

LA PRESIÓN URBANÍSTICA FRENTE A LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES EN MARO (NERJA).

CRISTINA NIETO FIGUERAS
JOSÉ MARÍA SENCIALES GONZÁLEZ

RESUMEN

En este artículo hemos tratado de exponer el conflicto de uso de la tierra que afecta a zonas de cierto valor ecológico. La especulación urbanística se enfrenta a la tradición agrícola, y en este sentido, el papel de la Administración resulta decisivo. Hemos analizado brevemente los posibles cambios y sus consecuencias para la zona.

ABSTRACT

In this article we gather the conflict between agricultural activities and property speculation. In this sense, the participation of the Administration is fundamental. We briefly analyze the possible changes and its consequences for the area.

El Departamento de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía financió un informe de los condicionantes naturales y la intervención humana en las tierras de propiedad de la Sociedad Azucarera Larios S.A. (S.A.L.S.A. en siglas) en el municipio de Nerja (provincia de Málaga). Se planteaba un conflicto de propiedad y uso de la tierra entre los "colonos" arrendatarios y los propietarios, problemática que afectaba a zonas de indudable valor ecológico, amenazadas por la presión urbanística a la que está siendo sometida la zona objeto de estudio. Si bien ello respondía a las aspiraciones económicas suscitadas por la revalorización que experimentarían los terrenos ante su posible recalificación como urbanizables, hay que añadir la considerable alarma social levantada ante el temor de los arrendatarios a perder el que durante generaciones había sido su medio de vida.

1. EL MEDIO FÍSICO.

La comarca de la Axarquía, como es conocida, es la más oriental de las comarcas malagueñas, se inscribe en el entorno mediterráneo, participa de los relieves abruptos de las Cordilleras Béticas y de un clima de transición hacia el semiárido, enormemente diverso pues se constatan diferencias anuales de más de 600 mm de precipitación. La heterogeneidad de materiales de las Unidades Internas de los Sistemas Béticos se manifiesta en la presencia de esquistos, pizarras, calizas y mármoles, estos últimos de gran valor por cuanto que posibilitan la existencia de un extenso acuífero carbonatado y numerosos manantiales ligados a él, de vital importancia para la ocupación humana.

Gran parte de las tierras de regadío se localizan sobre los depósitos aluviales formados por los numerosos arroyos de corto recorrido que surcan la comarca desde las sierras de Tejada-Almijara, Alhama y Camarolos. La vega más amplia es la constituida por los aportes del río Vélez en torno a Vélez-Málaga y Torre del Mar.

La alta tectonización del sustrato esquistoso y pizarroso de la comarca ha posibilitado la roturación de laderas para aterrazarlas y cultivarlas de frutales y huertas en función de la disponibilidad de agua. Por otro lado, en áreas de baja pendiente, pero imposibles de cultivar por su consistencia extremadamente dura, o debido a sus características esqueléticas, la secular acumulación intencionada de tierras y abonos explica la generalización de antrosoles en las laderas, hoy día dedicados en gran parte a una agricultura intensiva.

En este contexto comarcal se localizan al este de Nerja, y dentro de su mismo municipio, las tierras de Maro, considerando éstas desde el pago de Las Mercedes al arroyo de los Colmenares y desde el mar hasta la peana de la Sierra Almijara, como se expone en la cartografía adjunta. Se emplazan fundamentalmente sobre terrenos plio-cuaternarios, una antigua plataforma de abrasión marina que en la actualidad está colgada a un nivel medio de 100 metros sobre el mar, con una pendiente suave salvo encajamientos fluviales. Los materiales procedentes de la erosión de los mármoles de la Sierra de Almijara constituyen un abrupto desnivel ladera arriba de las ricas tierras de Maro, limitando así todo uso que no sea silvopastoril o cinegético.

La caracterización térmica del área configura unas óptimas aptitudes para la agricultura y el turismo: en torno a los 19° de media anual, con medias máximas que no alcanzan los 26° en agosto y mínimas de enero superiores a los 11°.

La red fluvial enlaza con el mar salvando los acantilados mediante profundos barrancos o fuertes pendientes de sus cauces.

