



PLATAFORMA CIUDADANA
'OTRO MARO Y NERJA ES POSIBLE'
<https://noalplanlarios.wixsite.com/plataforma>

ALEGACIONES

'CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE
NERJA Y SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS INMOBILIARIA, S.L.
PARA LA REGULARIZACIÓN DE ANTERIORES CONVENIOS,
OCUPACIONES DE SUELO Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE
MARO'



Juan del Río Hernández, DNI 24748011B, vecino de Maro, con domicilio en Calle Nueva n.º 7 - 4, CP 29787, teléfono: 676067741, email: delriojuancarlos@gmail.com, ante el Ayuntamiento de Nerja, y en representación de la plataforma ciudadana ‘Otro Maro y Nerja es Posible’, digo:

PRIMERO. En fecha 23 de marzo de 2020 el BOPMA (n.º 56, pág. 28) ha publicado un anuncio de este Ayuntamiento sometiendo al trámite de información pública el texto inicial del Convenio urbanístico de planeamiento y gestión entre la Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S.L. y el Ayuntamiento de Nerja, con objeto de tramitar una innovación del PGOU para desarrollar tres actuaciones diferentes y regularizar anteriores convenios suscritos por ambas partes.

SEGUNDO. Dentro del plazo conferido, en nombre propio y avalado por 38 organizaciones de todos ámbitos y las 9.000 personas identificadas en los documentos que adjunto a este escrito, presento las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA. (In)justificación urbanística de los proyectos ‘Maro golf’.

1. De los proyectos que el convenio anuncia bajo el título ‘Maro golf’ solo se nos han presentado algunos trazos muy gruesos. Por ello, opinaremos de igual modo. Proyectos que descansan sobre una premisa: la pérdida de los valores protegidos por los planeamientos sectoriales, territoriales y urbanísticos en los suelos donde se desarrollarían aquellos.

A la vista del expediente y del texto inicial, SALS L no parece muy convencida de la viabilidad de todas las actuaciones contempladas en el convenio, quizá asumiendo de antemano lo que terminará resultando: que su voluntad no es suficiente para llevar a cabo las modificaciones necesarias en el planeamiento, porque el Ayuntamiento no dispone de discrecionalidad para suprimir protecciones especiales, sino que se enfrenta a una actividad reglada, que, por ello, asegura la contradicción, primero administrativa y, en última instancia, jurisdiccional.

2. No nos cabe duda de que SALS L exagerará el dibujo para convencer de algo que necesita imperiosamente demostrar, la ausencia de valores, pero la realidad es tozuda y lo desmentirá sin matices, sin olvidar que lo que se protege en estos suelos es su valor “actual

o potencial” (artículos 14.3.f de la adaptación del PGOU de 2011 y 46.1.f de la LOUA). La futura LISTA, cuyo borrador ya conocemos, no trae cambios sustanciales en esta materia, de la que basta ver su artículo 16.2.

El hecho de que Maro y sus tierras conforman un espacio único que inmediatamente advierte toda persona que lo observa, sea cual sea su origen o condición, se impondrá categóricamente a cualquier intento de menospreciarlo, a pesar de las medidas con las que SALSLS intenta ocultarlo, elevando las rentas hasta hacerlas disuasorias para los colonos tradicionales, manteniendo un régimen fraudulento en los contratos de arrendamiento con la única finalidad de excluir los derechos amparados por la Ley de arrendamientos rústicos, provocando la inviabilidad de las explotaciones tradicionales, la inestabilidad social, y permitiendo, si no fomentando, usos que afean el cuadro y cuyas imágenes busca, colecciona y pone a trabajar para sus fines. El Ayuntamiento no es ajeno en este juego, pues ignora su deber de policía, omisión con la que fomenta, tanto como SALSLS, usos no permitidos y el consiguiente afeamiento del cuadro.

En fin, acciones y omisiones que resultarán ineficaces ante la incuestionable realidad de la riqueza cultural, agrícola y ambiental de las tierras de Maro, que ahora más que nunca necesitan el mantenimiento, si no el refuerzo, de sus protecciones, que para eso están, pues son inútiles cuando los valores no peligran.

3. Las propias acciones de SALSLS revelan sus contradicciones cuando el profesional al que ha encargado el diseño de su campo de golf reconoce la gran riqueza agrícola de estas tierras, según él mismo nos cuenta en el vídeo producido por SALSLS. Así, en el minuto 1:51, entre loas a la belleza del lugar, nos dice: "un terreno como este que tiene toda la cultura y la agricultura, pues hay que apreciarlo".

