
ESCALA: 1:20.000	

más amplia u.14b sin construir, probablemente por resistencia de sus titulares a la venta, pero sin que ello signifique la recuperación de uso agrícola, en una manifestación prototípicamente urbana.

Creemos que la cronología de estas transacciones explica la distribución espacial del proceso urbanizador, aparentemente irregular. La aparición desde la primera fase de dos focos (el oriental y el central) concita en torno a ellos los dos tipos fundamentales de construcción del espacio urbano: el de alta densidad y el de baja densidad respectivamente. Pero la caracterización del parcelario rústico original no influye en la del parcelario urbano final. La desconexión entre estos focos, representada por el vacío de urbanización existente entre Benalmádena Costa y Torrequebrada, obedece a la presencia de esa gran propiedad autóctona —ya reducida a mediana por las transacciones (u.14a, u.14c)— cuyos propietarios parecen no haber recibido aún la oferta apetecida.

Por otra parte, lo abrupto de la franja litoral explicaría la ausencia de urbanización costera entre Torrequebrada y Carvajal.

De esta forma se completa el proceso urbanizador del término municipal, hasta adquirir su configuración actual. Estamos pues en condiciones de trazar una tipología de unidades espaciales en función de su tipo de evolución.

En el cuadro 7 hemos intentado sintetizar la relación existente entre los principales procesos de urbanización y las tres categorías de fincas distinguidas en el epígrafe 1. Como se ve, han sido lógicamente las propiedades de tipo 3 las que presentan una evolución compleja, comprobándose así mismo cómo ha predominado la fragmentación<sup>9</sup> sobre la aglutinación.

Por otra parte, de la observación de las fases de urbanización de cada unidad se puede inferir la existencia de tres tipos de fincas:

- Las que participan de las tres fases de urbanización, bien por fragmentación sucesiva, bien por reedificación, encuadradas en la rasa y sectores aledaños occidental y septentrional (u.2b, 3, 6, 7, 8b, 14, 16, 17).
- Las que se incorporan al proceso urbanizador en una segunda fase, que corresponden fundamentalmente al sector central y occidental del municipio, trepando hasta la falda de la sierra (u.1, 4, 5, 9, 12, 13). Mención aparte merece la u.10, de urbanización incoada en la primera fase y completada en la segunda, siempre bajo la modalidad de construcción de baja densidad.
- Finalmente, existe otro grupo que, aunque tiene su origen o participa con un fragmento de su extensión en la fase 1, no ha llegado a conocer la urbanización a pesar de su emplazamiento privilegiado en torno a sectores polarizadores del proceso urbanizador (u.11, 14b y 15).

Todo lo anteexpuesto puede sintetizarse en una conclusión fundamental: las características del proceso urbanizador aparecen determinadas en mayor medida por factores como *localización* y *disponibilidad de agua* que por la *estructuración de la propiedad*, que sólo

(9) Como mera aclaración hay que recordar que cualquier operación inmobiliaria aboca en una fragmentación (muchas veces atomización) de la propiedad por su propia finalidad. Por eso, cuando nos referimos a fragmentación estamos indicando el paso de promoción-urbanización y no el de venta de los terrenos urbanizados en parcelas.

intervino como elemento indirecto de atracción del turismo en los comienzos del proceso.

Pero si, como hemos intentado poner de manifiesto, es difícil extraer un modelo de proceso urbanizador, el análisis de los precios del suelo sí permite, en alguna medida, aplicar al proceso de creación de suelo urbano de función turística algún tipo de modelización.

**CUADRO 7**  
Evolución de las unidades

Tipos de Evolución:	Evolución simple Tipos de propiedades			Evolución compleja Tipos de propiedades
	1	2	3	
Mantenimiento				1º Aglutinación } 2º Fragmentación } 4, 17
Fragmentación total	5, 7, 8, 15	3, 9, 10, 16		
Fragment. parcial	1, 2	11		1º Mantenimiento+ } + 2º aglutinación } 13
Aglutinación			12	
				1º Fragmentación+ } + 2º aglutinación } 6, 14

Fuente: Catastro de Rústica. Elaboración propia.

1: Grandes y medianos propietarios autóctonos.

2: Grandes propietarios alóctonos.

3: Propiedades formadas en torno a 1960 con fines especulativos.

### Esquema general de distribución espacial del valor del suelo

En el cuadro 8 hemos tabulado los fragmentarios y casi siempre aproximados precios del suelo vigentes en las transacciones operadas sobre las unidades distinguidas, agrupándolos en los sectores más significativos del término municipal. Sin embargo, a pesar de su carácter meramente indicativo, su análisis permite constatar la comprobación del citado esquema general en el caso de Benalmádena.

En su formulación original, referido exclusivamente a los centros urbanos, factores como *centralidad, comunicabilidad, dotación de servicios y existencia de grandes operaciones inmobiliarias*, actúan como elevadores de los precios<sup>10</sup> y, con ello, como incitadores de la densificación, a los que hay que incorporar, en el caso del espacio urbano turístico, otros elementos como *proximidad a la costa y disponibilidad de agua*. Confrontando estos principios con el cuadro 8 podemos comprobar como su aplicación contribuye a explicar sus valores:

1. La densificación está ligada a los precios más altos en términos absolutos, observándose en el sector de Benalmádena-Costa las diferencias temporales de precios más acusadas.