De las características edáficas particulares cabe destacar una gran coincidencia con lo antedicho sobre la Axarquía, siendo característica la existencia de antrosoles cumúlicos como el área de los "Tablazos"; el topónimo hace referencia a las costras calcáreas superficiales que tuvieron origen en un suelo con horizonte C petrocálcico, y cuyo horizonte A fue erosionado dejando dicha costra al descubierto e impidiendo su uso agrícola; esta área, en la actualidad posee una aptitud agrícola elevada gracias a la modificación introducida por el ser humano mediante aterramientos de laderas o

bien por agregación de tierras. Una solución semejante se aplicó en algunas áreas en las que afloraba la roca viva, bien marmórea o bien esquistosa. De tal modo que, sin la intervención humana, sólo las pequeñas áreas con suelos aluviales hubiesen sido cultivables, dejando el resto del territorio como no apto para el cultivo.

El paisaje, por tanto, es la combinación de un agreste conjunto montañoso marmóreo de altitudes que superan los 2000 m. y paredes ocasionalmente verticales, con un conjunto esquistoso, de carácter montuoso, y una serie de llanuras litorales y pequeños piedemontes cercanos al mar.

Todo ello da como resultado un espacio de gran calidad visual debido a la existencia de vistas escénicas ocasionalmente espectaculares debido a la presencia de una costa acantilada, en especial en el municipio que nos ocupa, Nerja. Pero se trata de unos acantilados visualmente enriquecidos por el contrastado cromatismo que ofrecen; sobre ellos, el verde de las huertas, fragmentado por los profundos barrancos, y con el llamativo fondo que presenta la Sierra de Almijara, abrupto y poco vegetado tras reiterados incendios, aunque en regeneración.

2. LA INTERVENCIÓN HUMANA.

2.1. Las fincas de Larios en la Axarquía.

La sociedad mercantil Larios se ha caracterizado, desde su fundación a principios del siglo XIX, por la heterogeneidad de sus inversiones. De su variada y dinámica actividad industrial, cabe destacar el sector agroalimentario con la caña de azúcar, aspecto directamente relacionado con las inversiones inmobiliarias rústicas a lo largo del litoral de la Axarquía. La Casa Larios se introduce en el sector de la caña de azúcar en los años cuarenta del siglo pasado (Parejo Barranco 1990, 77), y desde entonces orienta su producción y promueve la expansión del cultivo de la caña, desarrollando una intensa actividad que comprende la adquisición de antiguos ingenios o trapiches posteriormente reformados. Con el fin de asegurarse el abastecimiento de la materia prima para una producción en expansión gracias a los avances tecnológicos, los industriales entran en la dinámica de la compra de tierras y su posterior arrendamiento a los campesinos, obligados a producir caña (Parejo Barranco 1990, 82).

Como resultado de tales prácticas tiene lugar la creación de la industria azucarera Larios, que en la actualidad domina más de 705 hectáreas a lo largo del litoral oriental malagueño desde Vélez-Málaga hasta Maro (Justicia Segovia 1988). Esta gran propiedad está muy compartimentada en pequeñas parcelas, constituyendo un fenómeno cuya tradición se remonta a fechas anteriores a 1942 (De La Huerta 1953, 204-205), transmitiéndose de generación en generación.

Cuando la caña entra en su crisis definitiva, y especialmente desde que la Sociedad vende la última fábrica de azúcar en 1976, desaparece la obligación impuesta a los arrendatarios y la caña deja paso a los cultivos hortofrutícolas. Desde entonces los

agricultores intentan adquirir las tierras, pero han de hacer frente de un lado a la reticencia de los propietarios a desprenderse de unas fincas tantos años unidas al apellido familiar, de otro a la falta de acuerdo en cuanto al precio de la tierra.

2.2. La tradición del arrendamiento en Maro.

El sistema de explotación indirecto se remonta al menos a 1505, según se desprende de la lectura de pruebas documentales: tras la Reconquista el lugar de Maro pasa a manos privadas para que las tierras sean explotadas en régimen de arrendamiento, recogiendo la tradición ya existente con los moradores musulmanes. Desde entonces la titularidad cambia sucesivamente de manos hasta que en 1931 S.A.L.S.A. adquiere las tierras.

La tradición de la figura del arrendamiento y la costumbre histórica que han tenido los diferentes titulares de ceder las explotaciones en arrendamiento queda constatada en la variada documentación histórica consultada (Senciales González *et alii* 1998).