Apreciar, en su genuino significado, valorar, evaluar. Ahí estará la verdadera clave que determinará si los proyectos sobre los que hoy se nos pregunta tienen alguna probabilidad de éxito. El tiempo y seguramente los tribunales lo dirán. Tendrán que decidir si el valor de un engaño en forma de campo de golf -sí, engaño, al menos considerado estadísticamente- o de una quimera, de la que solo permanecerían los bloques de cemento uno sobre otro tapando la historia destrozada, es superior a los valores agrícolas protegidos en este espacio. Y será inevitable recordar los límites del derecho de propiedad, que incendiar el campo no allana el camino para urbanizarlo, que el que causa o permite un daño no puede beneficiarse del mismo, especialmente cuando su obligación es cuidarlo.

4. Los proyectos de SALSLS también tendrán que enfrentar y resolver los muchos límites, exigencias y prohibiciones impuestos por legislaciones sectoriales, como la del patrimonio

histórico, que no permitirá hurtar el acceso público al Bien de Interés Cultural de Maro que SALSLS necesita en exclusiva para asentar su proyecto, o la de costas con sus servidumbres, de las que en este trámite solo mencionaremos la de paso, pues todo tramo de acantilado deberá seguir siendo accesible desde el interior, atravesando el campo de golf tantas veces como sea preciso. Similares dificultades encontrarán en la legislación de aguas y sus cauces naturales con sus servidumbres, cuya condición de dominio público no permitirá impedir su tránsito.

5. Hablando de forma, llama la atención la falta de rigor mostrada en el texto publicado en el BOPMA para su conocimiento público, cuando, si algo no ha faltado a sus redactores, es tiempo. Han tomado el ejemplar redactado en 2015 y, tras anunciar que una de las partes, SALSA, ha cedido a SALSLS los derechos y obligaciones dimanantes de este Convenio, mantienen como parte del mismo a la cedente, con derechos y obligaciones en las estipulaciones segunda y novena, además de injustificadas apariciones en las páginas 25, 26 y 27. SALSA, que tan celosa de la forma ha sido cuando se trataba de conseguir la anulación de normas, planes de protección, instrumentos contrarios a sus intereses, quizá debería enseñar algo de forma a su nueva SALSLS. Si alguien piensa que es cosa sin importancia, siga leyendo.

6. Porque el Convenio persigue una figura jurídica inexistente, desaparecida de nuestro ordenamiento jurídico por derogación expresa. SALSLS proyecta instalar algo imposible, un campo de golf de interés turístico, que ha pasado a mejor vida en virtud del Decreto-ley 2/2020 de 9 de marzo. Ha desaparecido de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía y del Decreto 43/2008 de campos de golf de Andalucía, mientras que la Orden de 13 de marzo de 2012 ha sido íntegramente derogada.

Ciertamente las derogaciones citadas han ocurrido en un tiempo asustado por el virus y posterior a la publicación del borrador de Convenio, pero ¿se pueden ignorar las incoherencias y seguir adelante? En nuestra opinión, definitivamente no. No es esta una cuestión menor que pueda ser resuelta “mutatis mutandis” y seguir, pues afecta al “quid” del Convenio, a su mismo objeto, tan esencial que su modificación anula cualquier instrumento que lo regule. Resultando imposible la actuación “golf de interés turístico”, ¿qué nos propone SALSLS? Sea lo que sea, mientras no lo explique en el Convenio, respetando nuestro derecho a conocer antes de opinar, nada tendrá sentido ni, en consecuencia, validez jurídica. Exigimos de SALSLS y del Ayuntamiento lo que ambos exigen ante los tribunales a cualquier poder que resuelve lo que no les gusta. Ni más ni menos.

7. Cuando se corrija el borrador de Convenio, tras eliminar lo imposible, resaltará lo que queda de la legislación reguladora de campos de golf. Se verá que, desde la exposición de motivos hasta su última norma vigente, el Decreto 43/2008 asocia los campos de golf a “suelos o zonas degradadas” (párrafo 5º de la E. de M), y a objetivos como el “fomento de la biodiversidad de la zona” o el uso de “vertederos sellados o zonas agrícolas abandonadas” (art. 10), lo que nos devuelve a la cuestión nuclear:

En los límites de la verdad más relajada,

- ¿Son las huertas de Maro “suelos o zonas degradadas”?
- ¿Se pueden comparar los suelos de Maro con “vertederos sellados o zonas agrícolas abandonadas”?
- ¿Puede un campo de golf aspirar a comparar su “biodiversidad” con la que hoy existe en las huertas de Maro?

