



Urbanización "El Jardín" nº 22
29700 Vélez-Málaga (Málaga)
tf. (95)2508206
Registro Gobernación: 3.048
E-Mail: rafayus@telefonica.net



SALIDA

Número: _____

Fecha: _____

D. RAFAEL YUS RAMOS, mayor de edad, con DNI:

, como Coordinador del Gabinete de Estudios de la Naturaleza de la Axarquía (GENA-Ecologistas en Acción), tiene a bien

EXPONER:

Que, con fecha 23/3/2020, el Ayuntamiento de Nerja publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 56, pag.28, la apertura de un periodo de información pública del texto inicial del Convenio Urbanístico de Planeamiento para regularización de anteriores convenios, ocupaciones de suelo y desarrollo urbanístico de Maro, cuyo ámbito es Maro y el Pago Las Mercedes, suscrito por la Sociedad Azucarera Larios S.L. (SAL SL) y el Ayuntamiento de Nerja, con el objetivo de tramitar una innovación del PGOU para la delimitación de la AA-53 y para el desarrollo turístico-recreativo del pago de Las Mercedes, con la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado denominado "La Fábrica" y de una instalación recreativa de interés autonómico denominada "Maro Golf".

Que, siendo el plazo de información pública de 20 días, contados a partir de la publicación en el BOPMA, y habiendo sido interrumpida la misma por el Estado de Alarma por Pandemia, y habiéndose reanudado en el presente mes el plazo de alegaciones tomando como primer día el 1/6/2020, y registrando este escrito dentro del renovado plazo de información pública.

Que, siendo el Gabinete de Estudios de la Naturaleza de la Axarquía (GENA), federada a la Federación Andaluza de Ecologistas en Acción, representante de una organización no gubernamental, sin ánimo de lucro, con cerca de 40 años de estudio y defensa del medio ambiente y el patrimonio público en la comarca de la Axarquía, y habiendo encontrado en dicho convenio aspectos discutibles y otros preocupantes para los intereses generales y públicos, tiene a bien presentar las siguientes

ALEGACIONES:

Primera: Se puede comprender la preocupación del Ayuntamiento de Nerja por resolver el problema de los microconvenios acordados para el uso de terrenos de Larios, por exigencias de suelo para equipamientos públicos. Sin duda es un problema que ha de resolverse cuanto antes, puesto que el sistema de arrendamiento es una sangría para el erario público. Sin embargo, consideramos que el Ayuntamiento de Nerja no debería consentir un convenio, como el que nos concierne, orientado a lo que podríamos denominar "cambalache", en el que la resolución de este problema dependa de la decisión del Ayuntamiento de realizar determinadas operaciones de gran envergadura y gravedad, como la reclasificación y recalificación de suelos no urbanizables. Este tipo de operaciones tienen costosas repercusiones en la ordenación del territorio, tanto desde el punto de vista ambiental como social, y por tanto la decisión no puede estar bajo una situación constante de amenaza por parte de una entidad privada, por muy poderosa que ésta sea. Consideramos inmoral e inaceptable que las deudas del Ayuntamiento dependan exclusivamente de la aceptación de las condiciones impuestas por la casa Larios. Una decisión de estas características, sobre una innovación urbanística, debe ser objetiva, técnicamente fundamentada y socialmente beneficiosa, sin amenazas que puedan perturbar el juicio equilibrado del consistorio. Por lo que consideramos que este convenio debería centrarse exclusivamente en la modificación

del PGOU, con lo que se podrá tomar decisiones sin la presión de la “espada de Damocles” de las deudas con Larios.

Segunda: El plan presentado por SAL SL incluye tres zonas, denominadas, de oeste a este, I, II y III, todas propiedad de esta empresa. Sin embargo, debemos indicar que la zona III no debería ser contemplada en este convenio debido a que, aunque los terrenos sean de su propiedad, actualmente es un espacio natural protegido, la ZEP del Paraje Natural de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo, donde no cabe actuación alguna por su propio estado de protección y porque cualquier actuación que se pretenda tiene que ajustarse a una normativa superior, el PORN de dicho espacio natural, cuya administración y reformas posibles compete exclusivamente en la Junta de Andalucía, cuando esté debidamente justificado y siempre con los controles ambientales pertinentes. En tales circunstancias, el Ayuntamiento de Nerja no debería admitir la inclusión, en este convenio, este tipo de actuaciones en el balance y tasación de las actuaciones por la otra parte, puesto que poco o ningún servicio público le podrá reportar al Ayuntamiento.

