

## El laberinto urbanístico de Maro (1) El Paraje Pintoresco o Sitio Histórico de Maro

*Rafael Yus Ramos*

GENA-Ecologistas en Acción  
Plataforma “Otro Maro, otra Nerja es posible”

En estos días de confinamiento, el Ayuntamiento de Nerja ha publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, el borrador de un Convenio entre la casa Larios (SAL SL) y el equipo de gobierno, en representación de dicho ayuntamiento, retomando el mismo que se redactó en el año 2017 y que no llegó a tramitarse porque cambió de composición el equipo de gobierno de ese ayuntamiento. Ahora, de nuevo en el poder, los mismos que empezaron a tramitar este proyecto, lo publican, aunque al hacerlo durante el decreto de alarma por pandemia del Covid-19, ha quedado paralizada su tramitación hasta el cese del mencionado decreto.

En anteriores artículos en esta misma revista nos hemos detenido en mostrar en qué medida afectaría este proyecto al abundante y variado patrimonio natural y social que se encuentra en el territorio en cuestión, las tierras de Maro. Un hecho que nunca debe olvidar un servidor del pueblo, por muy legítima que pueda considerarse la pretensión de los propietarios de la tierra de sacarle mayor provecho que el que históricamente viene obteniendo de las rentas de arrendamiento de sus latifundios (convertidos en microparcelas no catastrales) a los llamados “colonos”, y, más recientemente, a las nuevas oleadas de arrendatarios llamados “neocolonos”. En este artículo pretendemos reflejar lo que hemos llamado **laberinto urbanístico**, en el que la casa Larios y el Ayuntamiento de Nerja han estado perdidos durante muchas décadas, con el afán de aclarar la situación en que nos encontramos actualmente con este proyecto. Comenzaremos por las protecciones actuales, la principal de las cuales es la del **Paraje Pintoresco o Sitio Histórico de Maro** (Fig.1)



Fig.1. Superficie oficial del antiguo Paraje Pintoresco de Maro y el actual BIC Sitio Histórico de Maro

## La entrada al laberinto

En el año 1959 se descubre la **Cueva de Nerja**, un hito geológico y arqueológico monumental que apareció en el mejor momento de la historia de Nerja, cuando se iniciaba el *boom* turístico de sol y playa, convirtiéndose inmediatamente en un referente del turismo malagueño, el principal producto turístico de entonces en gran parte del litoral de la provincia. Por su importancia, sólo dos años después de su descubrimiento, la Cueva de Nerja fue declarada por Decreto 088/1951 de 25 de mayo, **Monumento Histórico Artístico**, en Maro (Nerja), cuya motivación es esencialmente proteccionista:

“Por tanto, se hace necesario poner debidamente de relieve la importancia de este yacimiento y dotarle de las más eficaces medidas de tutela de que el Estado dispone, para exaltar su significación, garantizar su conservación y acometer su estudio científico”

La Cueva se encontraba en un paraje de la Sierra de Nerja (Sierra Almijara), muy cerca de la carretera N-340, que pasaba cerca de Maro. Desde la Cueva se divisaba el mar, y una mancha blanca que estacaba sobre los pinares: el pueblecito de Maro. Un paisaje sin igual, que se añadía al ya demostrado valor de la Cueva, hecho que seguramente inspiró a alguna autoridad de entonces a declarar esta zona como **Paraje Pintoresco**. La intención del legislador (Dirección General de Bellas Artes) era la de incluir a la Cueva en un contexto más amplio, con objeto de engrandecer su valor mediante la protección del paisaje del que forma parte y desde donde se divisa. Queda claro, pues, que este paraje pintoresco se propone no solo por el paraje en sí, sino como valor añadido de la, ya afamada, Cueva de Nerja

Pero esta propuesta se llevó previamente al Ayuntamiento de Nerja, que ya entonces veía con cierto recelo esta declaración, como reflejan las actas municipales de aquel tiempo dos años antes de publicarse esa declaración.

1. Sesión del Ayuntamiento Pleno de Nerja de 6 de febrero de 1966 Punto 9.º.- Asuntos urgentes, apartado c) Cueva de Nerja Archivo Municipal de Nerja. Libro de actas del Ayuntamiento Pleno de Nerja, años 1963-1969, fol. 261 r.º.