Las referencias a la pervivencia del arrendamiento en la zona no se limitan a las pruebas documentales, ya que en la bibliografía consultada se hace mención específica de la continuidad del arriendo en relación con la producción industrial de azúcar de caña (García Manrique y Ocaña Ocaña 1982).

2.3. Los primeros litigios.

En febrero de 1997 se inician las negociaciones entre S.A.L.S.A. y los colonos. La primera propone actualizar las rentas de los arrendamientos sobre la base de un análisis de productividad de las tierras que, según un estudio financiado por los arrendatarios, no tenía en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los propios colonos, entre las cuales destaca la construcción de invernaderos e infraestructuras de regadío, así como la incorporación de tierra vegetal en antiguos pedregales haciéndolos productivos (caso de Las Mercedes y Tablazo), y que deberían suponer una reducción de la renta final.

La reticencia de S.A.L.S.A. a tomar en consideración estas innovaciones a la hora de fijar las nuevas rentas constituye una de las bases del conflicto. En este sentido, los colonos alegan ser los únicos interesados en introducir mejoras, desde que finaliza la obligatoriedad de cultivar caña, innovaciones que han contribuido a revalorizar las tierras y han supuesto un esfuerzo económico y de trabajo, mientras que S.A.L.S.A. parece negar haber dado consentimiento a estas mejoras amparándose en la inexistencia de documentación escrita en la que se reconozca; sin embargo, en el Catastro de Rústica de 1990, que se elabora sobre la base de la declaración de los propietarios, aparecen reflejados los invernaderos, inexistentes en el Catastro de 1977.

3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

3.1. Comparación de los catastros de 1945, 1977 y 1990.

Del análisis de las fuentes mencionadas se observa la sucesiva pérdida de importancia del erial en la mayoría de los pagos, salvo en Tablazo, donde el incremento entre 1845 y 1977 se debe a que también aumenta el total de la SAU sin roturar plenamente o con roturaciones de escaso éxito, y en Sanguino, porque este pago aparece por primera vez en 1990.

CUADRO N°1

| Topónimos | Años | Erial | | Cultivado | | Total |
|------------------|------|-------|------|-----------|-------|--------|
| | | Ha | % | Ha | % | |
| MERCEDES | 1945 | 23.96 | 30.7 | 54.07 | 69.3 | 78.03 |
| | 1977 | 21.14 | 26.2 | 59.45 | 73.8 | 80.59 |
| | 1990 | 0 | 0.0 | 40.15 | 100.0 | 40.15 |
| TABLAZO | 1945 | 0.29 | 46.4 | 0.335 | 53.6 | 0.625 |
| | 1977 | 4.41 | 64.6 | 2.42 | 35.4 | 6.83 |
| | 1990 | 16.02 | 39.9 | 24.13 | 60.1 | 40.15 |
| BARRANCO DE MARO | 1945 | 71.7 | 36.5 | 124.87 | 63.5 | 196.57 |
| | 1977 | * | * | * | * | * |
| | 1990 | 3 | 24.5 | 9.22 | 75.5 | 12.22 |
| TIERRAS NUEVAS | 1945 | * | * | * | * | * |
| | 1977 | 29.36 | 41.7 | 41.06 | 58.3 | 70.42 |
| | 1990 | 40.01 | 37.2 | 67.53 | 62.8 | 107.54 |
| LOMILLA | 1945 | * | * | * | * | * |
| | 1977 | 22.87 | 79.7 | 5.83 | 20.3 | 28.7 |
| | 1990 | 4.86 | 23.4 | 15.93 | 76.6 | 20.79 |
| SANGUINO | 1945 | * | * | * | * | * |
| | 1977 | * | * | * | * | * |
| | 1990 | 7.48 | 86.5 | 1.17 | 13.5 | 8.65 |
| VEGA DE MARO | 1945 | * | * | * | * | * |
| | 1977 | 1.97 | 7.0 | 26.03 | 93.0 | 28 |
| | 1990 | 1.21 | 4.4 | 26.49 | 95.6 | 27.7 |

*En blanco aparecen los pagos que no figuran en el Catastro del año correspondiente.

El regadío experimenta una evolución desde la escasa representatividad en 1945, reducido a la caña y pequeñas huertas frente al predominio del secano con el olivar, la higuera y el almendro, hasta el dominio absoluto en 1990 con los cultivos hortofrutícolas.