Tercera. El Convenio está desfasado en su normativa de base, posiblemente porque se ha publicado un borrador que es copia literal del presentado en el 2015 por SAL SL en el Ayuntamiento de Nerja y que finalmente no llegó a firmarse. Este desfase se advierte en el capítulo de “antecedentes” del capítulo IV, al incluir lo ordenado por el POT de la Axarquía, cuando es público y notorio, para las dos partes firmantes, que las protecciones territoriales que este documento supramunicipal estipulaba para estas tierras, fueron anuladas tras recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Nerja. Por lo tanto ninguna de las referencias al POTAX tiene validez en este convenio y deben ser suprimidas si ha lugar a una edición definitiva.

Cuarta. En el preámbulo de la propuesta de desarrollo urbanístico turístico-recreativo (capítulo IV, b), se afirma que la propuesta tiene como objetivo “dotar de los grandes equipamientos turísticos de los que hoy carece el municipio”, señalando el golf (que recordemos ya ha tenido Nerja pero que fue anulado para construir casas en su superficie) y, lo más sorprendente, “**hoteles**”, ignorando el hecho de que Nerja es el municipio con mayor cantidad de hoteles de toda la comarca de la Axarquía y algunos de ellos “de alto nivel”, afirmación que no precisa demostración, pues está a la vista de todos. Lo mismo se puede decir de las residencias, en un municipio donde hay dos veces más viviendas que habitantes y es actualmente uno de los municipios con mayor cantidad de residentes extranjeros de nivel medio y alto. Dicho de otro modo: Nerja no necesita más hoteles ni más residencias, y ya ha rechazado anteriormente tener un campo de golf, que después de todo no deja de ser una infraestructura deportiva de uso minoritario, muy costosa en extensión de suelo y mantenimiento, desproporcionado para los intereses generales.

Quinta. Las decisiones que la empresa SAL SL pretende que el Ayuntamiento cumpla, en su parte del convenio, son de una gravedad suficientemente grande, como para no aceptar el compromiso de temporalización de dicha entidad, de desarrollar su plan según “**la respuesta del mercado al nuevo producto de excelencia que se propone**” (sic) (Capítulo IV, b), puesto que es una condición lo suficientemente imprecisa, y por tanto manipulable, como para que la empresa pueda prorrogar indefinidamente la realización de su parte del convenio, según su propia conveniencia, que podría quedar satisfecha únicamente con haber logrado una reclasificación y recalificación de los suelos implicados, que como todo el mundo sabe es un truco muy usual de la especulación urbanística y del suelo.

Sexta. Tal como aparece en el Capítulo IVb, por parte de SAL SL, se plantea realizar en su zona II (al sur de la N-340) una actuación turístico-deportiva y hotelera que sea respaldado por la Junta de Andalucía con una **Declaración de Campo de Golf de Interés Turístico**, según la normativa del Decreto 43/2008 regulador de las condiciones de los campos de golf en Andalucía y Orden de 13/3/2012, por la que se regula el procedimiento de declaración de Campo de Golf de Interés Turístico. Al respecto tenemos que decir, una vez más, que este convenio está desfasado en su normativa de base, puesto que el Decreto-Ley 2/2020 suprime la figura de Campo de Golf de Interés Turístico por considerar que “la experiencia ha demostrado ser ineficaz” (sic). Ese hecho también induce a considerar una actualización en las bases jurídicas en que se sustenta este importante fase del proyecto.