«También da cuenta el Sr. Presidente de que en la reunión del Patronato [de la Cueva de Nerja] se propuso al Ilmo. Sr. Director general de Bellas Artes la conveniencia de declarar zona o **paisaje pintoresco** a la Cueva de Nerja y sus alrededores, mostrándose la Corporación conforme en principio, si bien antes de decidir concretamente sobre el particular deberá conocerse y estudiarse **el alcance** de la declaración para obrar con conocimiento de causa.»

Queda claro pues que a la corporación le preocupaba qué “**consecuencias**” podría tener esta declaración, y no hay que leer entre líneas para comprender que la preocupación era por las posibles limitaciones que pudiera acarrear esta declaración para posibles negocios en la zona.

2. Sesión del Ayuntamiento Pleno de Nerja de 8 de marzo de 1967 Punto 6.º Declaración de zona pintoresca de los alrededores de la Cueva de Nerja. Archivo Municipal de Nerja. Libro de actas del Ayuntamiento Pleno de Nerja, años 1963-1969, fol. 325 v.º.

A requerimiento de la Dirección General de Bellas Artes y en ejecución de lo acordado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 22 de febrero de 1966, se acuerda por unanimidad de los ocho concejales asistentes a la sesión, siendo nueve el número de concejales que de hecho y de derecho componen la Corporación, **declarar zona o paisaje pintoresco a la Cueva de Nerja y sus alrededores**, comprendidos dentro del perímetro siguiente; por el norte la parte de los montes de propios de este Ayuntamiento donde está enclavada la Cueva y que a una

distancia media de unos 300 metros es visible desde ella; al sur con el mar Mediterráneo; al este con el barranco del Sanguino, y al oeste con el barranco de Maro. La zona queda marcada en rojo en las fotografías de los planos que obran en el expediente. En este perímetro la Dirección de Urbanismo ha proyectado, dentro del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, **una ordenación entre el anejo de Maro y la Cueva de Nerja, que será respetada y no podrá ser afectada**. También partiendo de la carretera de acceso a la Cueva de Nerja se inicia una carretera forestal que conduce a la “Fuente del Esparto”, cuyo proyecto debidamente aprobado obra en el Patrimonio Forestal del Estado. Tampoco este proyecto podrá ser afectado.

Con esta premisa de **desafección** solicitada en 1966 por la Dirección de Urbanismo (que no hemos encontrado en ningún documento oficial), se produjo, dos años después, la declaración de “**Paraje Pintoresco de los alrededores de Maro-Cueva de Nerja**), según Decreto 1288/1968, de 11 de mayo (BOE de 10 de junio de 1968) se hizo a instancias del Patronato de la Cueva de Nerja, con el visto bueno del presidente de la misma, el Gobernador Civil del Estado en Málaga. Resultado de ello fue la protección de una franja desde el barranco de Maro al barranco del Sanguino, desde la Cueva de Nerja hasta el mar, tal como muestra un plano a mano alzada (Fig.2), que aunque no se publicó en el BOE, se indicaba en el texto que se adjuntaba al decreto. Como justificación indicaba lo siguiente:

“este agreste paraje [...] ofrece una belleza natural que merece ser conservada y protegida no solo por su peculiar fisonomía sino **como marco** de la singular Cueva de Nerja”, quedando bajo la protección del Estado “**en evitación de su desaparición o de reformas perjudiciales**”.