SEGUNDA. Cesiones de suelo de SALS L al Ayuntamiento. Valoraciones

A) ANTECEDENTES

1. Ambas partes del convenio acuerdan resolver cesiones de terrenos de SALS L al Ayuntamiento realizadas entre 2004 y 2009, así como realizar modificaciones en el Planeamiento General del Municipio para adecuarlo a los planes de desarrollo que SALS L propone en la zona denominada ‘Maro Golf’.
2. El Ayuntamiento obtiene los terrenos mediante compensación en metros cuadrados de techo edificable en una cuantía de 19.250,33 unidades de aprovechamiento (uuaa), que se compensarán con los aprovechamientos que el Ayuntamiento recibirá como consecuencia del desarrollo del planeamiento descrito en el expositivo III.I, UE-55 Maro I (III.2 se dice en la estipulación primera, suponemos que por error) y en el expositivo V, SUS La Fábrica, con un aprovechamiento de veintiún mil diez con diecinueve uuaa (21.010,19).
3. En su estipulación tercera se acuerda que el Ayuntamiento tramitará, prestando todo su apoyo hasta su aprobación definitiva, los proyectos presentados por SALS L para la innovación del PGOU en el ámbito denominado “La Fábrica” como nuevo desarrollo turístico y residencial de Maro y la imposible propuesta de Declaración de Campo de Golf de Interés Turístico.

4. En su estipulación quinta, apartado e), el Ayuntamiento se compromete a que “en el hipotético caso de que las Modificaciones de Elementos o cualquiera de los expedientes posteriores no alcanzasen su aprobación definitiva en vía administrativa, o fuesen revisados en vía jurisdiccional, el Ayuntamiento se obliga a compensar económicamente los aprovechamientos no entregados a Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria, S.L., incluidos los intereses correspondientes de los terrenos cedidos.”

5. La valoración de estos terrenos se realiza siempre a un precio homogeneizado de Suelo Urbanizable Programado SUP.T-5 “Las Maravillas”. Actualizado a 2019, el valor es de 119,4 euros/m² suelo.

6. En consecuencia, si el Ayuntamiento aprueba el convenio, reconocerá que mantiene una deuda con SALSLS de 9.731.935 euros o 19.250,33 uuaa.

B) MOTIVOS DE OPOSICIÓN

1. De los suelos que la empresa cede y unifica artificialmente en el expositivo I.8 a precio de Suelo Urbanizable Programado (SUP), al menos cuatro no pueden ser considerados como tales. Nos referimos a los suelos designados con los códigos 1.3, 1.4, 1.5, y 1.7, que en el plano 02, hoja 1/2: “Suelo no urbanizable. Clasificación y categorías. Ámbitos de protección del plan general, adaptación parcial a la LOUA”, están clasificados como Suelo No Urbanizable SNU 2-3 Gr3, SNU 2-1 Gr1, y SNU 2-2 respectivamente. En el Plan General de Ordenación Urbana 2000 (vigente), a pesar de la ínfima calidad de los planos que el Ayuntamiento ofrece en su web de transparencia, estos terrenos figuran todos como Suelo No Urbanizable de Especial protección Agrícola (SNU-PEA).

Consecuentemente, estos terrenos no pueden ser tasados como si fueran SUP mientras no se realicen las correspondientes modificaciones en el Planeamiento General o, al menos haya garantía de que lo serán. No es el caso, pues fueron SNU el año 2000 y siguen siéndolo veinte años después, sin que la persistente intención de reclasificarlos haya conseguido avanzar un solo paso.

2. Respecto a las parcelas de SALSLS detalladas en el expositivo 1.4 ‘Paseo Marítimo El Playazo’ con una superficie total de 41.172 m², que suponen casi la mitad de la deuda recogida en el Convenio, recordamos las palabras de su anexo 4: “Dichos terrenos están incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana como suelo no urbanizable, de reserva para la construcción de Paseo Marítimo, a obtener por expropiación”. En ninguna

estipulación de este convenio se especifica que se valore económicamente como SUP, sino que se compense en la misma zona. Por su parte, de los planos y fichas que el vigente PGOU 2000 dedica a los sistemas generales, el documento SG-AL-06 determina que serán valorados por el “valor catastral del suelo, por su naturaleza rústica”. Recordamos que esas parcelas están situadas en la Zona de Protección de 100 metros de la Ley de Costas 22/1988, cuyo art. 23 establece: “1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar”, por lo que estos terrenos son inedificables, quedando regulada su actividad en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley.