Séptima. Entre las actuaciones previstas en “suelos situados al sur de la N-340” (Capítulo IVb), hay una flagrante contradicción entre la actuación nº 2 (preservación de la zona de acantilados) con las actuaciones nº 5 (campo de golf “en colindancia con los acantilados”) y nº 9 (“nuevos accesos a la playa de Maro”). No es mediante este tipo de actuaciones como se preserva un espacio natural tan frágil ambiental y geomórficamente, como los acantilados. También entra en contradicción con el supuesto respeto del proyecto con la Protección Integral de Acantilados (PIA) existente en el PGOU de Nerja (posteriormente renombrado SNU 2-3 por el POTAX, aunque anulado actualmente, prevaleciendo el PIA del PGOU de Nerja). También entran en contradicción con la propia Ley de Costas vigente. Por estos motivos, dichas actuaciones no se pueden realizar y por tanto no pueden formar parte de este convenio.

Octava. En cuanto a las propuestas de los suelos situados al norte de la N-340 (Capítulo IV, b), en el punto 10, aparece el objetivo de convertir una fábrica azucarera en un hotel, proyecto que podría lograr mantener el aspecto externo del edificio, pero se perdería totalmente la oportunidad de mantener la estructura interna del mismo, esencial para comprender los usos de esta fábrica que, como tal, debe ser tratada como un hito histórico de la arqueología industrial en esta zona.

Novena. En el mismo capítulo IV,b sobre actuaciones a realizar al norte de la N-340, aparece, en el punto 11, unos “usos residenciales de tipología unifamiliar y edificios tipo pueblo mediterráneo” de baja densidad (predominio de permeabilidad entre edificaciones y espacios libres). Este tipo de planteamientos no debería ser admitido por el Ayuntamiento de Nerja, ya que va en contra de la propia estrategia de sostenibilidad urbanística del municipio, y de la doctrina que, con carácter regional, se preconiza tanto desde la ley del suelo andaluza (LOUA) como desde el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que establecen que “el planteamiento urbanístico debe obedecer al modelo de **ciudad compacta**, sin esos crecimientos satélites, aislados del tipo que se pretende en este proyecto, que supone la creación de un nuevo asentamiento urbano en la periferia del núcleo urbano de Nerja, con graves repercusiones tanto paisajísticas como en la disponibilidad de suelo para su propio crecimiento demográfico, y creando un gueto gentrificado sin conexión social con el núcleo urbano principal de Nerja.

Diez. A lo largo de todo el capítulo IV, donde se explica la calificación y protecciones actuales según el PGOU de Nerja (cap.IV,a), y en la mención que hace del Catálogo de Bienes Industriales a Infraestructuras asociadas (cap.IV,b), llama poderosamente la atención la ausencia de mención alguna sobre el Bien de Interés Cultural (BIC) “**Sitio Histórico Paraje Pintoresco de Maro**”, patrimonio cultural de Andalucía, que no se limita a los “alrededores de Maro” como se ha pretendido minusvalorar, sino que abarca una superficie, nada despreciable, de unas 120 hectáreas, contadas desde el cerro Fuente del Perro, hasta los acantilados, y desde el Barranco de Maro hasta el arroyo Sanguino, y de las que unas 64 ha forman parte del territorio objeto de este convenio (parte oriental de las zonas I y II del proyecto de Larios). La mera consideración de BIC, con la que, en su momento, se pretendía proteger el paisaje que tenía los exteriores de la Cueva de Nerja, no sería compatible con el pretendido campo de golf de 18 hoyos y equipamientos asociados que se estipula en este convenio. Nos parece comprensible que se ignore este hecho por parte de SAL SL, pero no es de recibo que lo ignore el Ayuntamiento de Nerja, toda vez que el propio Ayuntamiento de Nerja ha sido parte activa de un Plan de Protección del Sitio Histórico, (aunque anulado por fallos en el procedimiento, precisamente por recurso de la otra parte, ahora partícipe de este convenio) y por tanto debería proteger, con la sola aplicación de la protección sectorial de la Consejería de Cultura, y de las propias de, PGOU como la protección del suelo agrario (PEA).