En cuanto a los movimientos observados en la extensión de la superficie arrendada en los pagos, cabe puntualizar que en Tablazo es muy significativa la extensión de la superficie arrendada tratándose en su origen de un terreno hostil para la agricultura, lo que refleja la labor de acondicionamiento efectuada por los campesinos, y que ha contribuido sustancialmente al aumento del bien inmueble. No obstante en el caso de la expansión de este pago parece existir una causa adicional y es el traspaso de tierras procedentes de las Mercedes, que en el período 1977-1990 pierde una cifra similar a la ganada por Tablazo, en torno a las 33 hectáreas. Salvo estas apreciaciones, puede decirse que la reducción de la superficie arrendada responde en general a la expansión urbanística de Nerja y Maro.

En el Catastro de 1990 destaca también el registro de las mejoras a las que nos referimos con anterioridad. En este sentido, en más del 95% de las parcelas se han llevado a cabo modernizaciones como invernaderos, carreteras sin asfaltar en lo que antes eran apenas caminos de acceso a las explotaciones, aterrazamientos, depósitos (balsas), infraestructuras más eficaces y modernas de riego, y reestructuración del terreno para implantar nuevos cultivos más rentables.

3.2. Caracterización demográfica: algunos aspectos de la dinámica de la población.

La evolución demográfica de Nerja reproduce esencialmente el modelo de los municipios litorales de la comarca de la Axarquía, que a su vez se enmarca dentro de la tónica general expansiva de las zonas litorales, frente a la crisis histórica de la montaña. Ello se refleja en la contrastada densidad de población en dichos ámbitos comarcales, con una media de 288 h/km² en la costa frente a los 50 h/km² del interior (García Manrique *et alii* 1998).

La dinámica expansiva del litoral anteriormente expuesta ha constituido un fenómeno novedoso en una comarca que tradicionalmente ha contado con un poblamiento disperso ahora en decadencia. Los movimientos migratorios han contribuido en gran medida a la configuración de esta divergencia costa-interior. La inmigración ha supuesto para el litoral un saldo neto de 11500 habitantes concentrados fundamentalmente en Nerja, Rincón de la Victoria y Vélez-Málaga (García Manrique 1998, *op. cit.*).

En esta situación general, el municipio de Nerja se manifiesta como uno de los más dinámicos ejes: con una población de hecho de 14334 habitantes según el censo de 1991, ha experimentado una expansión que puede apreciarse en el cuadro número 2:

CUADRO N°2

| NÚCLEOS DE POBLACIÓN | CENSOS | | | |
|------------------------|--------|------|-------|-------|
| | 1960 | 1970 | 1981 | 1991 |
| Fuente del Badén | 44 | 68 | 1500 | * |
| Maro | 667 | 648 | 605 | 643 |
| Nerja | 5767 | 7413 | 9837 | 13691 |
| Río de la Miel – Otros | 554 | 443 | 70 | * |
| TOTAL | 7032 | 8572 | 12012 | 14334 |

Fuente: INE

Tomado de: Informe de S.A.L.S.A.

* Las entidades de población son reagrupadas en núcleos de mayor rango

El crecimiento ascendente de las tres últimas décadas rompe con el escaso dinamismo registrado hasta 1960. Desde 1970 ha mantenido constante su tasa de crecimiento e incluso ha protagonizado la más vigorosa expansión de la comarca, pues su población se ha incrementado en un 208% frente al 148,7% de Vélez-Málaga.

Dentro del propio municipio, los núcleos de población han registrado un decrecimiento a favor de Nerja y Maro, beneficiándose éste de las explotaciones agrarias que han reducido considerablemente la necesidad de traslado en busca de empleo. En el último censo asistimos a la reordenación de los núcleos de población, puesto que el padrón municipal reagrupa núcleos como Río de la Miel, Cantarriján y Cuevas de Nerja en Maro, mientras que Fuente del Badén se incluye en Nerja.

La dinámica demográfica del litoral hace esperar el mantenimiento de las pautas descritas, de hecho la proyección demográfica comarcal apunta hacia un incremento importante de la población de la comarca (García Manrique 1998, *op. cit.*).

3.3. Situación actual de la agricultura en Maro.

La superficie de la finca de S.A.L.S.A. en Maro es de 261 hectáreas distribuidas según refleja el cuadro n° 3.