3. No es fácil entender por qué, según quedó reflejado en la moción 6ª del Pleno municipal del 17 de marzo de 2010, y la 12ª del Pleno de 29 de diciembre de 2011, la alcaldía, “con el fin de evitar la expropiación”, incluso rechazó el programa del Ministerio de Medio Ambiente, quien habría obtenido por expropiación los terrenos lindantes con el dominio público marítimo terrestre, programa que incluía el Playazo. En todo el texto de las mociones no consta razón alguna, en aras del interés público, que justifique tal rechazo y la consiguiente adopción del sistema de compensación, que tan caro puede resultar a los nerjeños si este convenio es aprobado. Inevitablemente pensamos en los ciudadanos, pagando otra vez el celo en cuidar a amigos de partido, poderosos, terratenientes expropiables o bancos en quiebra.

4. Al cambiar el método de expropiación por el de compensación en una futurible Zona de Dinamización Turística El Playazo, el Ayuntamiento ha colaborado en la especulación urbanística (llegándose a pedir hoy día hasta 300 euros por metro cuadrado, tal y como se puede comprobar en la web milanuncios.com) en unos terrenos que no han cambiado de uso, no se sabe si cambiarán, y que no deben cambiar. La innecesaria reclasificación asimila los terrenos a la dudosa Zona de Dinamización con uso residencial y una edificabilidad directa de 0,22 m²t/m²s o su equivalente en valoración. Dudosa porque el artículo 45 del POTAX no es una norma, sino tan solo una directriz de las muchas que los planes recogen y nunca llegan a ser plasmadas en normas. Por tanto no puede invocarse en contra de lo que sí son normas, como el PGOU o el PEPMFyCEyB de la provincia de Málaga (PEPMF), que fue publicado como norma vigente el año 2007, posterior al POTAX -maltrecho tras su anulación parcial- y de aplicación directa en sus espacios protegidos, como son las ‘Huertas de Nerja’, que incluyen los suelos que se pretenden reclasificar como Zona de Dinamización Turística.

5. Mantenemos que estos terrenos no son edificables y su valoración debería ser de SNU en régimen agrario por las siguientes razones: a) Los Sistemas Generales, tal como establece el Anexo al Reglamento de Planeamiento, consisten en las dotaciones al

equipamiento comunitario a prever en un Plan Parcial que deberá reservarse en cada sector por el Plan General. b) Por tanto, se plantean en Suelo Urbanizable Programado, para sus propias dotaciones o, incluso, las de Suelo Urbano, pero carece de sentido reservar un suelo que ya está reservado por la Ley de Costas. c) Por su emplazamiento queda fuera y alejado del núcleo urbano y su delimitación y, por el contrario, se encuentra enclavado dentro del sector clasificado como SNU 2.3.

6. En definitiva, este SNU tendrá que ser tasado como lo que es: terreno rústico de Huertas de Regadío (HR). A este respecto el BOJA núm 224, del 15 de noviembre 2011, página 268, establece para Nerja, siempre teniendo en cuenta los Coeficientes Correctores (S,Q,C,A), cuatro tipos de HR con sus correspondientes valores por hectárea, unidad de superficie que se utiliza para valorar los elementos rústicos:

- HR-01: 48.800 euros
- HR-02: 46.900 euros
- HR-03: 42.200 euros
- HR-04: 39.900 euros

Estos Valores de Referencia se obtienen del Estudio de Valores de Mercado realizado por el Servicio de Valoración de la Consejería de Economía y Hacienda, considerando la categoría HR-00 como valor medio o modal frecuente por hectárea.

7. Aplicando el valor máximo HR-01 de esta tabla oficial resulta un valor de 4,88 euros/m² que por 41.172 m² de terreno cedidos en El Playazo son 200.919 euros. Comparados con los 4.915.936,8 euros que el convenio pretende validar, hay un exceso de 4.715.018 euros, que serán exigibles al pueblo de Nerja si se aprueba este convenio. Y esto considerando solo los terrenos cedidos para el paseo marítimo del Playazo.

8. No encontramos justificación para esa barbaridad de estipulación quinta e) que se ha colado en el Convenio, responsabilizando al Ayuntamiento de cualquier acto de terceros sin ninguna intervención suya y obligándole a pagar a precio de SUP terrenos que una norma, resolución autonómica o sentencia firme impida que lleguen a serlo.

Imaginemos un futuro más que probable. El Ayuntamiento aprueba el convenio con sus valoraciones y queda obligado a pagar a Larios casi cinco millones de euros por los terrenos del Playazo, porque no puede compensarle con las correspondientes unidades de aprovechamiento en SNU con protección especial al no conseguir su reclasificación, como puede ocurrir por resoluciones administrativas o judiciales, que tendrán la última palabra, nadie lo dude, si la administración no lo impide antes.