Once. En el capítulo V.II, b se explica el desarrollo de la Instalación Recreativa de Interés Autonómico “Maro-Golf”. Recordamos aquí lo señalado en nuestra alegación sexta: esta propuesta está desfasada en cuanto a marco normativo, ya que la Junta de Andalucía ha suprimido, por ser ineficaz, la figura de “Campo de golf de interés turístico” en el Decreto-Ley 2/2020. Pero es que, además, este proyecto no se puede realizar con las protecciones existentes actualmente en todo el territorio donde se pretende construir este campo de golf. Difícil es que el Ayuntamiento de Nerja pueda justificar la anulación de las protecciones que actualmente existen en el PGOU vigente para este territorio, donde las tierras aparecen con “Protección Especial Agrícola” (PEA). Pero más difícil aún es que se anule una norma supramunicipal o subregional que todavía es vigente al anularse judicialmente la protección que tenía por el POT de la Axarquía: el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de Málaga, que fue precisamente la norma que obligó al

actual PGOU a proteger estas tierras. Según esta normativa supramunicipal, todavía vigente, en este territorio están terminantemente prohibidas las instalaciones deportivas, la construcción de instalaciones hoteleras y la construcción de viviendas familiares autónomas.

Doce. Aun reconociendo que por nuestra parte no disponemos de formación suficiente como para evaluar si las tasaciones que aparecen en el convenio son equilibradas o no para ambas partes, advertimos, de la lectura de las numerosas estipulaciones, la presión que ejerce la casa Larios sobre el Consistorio nerjeño en cuanto **apremio de plazos y amenazas de resolución** de no cumplirse los mismos, además de un apoyo total y sin fisuras (“prestando todo su apoyo” sic: estipulaciones segunda y tercera), sin dejar lugar a la lógica discusión sobre los términos, y los conflictos de intereses que pudieran surgir en su desarrollo administrativo, como cabría esperar de un representante de los intereses del pueblo nerjeño. La impresión que da todo el articulado de estipulaciones es el de una retahíla de órdenes de un “señor feudal” a sus lacayos, una humillación hacia la casa del pueblo, que jamás hemos contemplado en los muchos ordenamientos que hemos estudiado en esta comarca.

Trece. Según se deduce la estipulación primera, en que SAL SL reconoce que se excede en unidades de aprovechamiento, lo asume y lo pretende compensar monetariamente. Una vez más tenemos que llamar la atención al Ayuntamiento de Nerja, sobre la inmoralidad que supone no ya sólo el ceder al chantaje de la casa Larios para la reclasificación y recalificación del no urbanizable de la parte oriental del municipio, sino la posible aceptación, por parte de este Ayuntamiento, de un **descarado soborno** en metálico, a cambio de un exceso de edificación, que debería sopesarse más por criterios urbanísticos de interés general, que por el afán recaudatorio para las arcas municipales.

Catorce. En esta línea de apremio de plazos y amenazas de resolución que hace Larios al Ayuntamiento en sus estipulaciones, en la estipulación quinta, punto e) aparece una amenaza que nos parece inaceptable, cuando indica que si “cualquiera de los expedientes posteriores no alcanzasen su aprobación definitiva vía administrativa, o fuesen revisados vía jurisdiccional, el ayuntamiento **se obliga a compensar económicamente** los aprovechamientos no entregados a SAL SL”. Nos puede parecer lógico que la empresa apremie este posible caso con la resolución del convenio, pero no es de recibo que amenace al Ayuntamiento por algo que no depende de esta entidad, sino de otras instancias supramunicipales o incluso judiciales, sobre las cuales no tiene competencia ni control en un estado de derecho. Lo mismo podemos decir de la estipulación octava, cuando amenaza al Ayuntamiento de que si no se logra la modificación de elementos se obliga a éste a **compensar económicamente los aprovechamientos no entregados** a la SAL SL, incluidos los intereses correspondientes, de nuevo recordando al Ayuntamiento cuál es el precio de la más mínima duda o titubeo que lógicamente pudiera tener el consistorio.