Los principales aprovechamientos del regadío son los hortofrutícolas, concentrados en las Mercedes y la Vega de Maro. Pese a un tamaño medio de 3250 m² por parcela, las favorables condiciones naturales permiten una alta productividad, permitiendo hasta tres cosechas anuales. Las innovaciones técnicas, en especial el invernadero, compensan también los límites espaciales. Además el sistema cooperativista con el que se organizan los agricultores ha logrado capitalizar y tecnificar el minifundio. Así, en la mayoría de las explotaciones existen maquinarias e insumos técnicos que contribuyen a minimizar los costes de producción y optimizar las producciones. La viabilidad, el dinamismo y el desarrollo de las explotaciones en régimen de cooperativa de Maro se desprenden de la documentación analizada y de las consultas realizadas a las cooperativas.

En lo que respecta al grado de dedicación a la actividad agraria, según el informe realizado por S.A.L.S.A., el 62.1% de los empresarios agrícolas lo son a tiempo completo, y el 37.9% tienen una dedicación a tiempo parcial, configurándose la ATP (agricultura a tiempo parcial) como una alternativa estable tanto en la fijación de empleo y de la población como en la mejora de la renta y del consumo. La ATP no es un fenómeno de implantación reciente pues ya el Catastro de Ensenada refleja su existencia en esta zona desde muy antiguo. La ATP es una consecuencia lógica de la tecnificación de la agricultura por cuanto que libera un tiempo considerable que ya no es necesario emplear en el mantenimiento de la explotación, especialmente si la extensión de la parcela es reducida, tiempo que se puede dedicar a la obtención de otros ingresos, que en el caso estudiado son frecuentemente de tipo eventual, y en ocasiones constituyen la dedicación principal.

CUADRO N^o3

| PAGOS | SUPERFICIE (HA) | | | | |
|----------------|-----------------|--------|----------|-----------|---------------|
| | Total | Huerta | Frutales | Invernad. | No cultivable |
| MERCEDES | 89 | 36 | 21 | 16 | 16 |
| TABLAZO | 30 | 8 | 7 | 4 | 11 |
| VEGA DE MARO | 68 | 27 | 15 | 16 | 10 |
| TIERRAS NUEVAS | 74 | 9 | 7 | 2 | 56 |
| TOTAL | 261 | 80 | 50 | 38 | 93 |
| % | 100 | 31 | 19 | 15 | 36 |

4. EL USO DE LA TIERRA: EL PLANEAMIENTO Y EL PAPEL DE LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DEL SUELO AGRÍCOLA.

A finales de 1997, la situación jurídica de la zona era la que sigue:

Los acantilados de Maro y Cerro Gordo, parte de los cuales integran parcialmente la finca de S.A.L.S.A. bajo la denominación *Torre de Maro*, quedaban protegidos bajo la figura de *Paraje Natural* por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF en siglas), y estaba contemplado por la ley 2/89 del B.O.J.A. del 27 de julio de 1989, según la cual se declaraba a todos los efectos como suelo no urbanizable objeto de protección especial. En este caso se prohibía *cualquier tipo de construcción*.

Según el informe de la Junta de Andalucía llevado a cabo por la sección de Urbanismo, la zona de Maro era clasificada como no urbanizable: el cordón litoral o franja próxima a la costa estaba incluida bajo la denominación *Protección del Paisaje*, y el resto quedaba como *Suelo Agrícola Protegido*. La normativa declaraba que se trataba de tierras con notable singularidad productiva por su alto nivel de rentabilidad, y por tanto consideraba conveniente el mantenimiento de uso y estructuras agrarias tradicio-

nales de interés social, ambiental y paisajístico. Como ocurría en el caso anterior, el PEPMF coincide con la Junta de Andalucía al definir como *Paisaje Agrario Singular* a la totalidad de las tierras de Maro, desde las Mercedes hasta Torre de Maro, excluida ésta por ser *Paraje Natural*.