¿Alguno de los ediles que lo permitan podría estar tranquilo ante las responsabilidades por la posible malversación de más de 4,7 millones de euros solo en el Playazo? Incluso si se aprueban el convenio y las modificaciones del planeamiento que Larios propondrá y que permitan el pago con uuaa, la responsabilidad de los ediles es similar, porque con sus votos aprueban que el Ayuntamiento ingrese 4,7 millones menos de los que debe ingresar, insisto, solo en El Playazo.

TERCERA. Paisaje y patrimonio

A) ANTECEDENTES

Joaquín Pérez del Pulgar y Ruiz de Molina, gran propietario de Maro en la segunda mitad del siglo XIX, fue un gran impulsor de la agricultura y la industria en la zona. Para ello creó en el pago de 'Las Mercedes' un distrito agrícola basado en la plantación de caña de azúcar a partir de 1858. Además, construyó entre 1860 y 1864 el acueducto del Águila para proporcionar el agua de riego prolongando hasta allí la acequia de Maro, así como una casa de recreo conocida como 'El Pabellón'. En 1879 construyó la fábrica azucarera y alcoholera 'San Joaquín' y consiguió la declaración del pago, junto con otras tierras e inmuebles situados en Nerja, como colonia agrícola con el nombre de Colonia Agrícola 'Las Mercedes'. Años más tarde, todas las posesiones de Joaquín Pérez del Pulgar fueron adquiridas por Larios en 1930.

El pago de 'Las Mercedes' constituye hoy un paisaje agroindustrial que se enmarca en los denominados paisajes de la producción. Es un paisaje que ha evolucionado y cambiado a partir de un paisaje del azúcar, constituido por la fábrica azucarera y alcoholera San Joaquín y otras construcciones asociadas a la misma, así como por una importante arquitectura del agua formada por acueductos y una nutrida red de acequias y canalizaciones; un parcelario y un sistema de propiedad y arrendamientos históricos; y a la práctica de la agricultura como actividad casi exclusiva. Es por tanto un paisaje histórico muy completo surgido del trabajo de generaciones de hombres y mujeres que debe ser protegido garantizando su preservación y sostenibilidad. Sintetiza las relaciones sociales, económicas y ecológicas a través del tiempo.

Es innegable la importancia del paisaje a la hora de proteger, difundir y proyectar el Patrimonio a la sociedad. Podría decirse que supera el concepto de "espacio" como marco

de la actividad humana y emplea el de "paisaje" como integración de lo natural y lo cultural, o el de "territorio" con un sentido político-jurídico. Los paisajes se han incorporado a la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO con la categoría de bienes culturales Patrimonio de la Humanidad con una dimensión patrimonial equiparable a la de un monumento. Por lo tanto, en él lo natural y lo histórico han de ser conjuntamente sometidos a una lectura cultural y su total y absoluta necesidad de protección no es cuestionable.

B) MOTIVOS DE OPOSICIÓN

Ante la existencia de un importante patrimonio industrial y paisajístico en la zona se propone su protección que debe garantizarse sobre el siguiente marco normativo:

1. Convenio Europeo del Paisaje, aprobado en la Convención de Florencia el 20 de octubre de 2000, y signado por España, define en su Art. 1 'paisaje' como "cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos". Asimismo, compromete a los estados signatarios a la protección de estos. Entre sus antecedentes, cabe señalar la Carta del Paisaje Mediterráneo o Carta de Sevilla (1992), probablemente el primer paso que abordó el paisaje como un bien patrimonial.

2. El Plan Nacional del Paisaje Cultural, aprobado el 4 de octubre de 2012, plantea, entre otras cuestiones, que "el futuro del paisaje depende de las actuaciones que se llevan a cabo en el presente, en cada momento" y que, en todo caso se debe "propiciar una evolución capaz de garantizar la pervivencia de sus valores y de su carácter". El paisaje industrial es definido como "el resultado de la interacción en el tiempo con las personas y el medio natural, cuya expresión es un territorio que es percibido y valorado por sus cualidades culturales, producto de un proceso y soporte de la identidad de una comunidad".

3. El Plan Nacional de Patrimonio Industrial, aprobado en marzo de 2011, tras definir el patrimonio industrial, recoge que estos bienes patrimoniales "se deben entender como un todo integral compuesto por el paisaje en el que se insertan, las relaciones industriales en que se estructuran, las arquitecturas que los caracteriza, las técnicas utilizadas en sus procedimientos, los archivos generados durante su actividad y sus prácticas de carácter simbólico. Así mismo, el plan contempla a los paisajes industriales, considerándolos escenarios privilegiados para la observación de las transformaciones y usos que las sociedades han hecho de sus recursos (párrafo entero: pág. 11, consultable en:

https://sede.educacion.gob.es/publivena/descarga.action?f_codigo_agc=15114C)

4. La ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía define al patrimonio industrial como "integrado por el conjunto de bienes vinculados a la actividad productiva, tecnológica, fabril y de la ingeniería de la Comunidad Autónoma de Andalucía en cuanto son exponentes de la historia social, técnica y económica de esta comunidad" (...) "el paisaje asociado a las actividades productivas, tecnológicas, fabriles o de la ingeniería es parte integrante del patrimonio industrial, incluyéndose su protección en el Lugar de Interés Industrial.