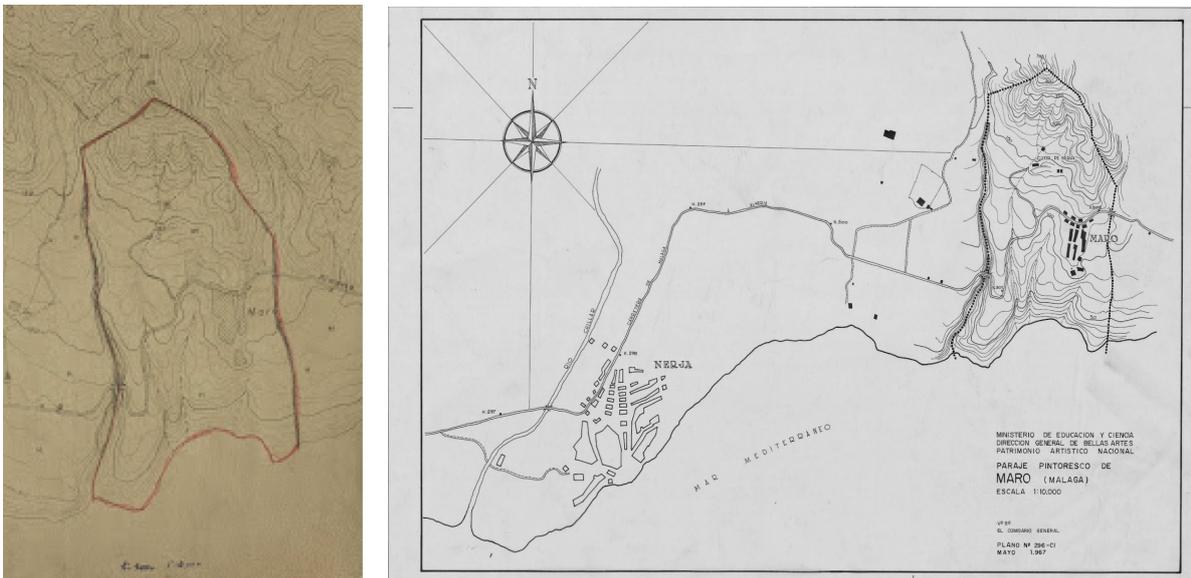


Fig.2. Borrador del mapa y dibujo en el expediente del Decreto 12/1968 de declaración de “Paisaje Pintoresco”

De este modo, queda claro que la intención del legislador era preservar el entorno (“marco”) de la Cueva de Nerja, que en el mapa que llevaba comprendía una amplia franja de terreno desde la Cueva hasta el mar, entre los valles del arroyo Sanguino y el Barranco de la Coladilla, para “evitar” que cualquier reforma destruya este paisaje. Constituye, por tanto una de las pocas protecciones paisajísticas de entonces, que era jurídicamente contundente. Pero insistimos aquí en señalar que **no hay documento que avale la desafección** de la zona comprendida entre la localidad de Maro y la Cueva, como se aludía en el acta municipal de 1966 arriba referido. Podemos añadir, como dato complementario, que no aparece en la escueta declaración del Paraje Pintoresco, que el área protegida tiene un perímetro de poco

más de 5 km (5.079 m), y una superficie unas 126 hectáreas (1.263.341 m<sup>2</sup>), en gran parte en terrenos de la Sociedad Azucarera Larios, comprendiendo los pagos de Tablazo, La Lomilla, Vega de Maro y parte de Tierras Nuevas, que por entonces arrendaba estos suelos a los colonos históricos, que todavía cultivaban caña de azúcar para esta sociedad, que aún no había expresado interés urbanístico alguno.

Es importante señalar las implicaciones que tiene esta declaración, realizada durante la etapa franquista, se acogía a una ley republicana muy antigua, la **Ley del Patrimonio Artístico Nacional** publicada en la *Gaceta de Madrid* (precursora del BOE) de 25 de mayo de 1933 (págs. 1394-1399) firmada por el Presidente de la República Niceto Alcalá-Zamora y Torres y por el ministro de Instrucción Pública y Bellas Artes Fernando de los Ríos Urruti,

**Artículo 3.º.** Compete a la Dirección, general de Bellas Artes cuanto atañe a la defensa, conservación y acrecentamiento del patrimonio histórico- artístico nacional. Para lo cual cuidará: de la inclusión en el Catálogo de Monumentos histórico-artísticos de cuantos edificios lo merezcan, como asimismo de los conjuntos urbanos y de los **parajes pintorescos que deban ser preservados de destrucciones o reformas perjudiciales;**

Ciertamente la ley no desarrolla pormenorizadamente este aspecto patrimonial (no así otros como los Museos, Bibliotecas, Excavaciones, etc.), pero no cabe la menor duda de que la intención del legislador es meridianamente clara: “preservar a los parajes pintorescos de las destrucciones o reformas perjudiciales”, y este objetivo no se pierde en el mencionado decreto, sino que lo reproduce textualmente.

A partir de este decreto no aparece cambio alguno en la legislación, salvo la Ley 15/1975 (año del fallecimiento de Franco), en cuya Disposición final Uno decía:

“En el plazo de un año, a partir de la promulgación de esta Ley, el Gobierno dictará o propondrá a las Cortes las disposiciones precisas para incorporar al régimen que de acuerdo con la presente Ley corresponda los terrenos que gozan actualmente de la condición de Parques Nacionales, Sitios Naturales de Interés Nacional, Monumentos Naturales de Interés Nacional y **Parajes Pintorescos**”.

Y en su Disposición transitoria decía:

“En tanto no se hagan públicas las Leyes o Decretos que en cada caso procedan, el régimen de los Parques Nacionales, Sitios Naturales de Interés Nacional, Monumentos Naturales de Interés Nacional y **Parajes Pintorescos existentes**, será el establecido en las disposiciones de su creación y en las complementarias que les sean aplicables”.