En el planeamiento de Nerja (mapa nº 3) estaba previsto urbanizar el Barranco de Maro y la zona al norte de la Fábrica, generándose así una presión urbanística que empezaba a afectar a las tierras, hecho que unido a la belleza paisajística de la zona, justificaba los intereses urbanísticos por parte de los propietarios. La Sociedad Azucarera presentó un proyecto de rentabilización de sus propiedades que precisaba la aprobación de una propuesta de ordenación del territorio, que en muchos aspectos se mostraba poco acorde con las medidas de protección anteriormente descritas: entre las nuevas actividades propuestas por el proyecto de S.A.L.S.A., cobraba especial importancia la construcción de un hotel y un albergue en Torre de Maro, que como se ha dicho era y es *Paraje Natural*; una escuela de golf y un club de tenis en la Fábrica, que estaba definida en su mayor parte como *Paisaje Agrario Singular*; un hotel familiar en El Nacimiento, del que se nutre Maro, y un puerto deportivo en la playa de Maro, que forma parte de la banda costera de los pagos de Tierras Nuevas y Vega de Maro, bajo la figura de *Espacio Litoral Protegido*, por su entidad de costa acantilada, aunque excluida de la figura de *Paraje Natural* (mapa nº 2).

La finca de S.A.L.S.A. estaba sujeta a la normativa expuesta, cuyo plazo de vigencia terminaba en 1998. A partir de entonces cualquier iniciativa encaminada a la recalificación del uso de las tierras debía ser contemplada por el Ayuntamiento de Nerja y por la Agencia del Medio Ambiente (en su caso), quienes tendrían la última palabra. Toda decisión que se tomara al respecto, supondría un proceso irreversible en el caso de dedicarse a suelo urbanizable porque llevaría a la recalificación del uso de tierras hasta entonces agrícolas. Pero si la decisión se inclinase por el mantenimiento del uso tradicional, limitaría nuevamente los usos y reforzaría la condición agrícola existente. A finales de marzo del 2000, momento en que se redactó el presente artículo, la situación presentaba una cariz halagüeño, ya que la propuesta del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada provisionalmente el 11 de noviembre de 1999 por el Pleno del Ayuntamiento de Nerja y en trámite de recibir la aprobación definitiva de la Delegación de Obras Públicas, no cedía a las presiones urbanísticas al apoyar el mantenimiento de los usos tradicionales frente a las aspiraciones de los propietarios. Efectivamente, ninguna de las actividades planteadas por S.A.L.S.A. era contemplada en la propuesta del Ayuntamiento de Nerja.

Sin embargo, el PGOU incluye la posible recalificación de una zona de cierto valor ecológico como urbanizable: el Barranco de Maro, situado en las inmediaciones de Cuevas de Nerja, una franja de 100.000 m² a lo largo del citado Barranco. El hecho de no estar contemplada bajo figura alguna de uso agrario, permite al Ayuntamiento eludir confrontaciones con dicho uso, que entienden, valoran y declaran valioso, y centrar su objetivo en unas tierras que tienen como reclamo la proximidad a Cuevas de Nerja.