5. El Consejo de Europa centra su actividad en un marco teórico, a través de la elaboración de normas, recomendaciones, metodologías de trabajo y códigos de buenas prácticas, encaminados a la identificación, protección, conservación y difusión del Patrimonio. En este contexto, y consciente de los cambios que se han operado en Europa como consecuencia de los avances tecnológicos desarrollados en las últimas décadas, toma conciencia de la necesidad de prestar atención al patrimonio industrial que, por su especificidad, presenta características particulares.

6. La UNESCO reconoce que "los sitios industriales constituyen un importante hito en la historia de la humanidad, que marcan el doble poder del género humano de crear y destruir, lo que engendra progreso y retroceso, incorporando la esperanza de una vida mejor a través del dominio de la técnica."

De toda la normativa anterior, quizá lo más trascendente para Nerja y decisivo para quienes en su Ayuntamiento toman las decisiones sea la candidatura que la Cueva de Nerja pretende consolidar como Patrimonio Mundial de la UNESCO, que obliga a todos los poderes públicos, empezando por este Ayuntamiento, a no olvidar ninguno de los factores que se tienen en cuenta a la hora de evaluar una candidatura. Así, el nivel de compromiso de las autoridades con la salvaguarda de su patrimonio cultural ofrece una buena indicación estructural del grado de prioridad que se concede al patrimonio. El componente "Protección, Salvaguardia y Gestión" como indicador cualitativo, pone de relieve la medida en que las autoridades públicas aseguran la conservación, la valoración y la gestión sostenible no sólo del bien a elegir sino también de su entorno inmediato.

Estamos convencidos de que los planes de desarrollo que SALSLS propone en la zona denominada 'Maro Golf' -especialmente en el BIC del que forma parte inseparable- sobre un rico patrimonio industrial, cultural y paisajístico en el entorno inmediato de la cavidad, ponen en riesgo la candidatura de la Cueva de Nerja como Patrimonio de la Humanidad.

CUARTA. Las graves repercusiones al patrimonio natural y humano

A) ANTECEDENTES

Es un criterio general y, por otra parte, lógico que en el momento de tomar una decisión sobre un determinado proyecto urbanístico en un territorio, es preciso que los representantes del pueblo tengan muy en cuenta las ventajas e inconvenientes del mismo, poner cada uno en un platillo de la balanza y juzgar si al final esto beneficia o no al pueblo.

Las ventajas son bien conocidas, pues en gran parte son explícitas en el Convenio, aunque no iguales para las dos partes firmantes y tampoco para ese tercer componente no consultado en este Monopoly: el pueblo de Maro, y también del resto de Nerja. Para SALS, supondrá disponer de una importante superficie de suelo desprotegido y por tanto mucho más fácil de vender o actuar sobre él, con una orientación específicamente inmobiliaria, pues la construcción de una urbanización de baja densidad con 680 viviendas y hotel de lujo, por sí solo, supondrá multiplicar el valor del suelo, todo gracias a su reclasificación. Por otra parte, la recalificación y supresión de la protección de las huertas de Maro, para construir sobre él un campo de golf de 18 hoyos, supondrá la recuperación de una gran superficie de suelo, ya desprotegido y por tanto susceptible de ser reclasificado en un futuro para otros fines más rentables, ya sin la amenaza del conflicto social que supone para la población del lugar la pérdida de una importante fuente de ingresos.

Por su parte, la representación del Ayuntamiento -no el pueblo de Nerja, como insistimos en la segunda de nuestras alegaciones- también ve en el Convenio la pretendida ventaja de una solución a las deudas de suelo contraídas con la mencionada empresa.

Los inconvenientes, sin embargo, puestos en el otro platillo de la balanza, son sustanciales y deben ser tenidos en cuenta. De algunos ya hemos hablado anteriormente. Hablaremos ahora de otros referidos al patrimonio natural y humano.