Sin embargo, esta norma tiene su excepción en el caso de Arroyo de la Miel, en relación con su dedicación a vivienda barata para la población laboral y al área de polígonos funcionales, sin olvidar la citada intervención voluntaria de la titular de la propiedad de esta zona, tocante a venta de solares baratos con destino a viviendas sociales.

(10) Johnson, J. H., *Geografía Urbana*, Ed. Oikos Tau, 1974, pp. 86, 87, 160, 207.

2. La cercanía a la costa es el segundo factor en importancia como creador de plusvalía, siendo sus precios los segundos también en valor.
3. Ambos sectores eran los mejor dotados en materia de agua y comunicaciones.
4. Las diferencias de precio observadas entre el sector «Pueblo» y el sector «Centro» en beneficio del segundo, pueden relacionarse con la mayor proximidad de este último a grandes operaciones inmobiliarias como Torremuelle o Torrequebrada.

**CUADRO 8**  
Evolución de los precios del suelo (1945-1985)

Períodos:	Sectores						
	Costa Este	Arroyo Miel	Pueblo	Costa Centro	Sierra	Costa Oeste	Centro
Hasta 1945				0,15	0,004 0,07		
1945-1955				0,50 0,36			
1955-1965	35		0,35 1,76	80			
1965-1975	1.000 1.300 850	150	60 150	150		100	55
1975-1985		300	105	800			350

*Fuente:* Encuestas. Elaboración propia.

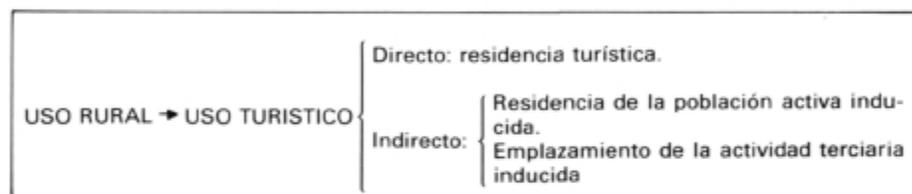
*Nota:* La presencia de varios precios para un mismo período, responde a variaciones intrazonales.

Pero como rasgo más evidente, destaca la generación de plusvalía, corroborando así la afirmación expuesta en el modelo citado de desarrollo económico basado en el turismo. Es de destacar en este sentido como son los terrenos de menor valor agronómico y de mejor emplazamiento costero los que presentan una mayor generación de plusvalía, lo que confirma la conversión del suelo del municipio turístico en suelo urbano, de tasación totalmente desligada de su capacidad agrícola. Paralelamente, la magnitud de la plusvalía explica el desarrollo del barbecho y el interés de los pequeños agricultores por la venta de sus tierras, desafectándose así de su actividad original.

Es así, como en estrecha relación con este tema están las dos cuestiones fundamentales que planteábamos: cómo y a quién beneficia esta primordial dimensión emanada del desarrollo turístico que es la generación de plusvalía. En lo que respecta a la determinación de los beneficiarios, la respuesta es compleja, ya que, en una primera aproximación y basándonos en los cuadros 7 y 8, no cabe duda que los principales beneficiarios fueron los grandes propietarios, al predominar los procesos de fragmentación sobre los de aglutinación. Sin embargo, casos como los de las unidades 4, 12 y 17, afectaron a un número, no por reducido menos considerable, de pequeños propietarios pero, sobre todo, abrieron a los restantes las expectativas de la

especulación, y de ahí su reflejo en la extensión del «barbecho social»<sup>11</sup>. No hay que olvidar, en este sentido, la figura de los intermediarios, algunos de ellos extraídos de esta clase de pequeños-medianos propietarios pioneros en las transacciones inmobiliarias pero sin pertenecer otros tantos a esta clase, convertidos en auténticos artífices de las operaciones especulativas más ambiciosas, y que sí engrosan la categoría de los beneficiados por este rápido proceso de transformación del suelo.

En cuanto al cómo del proceso urbanizador, el cuadro 7 explica dos de sus rasgos fundamentales: la atomización de las operaciones inmobiliarias y la difusión y/o dispersión de éstas por toda la superficie municipal. Este «cómo» habría que completarlo exponiendo de qué manera la transformación del espacio rural que conlleva presenta dos vertientes: una de creación de espacio urbano (sector de la rasa), otra de espacio periférico rural, caso de las colinas pizarrosas incluyendo su contacto con la Sierra de Mijas. De esta forma el antiguo espacio rural pasa a albergar dos funciones: es la base de la transformación de la funcionalidad económica del municipio, pero es también el receptor de este cambio, pudiéndose establecer la siguiente secuencia:



(11) Gómez Moreno, M. L., *op. cit.*, p. 138.