5. CONCLUSIONES.

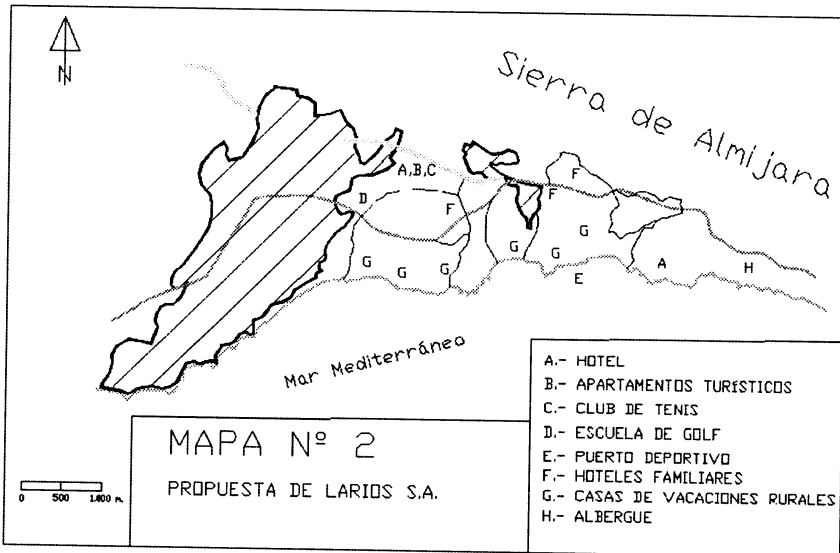
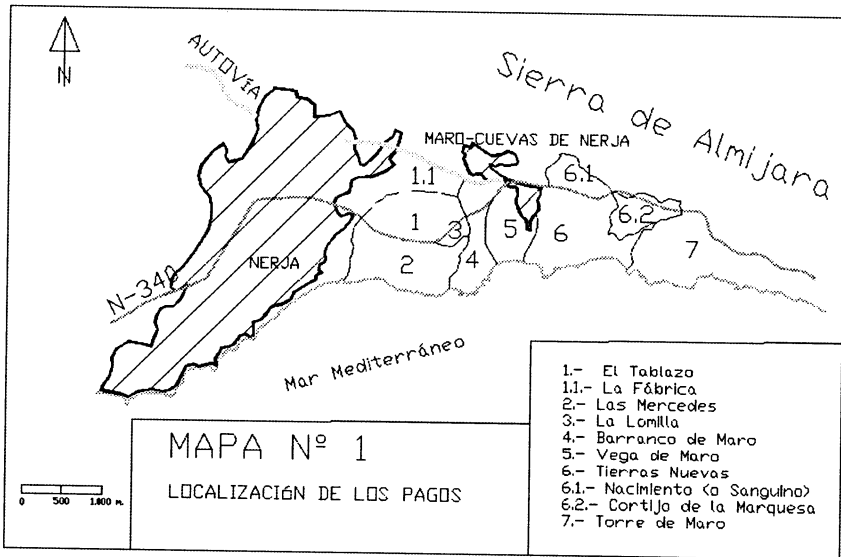
Los nuevos planteamientos de rentabilización del patrimonio de S.A.L.S.A. conllevaban el intento de recuperar el control de las explotaciones, pues si en principio se facilitaba al agricultor la continuidad de los arrendamientos, a medio y largo plazo estaba previsto dar paso a una agricultura útil a los intereses del propietario. La concentración parcelaria se evidenciaba como una necesidad por ambas partes a la hora de mejorar la rentabilidad de la tierra, mas no parecía existir una decisión al respecto en ningún informe ni proyecto consultado.

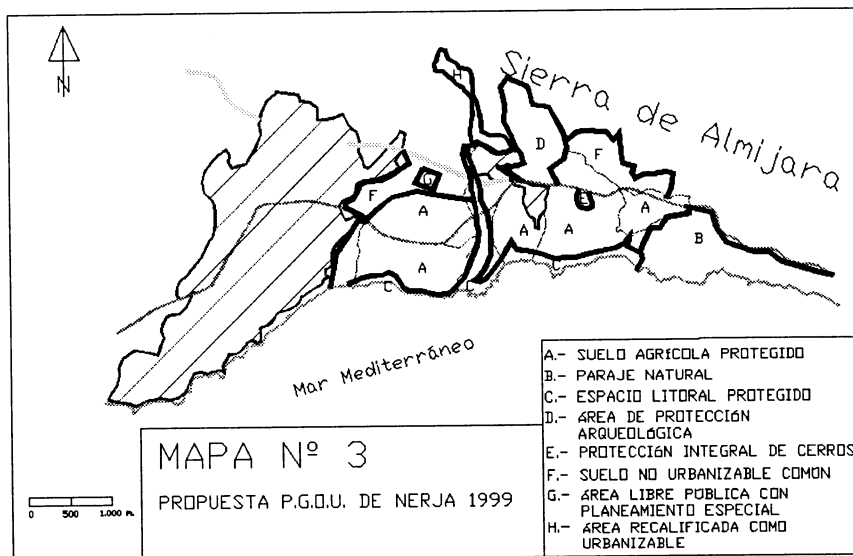
Si el suelo mantenía la figura de protección anterior a 1998, se contraponían una posible agricultura "estética" que pretendía suprimir paulatinamente los *antiestéticos* plásticos, y la agricultura vigente hasta entonces, la de los arrendatarios, manifiestamente mejorable. La primera, diseñada por S.A.L.S.A., era de alta rentabilidad, aunque orientada al turismo del entorno y a la propia distribución de la Sociedad: supermercados y tiendas del complejo turístico ideado en su proyecto, integrando un circuito comercial que aspiraba a constituir un modelo de equilibrio económico, aunque limitado a la demanda turística más que a la población local. La segunda, aunque susceptible de ser mejorada, permitía el mantenimiento de la población y se proyectaba desde hace años a la exportación a mercados internacionales, lo que podría explotarse en mayor grado si se efectuaran intervenciones como una concentración parcelaria.