Sin embargo, hay un hecho que pone en cuestión la vigilancia y control del Paraje Histórico de Maro y fue la aprobación del ayuntamiento de Nerja de una urbanización, llamada *Ladera del Águila*, de unas 6 ha de superficie, situada al oeste de la entrada de la Cueva de Nerja, plenamente incluida dentro de la superficie protegida del Paraje Singular. La tramitación de esta urbanización ya aparece en el año 1974 tal como reflejan las actas municipales. En efecto, en noviembre de 1974, el ayuntamiento otorga una aprobación provisional de la urbanización *Ladera del Águila*, que traslada a la Comisión Provincial de Urbanismo, que al parecer lo aprueba, porque en mayo de 1975, la misma empresa presenta en el Ayuntamiento de Nerja un Proyecto de Urbanización, que el 22 de octubre del mismo año es aprobada provisionalmente por dicho Ayuntamiento, que a su vez la trasladó a la Comisión Provincial de Urbanismo. De este modo, en la sesión de pleno municipal de

20/8/1975, en el punto 7º, se trata el punto “proyecto de urbanización de Ladera del Aguila”. Se indica (véase anexo) que

“examinado el proyecto de urbanización de *Ladera del Aguila* del que es promotor Sonerco SA, y vistos los informes del arquitecto municipal de fecha 15 de julio del mismo año, y de la Comisión Provincial de Urbanismo de 23 del mismo mes, ambos favorables, la corporación, por unanimidad del Sr. Alcalde y de los siete concejales asistentes a la sesión, siendo nuevo el número que de hecho y de derecho la aprueban, acuerdan:

- 1.-**Aprobar inicialmente** el citado proyecto de urbanización
- 2.-Que se someta a información pública durante un mes a los efectos previstos en el artículo 32 de la Ley del Suelo.

Se advierte que esta aprobación, tanto desde la Comisión Provincial de Urbanismo, como desde el Ayuntamiento y Pleno de Nerja, no mencionan absolutamente nada sobre la interferencia que pudiera suponer el hecho de la urbanización se ubicara dentro del perímetro de protección establecido por una legislación que, en aquella fecha, estaba todavía vigente.

Estos datos son insuficientes para valorar los hechos perpetrados, una urbanización de baja densidad en un suelo protegido. Ello supone una reclasificación de un suelo no urbanizable en urbanizable, en una zona de “especial protección”, aunque por entonces aún no había PGOU. Se podía aducir que esta urbanización se hizo en una zona que según se ha visto anteriormente, y también figura en actas municipales de 1966, se consideraba desafectada, según deseo de la Dirección General de Urbanismo, de las limitaciones del Paisaje Pintoresco, pero esta desafección no aparece contrastada ni documental ni cartográficamente, en ninguna parte, por lo que, de ser cierto, esta aprobación fue un fraude de ley.

En 1985 se promulgaba la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, por cuya disposición transitoria octava los **Parajes Pintorescos** se convertían en **Bienes de Interés Cultural (BIC)**, según su artículo primero:

2. Integran el Patrimonio Histórico Español los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico, histórico o antropológico.

Haciendo referencia específica a los Parajes Pintorescos en la Disposición transitoria octava:

Los **Parajes Pintorescos** a que se refiere la disposición transitoria de la Ley 15/1975, de 2 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos, **mientras no sean reclasificados** conforme a su disposición final, conservarán la condición de Bienes de Interés Cultural.

Por la misma razón se declaró BIC la misma Cueva de Nerja, y tanto para este monumento como para el Paraje Pintoresco de Maro le era aplicable el artículo 17, que decía:

En la tramitación del expediente de declaración como **Bien de Interés Cultural** de un Conjunto Histórico **deberán considerarse sus relaciones con el área territorial** a que pertenece, así como **la protección de los accidentes geográficos y parajes naturales que conforman su entorno.**

De este modo, tanto por un BIC como por el otro, queda claro que las autoridades tienen que velar por la protección del entorno de estos lugares que en este caso son coincidentes como veremos más adelante.

Ya en el estado de las autonomías, y tras pasadas las competencias en la administración de los bienes de interés cultural, en el 2007 la Junta de Andalucía publicó la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del **Patrimonio Histórico de Andalucía**, que, en virtud de su disposición adicional tercera, declaraba inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz todos los Bienes de Interés Cultural de la ley española de Patrimonio Histórico, así como los que tengan atribuida tal consideración:

Quedan inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz los Bienes de Interés Cultural declarados conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, ubicados en Andalucía, así como los que tengan atribuida tal consideración, siéndoles de aplicación el régimen previsto en la presente Ley.