B) MOTIVOS DE OPOSICIÓN

1. Biodiversidad. El territorio de Maro, en su mayor parte dedicado actualmente a la agricultura, dispone de 65 hectáreas de suelo no cultivado (eriales), al que se suma una importante superficie de terreno que bordea cada parcela, hábitat de una importante biodiversidad (véase Anexo, apart. 1) con muchos grupos de seres vivos (ej. vegetales, insectos, moluscos, etc.), la más alta de todo el conjunto de las sierras Tejeda y Almijara, hasta el punto de que diversos investigadores no han dudado en calificar la zona como “punto caliente en biodiversidad”, que incluye especies raras, actualmente protegidas por su vulnerabilidad en documentos oficiales como el *Libro rojo de la Flora amenazada de Andalucía* o el *Libro Rojo de Invertebrados amenazados de Andalucía*, como son los matorrales de espino (*Maytenus senegalensis*) especie protegida, cuyos mejores ejemplares sólo se encuentran aquí de toda la Axarquía. Estos eriales constituyen un puente entre dos espacios protegidos de gran importancia existentes en la zona: el Parque Natural de Tejeda y Almijara y el Paraje Natural Acantilados de Maro-Cerro Gordo. Al ser un puente, también actúa como ecotono, coexistiendo en el lugar especies propias de uno y otro espacio protegido. El tránsito de la cabra montés (*Capra pyrenaica*) desde la sierra Almijara a los acantilados de Maro, es un ejemplo simbólico de estos intercambios entre ambos parajes, que facilitan los hábitats existentes en el territorio agrícola de Maro. Considerado en conjunto, encontramos en la zona seis grandes conjuntos de hábitats de interés comunitario: montañas, riberas, barrancos, huertas, acantilados y mar, cada uno de los cuales tiene elementos comunes y otros muy específicos de estos hábitats. No nos cabe la menor duda de que la transformación de este territorio en un campo de golf reducirá gravemente los hábitats comunitarios y la biodiversidad, hasta dejarlos en la mínima expresión, todo lo cual contraviene la legislación actual sobre la protección de la fauna y flora.

2. Patrimonio geológico. En el territorio de Maro se encuentra un importantísimo patrimonio geológico (véase Anexo, apart. 2), un aspecto patrimonial que normalmente se ignora, posiblemente por insuficiente conocimiento, aunque Nerja no puede eludir el principal de todos ellos: la Cueva de Nerja. El patrimonio geológico se refiere hoy día como “geodiversidad”, y tiene un valor cultural de gran consideración, hasta el punto de ser uno de los productos turísticos-culturales más demandados en aquellos lugares que han apostado por él y lo han puesto en valor. Solo en el territorio de Maro se encuentran hasta nueve “lugares de interés geológico” (LIG), la mayoría de los cuales forman parte del Inventario Español de Lugares de Interés Geológico, que en Andalucía constituye el Inventario de Georrecursos de Andalucía. Estos nueve lugares geológicos son: el manto de Almijara, el karst de la Cueva de Nerja, el Barranco de Maro, los Tablazos (paleoabánicos fluvio-marítimos), el modelado marino de acantilados, el travertino de Maro, el Nacimiento o manantial de Maro, el Plio-Cuaternario de Río de la Miel, y la gran falla de Río de la Miel. Si bien es cierto que algunos de estos elementos no serían vulnerados por

el mencionado proyecto, otros, como el tablazo, sí se verían alterados, impidiendo así ilustrar un itinerario geológico coherente por toda la zona, y con ello la pérdida de un bien cultural y la posibilidad de rentabilizarlo desde un punto de vista turístico.

3.-Paisaje. En la alegación anterior se ha aludido al paisaje histórico de Maro, pero en este punto queremos incluirlo como parte de un paisaje más general (véase Anexo, apart. 3) y mucho más diverso, pese a que se perciba unitariamente en una primera visión, contemplado desde miradores como el Balcón de Europa. Solo nombrar este famoso lugar de peregrinación de miles de turistas, debería ser suficiente para que el paisaje que hoy proporciona sea un bien celosamente protegido por intereses económicos tan primordiales como el turismo en este municipio. ¿Es rentable cambiar este paisaje cultural por otro exótico, banal en toda la Costa del Sol, como es un campo de golf? Recuérdese que un paisaje cultural es aquél que resulta de siglos de actuación del ser humano en un territorio, vinculado a una actividad dominante, que en el caso de Maro es claramente sus huertas. Es cierto que el paisaje se ve perjudicado por algunos invernaderos, pero este tipo de instalaciones son más acordes con la cultura agrícola de la zona que una extensa y monoespecífica pradera de greenes. De hecho el paisaje ha sido tan importante como la misma Cueva de Nerja, y así se consideró en 1968 cuando, tras descubrirse la Cueva, se decidió proteger también el paisaje que la rodea, desde la montaña, al norte, hasta el mar, al sur. Este paisaje forma parte de un conjunto de paisajes diferentes: la Sierra de Nerja, el Barranco de Maro, los Llanos del Tablazo, el núcleo urbano de Maro, los Acantilados de Maro y el Mar de Alborán. Todo esto se percibe desde el Balcón de Europa, pero se podría mejorar la oferta de balconadas y senderos paisajísticos por el borde de los acantilados.