Quince. En la estipulación octava se vuelve a amenazar al Ayuntamiento de Nerja de la voluntad de SAL SL de **resolver unilateralmente** el Convenio si no se ajusta a unas fechas estipuladas, empezando por la del 30/8/2020, que aparece claramente **desfasada** por la suspensión de los trámites administrativos que produjo el estado de alarma por la pandemia de la Covid-19, de modo, que si inicialmente el plazo estipulado contaba desde la fecha de publicación (23/3/2020), es decir aproximadamente 6 meses, la fecha que ahora tiene que aparecer de ese plazo, teniendo en cuenta que la exposición pública se activa el 1/6/2020 sería aproximadamente el 1/11/2020. Dada la importancia e implicaciones económicas y administrativas que Larios concede a las fechas, se debería cambiar ésta y las siguientes que aparecen en las estipulaciones.

Dieciséis. La transformación de las más de 200 ha del territorio de Maro en un campo de golf y equipamientos anexos, provocará un daño irreparable sobre numerosos bienes patrimoniales, naturales como sociales. Sobre la fauna y flora, supondrá la destrucción de una vegetación espontánea de tipo forestal existente en sus más de 600 ha de tierras no cultivadas, algunas de cuyas especies están protegidas por la ley; supondrá la pérdida de la fauna asociada, tanto invertebrada como vertebrada, y la creación de una barrera artificial entre dos espacios naturales (Parque Natural de Tejeda y Almijara y Paraje Natural de Acantilados de Maro) entre los cuales siempre ha existido un flujo natural de especies faunísticas. Por otra parte, dificultará el acceso a determinados puntos de interés geológico existentes en la zona, que bien podrían constituir un producto turístico. Sin duda afectará también al patrimonio paisajístico, al suprimir el paisaje

agrícola actual (que mereció su protección en el BIC de Sitio de Maro), impedir el acceso a balconadas e hitos paisajísticos, y sustituirlo por otro paisaje banal y exótico, mucho más costoso de mantener. En cuanto al impacto social, se olvida que la zona tiene más de 300 parcelas en cultivo de frutales subtropicales, huertas e invernaderos, que dan un rendimiento bruto anual de cerca de un millón de euros para unas 300 familias, con dedicación a tiempo total o parcial, todo lo cual sería suprimido con este proyecto, destruyendo el modo de vida de un pueblo que se ha ganado su derecho a permanecer en este lugar tras cinco siglos de explotación de las tierras en régimen de arriendo. Una población que, por su vinculación al campo, tiene un alto índice de analfabetismo, y que su única forma de vida posible es la que siempre han practicado: el campo. Al mismo tiempo, con esta reorientación de la economía del lugar, se concentra la riqueza sobre unos inversores que ni siquiera son del pueblo de Nerja, que a lo sumo podrán tomar las migajas de los dos primeros años de construcción de las viviendas. Del mismo modo que esta operación cercena cualquier iniciativa que pudiera haber para reconvertir la zona para lograr una mayor diversificación en los usos de la tierra, con mayor explotación de los recursos patrimoniales existentes y la realización de un proyecto agrícola cooperativo de calidad, con denominación de origen. Nada de esto será posible con lo que pretende este convenio. Por todo lo cual

SOLICITA:

Primero: Que tenga a bien considerar las anteriores alegaciones, por las que consideramos que este Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Nerja y Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria, S.L., para la Regularización de anteriores convenios, ocupaciones de suelo i desarrollo urbanístico de Maro, es inaceptable, tanto por los términos en que se expresa su articulado, como por los daños patrimoniales, naturales, históricos y sociales que provocará irreversiblemente en el territorio oriental del municipio de Nerja, por lo que debería ser **DESESTIMADO** por la Corporación Municipal.

Segundo: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, mandándolo unir al expediente de su razón.

Tercero: Que tenga a este compareciente por personado e interesado, en su propio nombre y en la representación que ostenta, teniéndole por parte en el mismo, y notificándosele las sucesivas diligencias que se produzcan en dicho procedimiento.

Lo que firma en Nerja a cuatro de junio del año dos mil veinte

ILMO.SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE NERJA.-