Si por el contrario el suelo de Maro era recalificado como urbanizable, irremediablemente surgirían intereses ante la incuestionable rentabilidad del negocio inmobiliario. La intención de los litigantes por tanto era acceder o recuperar la propiedad de una tierra altamente rentable en cualquier caso. Sería necesario el acuerdo entre unos y otros para que se llevara a cabo cualquiera de los proyectos.

El sostenimiento de las figuras de protección vigentes en las tierras de la Sociedad Larios S.A., parecía constituir un indicador de la prudencia de la Administración, en una muestra de reflexión y moderación, con la finalidad de proteger un espacio de suelos productivos y de gran valor ecológico y paisajístico.

Sin embargo, esta línea de actuación no coincide plenamente con la propuesta de recalificación del Barranco de Maro. La finalidad de dicha operación, aprobada por la Agencia del Medio Ambiente, nace de la necesidad de liberar suelo para satisfacer las demandas inmobiliarias existentes sobre el municipio, tal vez desengañadas ante el freno urbanístico aplicado a las tierras de Maro; igualmente trata de hacer frente a las necesidades impuestas por el dinamismo demográfico experimentado. En este sentido, habría que valorar el impacto medioambiental de la aplicación de la propuesta, tal vez importante, dada la calidad visual general y de los elementos paisajísticos específicos del área afectada, así como por la proximidad a la masa forestal del Parque Natural, actualmente en regeneración tras los últimos incendios.





6. BIBLIOGRAFÍA.

- CABERO, V. (1988): "La población activa agraria y agricultura a tiempo parcial", *Espacios Rurales y Urbanos en Áreas Industrializadas. II Congreso Mundial Vasco*. Oikos-tau. Barcelona.
- DE LA HUERTA, A. (1953): "El cultivo de la caña de azúcar en la zona subtropical". *Gibralfaro*, 3.
- GARCÍA MANRIQUE, E. y OCAÑA OCAÑA, C. (1982): "La organización espacial de la costa mediterránea andaluza". *Baética*, 5. Universidad de Málaga.
- GARCÍA MANRIQUE, E. et alii (1998): *Andalucía. Población y espacio rural*. Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía y Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga.
- JUSTICIA SEGOVIA, A. (1988): *La Axarquía malagueña y la costa oriental: dos espacios agrarios contrastados*. Arguval. Málaga.
- MÉRIDA RODRÍGUEZ, M. (1997): *Paisajes en la costa oriental de la provincia de Málaga. Tipos y preferencias*. Universidad de Málaga.
- NAVARRO RODRÍGUEZ, S. (1997): "La riqueza agraria de la provincia de Málaga". *Estudios y Ensayos*, Universidad de Málaga.
- PAREJO BARRANCO, A. (1990): *Málaga y los Larios*. Arguval. Málaga.
- SENCIALES, J.M., et alii (1997): "Estudio geográfico-social de la situación de los arrendatarios de Larios en la comarca de la Axarquía". *La situación de los arrendatarios de Larios en la comarca de la Axarquía*. Junta de Andalucía, Consejería de Agricultura y Pesca, 99-180.

7. FUENTES.

ARCHIVO DE LA CATEDRAL DE MÁLAGA.

- Libros de bautismos y defunciones.
- Legajos.

ARCHIVO HISTÓRICO DE LA REAL CHANCILLERÍA DE GRANADA.

- Catastro de Ensenada: libros de arriendos de Maro (tomados de los apuntes de la Tesis Doctoral de Justicia Segovia).

ARCHIVO PROVINCIAL DE MÁLAGA.

- Libros de Hacienda.
- Catastro Rústica de 1945.
- Catastro Rústica de 1977.

AYUNTAMIENTO DE NERJA.

- Datos padronales de 1996.
- Informe Catastral de 1945.

BANCO HIPOTECARIO ESPAÑOL.

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y PESCA. DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA.

- Catastro Rústica de 1990.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS. DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA.

- Propuesta del Plan General de Ordenación Urbana de Nerja.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Málaga. 1987

D.A.P. (JUNTA DE ANDALUCÍA).

- Informe de los representantes de las asociaciones de colonos de S.A.L.S.A.
- Estudio sobre la situación de los colonos de la finca de S.A.L.S.A. en la zona de Maro.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORROX.

SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS S.A.

- Estudio de viabilidad de inversión turística en Nerja (Málaga).
- S.A.L.S.A., realidad y proyectos.