4.-Patrimonio agrícola. No se puede perder de vista otro importante bien patrimonial: el patrimonio agrícola (véase Anexo, apart. 4), producto de, al menos, cinco siglos de actuación de agricultores, en gran parte de la historia vinculados al cultivo de la caña de azúcar y a ingenios y fábricas que han dejado una huella arqueológica-industrial a la que se alude en la alegación anterior. En este punto, sin embargo, queremos resaltar la propia actividad agrícola en la zona, que ha sido fuente de ingresos para una población asentada en el pueblo de Maro, en un régimen mini o microfundista, en arrendamiento por la casa Larios, la misma que ahora quiere suprimir estos minifundios para sustituirlos por praderas de césped improductivos. Según datos del SigPac, en la zona (dividida en distintos pagos), hay un total de 306 parcelas, de las cuales la mayoría son de invernaderos (114 parcelas con 31 ha en total), siguiéndole las huertas de regadío (99 parcelas con 71 ha en total) y los subtropicales (93 parcelas con 46 ha en total). Esta actividad hortícola, una de las más productivas de la comarca de la Axarquía, supone una cosecha total de 623.000 kg, con una ganancia bruta de 955.000 euros, en el año 2019, según datos de la Cooperativa de Maro COAMAR. Todo lo cual nos está indicando no sólo la importancia social y

económica de este área de producción, sino también un patrimonio cultural, que en gran parte debe a la conjunción de un clima subtropical y unas tierras altamente productivas, mejoradas por el brazo secular del campesinado (agregando tierra, mejorando su textura, creando terrazas, protegiéndolas mediante muros de piedra seca o balates, que por cierto hoy día se consideran Patrimonio Inmaterial de la Humanidad). En definitiva, un patrimonio agrícola que debería ser potenciado, en lugar de permitir su desaparición, víctima inevitable de la ejecución de este proyecto de golf.

5.-Patrimonio social. Por último es imprescindible abundar sobre el patrimonio social (véase Anexo, apart. 5), ya que este paisaje agrario sería imposible sin la mano secular de un paisanaje: la población de Maro. El pueblo de Maro ha estado muchos años estancado en población, incrementándose con el boom turístico, pero la mano de obra agrícola, la de los descendientes de los antiguos colonos, se ha mantenido con pocos cambios. El pueblo apenas ha crecido, por las limitaciones que impone su protección paisajística, y por la sangría que acusó con el boom turístico, que derivó a la gente joven a los servicios turísticos que se iban desarrollando en Nerja. Por este motivo, hoy, más que nunca, es fundamental, no sólo conservar, sino alentar la actividad agrícola en esta zona, clave para mantener una sociedad creada en torno a estas huertas. En este sentido, la sangría que ha ido padeciendo la población autóctona, ha sido compensada por la irrupción de una población, generalmente más joven, con ideas nuevas sobre la agricultura, muchos inclinados a la agricultura ecológica y la permacultura, cuya sinergia con los colonos de Maro constituye el germen de proyectos soñados, como la creación de una nueva colonia agrícola con aires renovados, no menos productiva y atractiva para la juventud. Es obvio que nada de esto sería posible tras la destrucción de las huertas para construir un campo de golf con sus pocos puestos de trabajo, menos que los actuales, además de ser radicalmente ajenos a la cultura que existe en este lugar desde hace siglos, y en cualquier caso, con mucho menor beneficio social.

Así pues, como resumen de este balance, encontramos que las ventajas que pudiera suponer este proyecto para los pueblos de Maro y Nerja pesan muchísimo menos que sus inconvenientes y, por tanto, lo que son supuestas ventajas para SALS y para el Ayuntamiento, devienen en enormes inconvenientes para los intereses de la población residente.

Por todo lo expuesto en las anteriores alegaciones y en los documentos adjuntos, que recoge este dossier,

PEDIMOS AL AYUNTAMIENTO que renuncie a la aprobación del Convenio publicado, libere a sus ciudadanos de la injusta carga económica que supondría su aprobación, renuncie a transformar radicalmente la historia y vida de los habitantes de Maro y permita a propios y ajenos seguir disfrutando de uno de los pocos espacios mediterráneos que resisten la barbarie urbanizadora.

En Nerja, a 24 de junio de 2020



PLATAFORMA CIUDADANA
'OTRO MARO Y NERJA ES POSIBLE'
<https://noalplanlarios.wixsite.com/plataforma>