El, hasta ahora denominado, “Paraje Pintoresco Alrededores de Maro-Cueva de Nerja” se convirtió así en el **Sitio Histórico Paraje Pintoresco de Maro**, al asignársele dicha tipología de las que componen la clasificación del Catálogo Andaluz con el siguiente significado:

2. Son **Sitios Históricos** los lugares vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras humanas, que posean un relevante valor histórico, etnológico, arqueológico, paleontológico o industrial.

Y tal como se prescribía en la Ley de 1985, en el artículo 28 se establecía la obligación de preservar el entorno de los BIC:

1. El **entorno** de los bienes inscritos como de interés cultural estará formado por aquellos inmuebles y espacios cuya alteración **pudiera afectar** a los valores propios del bien de que se trate, a su contemplación, apreciación o estudio, pudiendo estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos, como por los no colindantes o alejados.

2. Las actuaciones que se realicen en el entorno estarán **sometidas a la autorización** prevista en la Ley, al objeto de evitar las alteraciones a que se refiere el apartado anterior.

De la descripción literal contenida en el Decreto 1288/1968 por el que se declaraba Paraje pintoresco los alrededores de Maro-Cueva de Nerja, en la provincia de Málaga, se hacía necesaria la **concreción exacta y en coordenadas UTM** del límite del ámbito de este Plan Especial. Así y siguiendo las indicaciones de la Consejería de Cultura de Junta de Andalucía, se estableció el límite del ámbito de este plan de protección, el cual **abarca la totalidad del Sitio Histórico de Maro** cumpliendo así con lo establecido por la Ley del PLPHE y que puede observarse en la documentación gráfica de este documento. Para la definición de esta delimitación se ha tomado como base de información, además de la mencionada descripción literal, plano del Instituto del Patrimonio Cultural de España, dependiente del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte fechado en 1967 y la delimitación del BIC Cueva de Nerja, su entorno de protección.

Como consecuencia de lo anterior **parte del BIC Cueva de Nerja y su entorno se encuentran incluidos dentro del ámbito del Sitio Histórico de Maro**, por lo que además de la normativa de este Plan deberá observarse lo establecido en el art. 33 y ss. de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

## Los intentos de desafección

El Ayuntamiento de Nerja ha sido renuente a la protección de la zona de Maro como BIC, y por este motivo en febrero del 2010 el Ayuntamiento de Nerja solicitó una **desafección** del territorio del Paraje Pintoresco, y volvió a solicitarlo en el año 2011. En efecto, Según muestran las actas del Ayuntamiento de Nerja de 13/X/2011, a instancias del gobierno municipal se aprobó una solicitud de **desafección del Paraje Pintoresco de Maro** como **Sitio Histórico BIC R-1-54-24**, sobre la base de la consideración de que nunca se expresó que esta zona tuviera valor natural o medio-ambiental, y tampoco se explicó que tuviera valores históricos o culturales propios, sino simplemente por “lo agreste y bello del territorio y su proximidad a la Cueva de Nerja, siendo el marco naturales de ésta”:

Ni desde entonces, ni ahora, han sido puestos de manifiesto supuestos valores históricos o artísticos de dicho marco natural (aparte, claro está, de los propios de la Cueva), ni del núcleo de edificaciones de Maro, ni de alguna de ellas en particular: quedando dicho núcleo bajo la regulación de la LPHE por su mera inclusión en la delimitación territorial que quedó protegida por el Decreto de 1.968, y del extraño acogimiento final de la figura del "Paraje Pintoresco", no en una normativa general de Espacios Naturales (como inicialmente ocurrió con la efímera Ley 15/ 1.975), sino en la normativa sobre patrimonio histórico-artístico que es la Ley 16/1.985, años antes de la entrada en vigor de la Ley estatal 4/1.989 o de la Ley andaluza 2/1.989, en las que, indudablemente con más propiedad por razón del objeto y de la finalidad (protección del marco o entorno natural de la Cueva), debería haber quedado recogido.

Tales circunstancias, que podríamos denominar de Historia del Derecho aplicable, evidencian que la normativa sustantiva no ha destacado ni protegido respecto al núcleo urbano de Maro otro valor que su mera inserción en el entorno natural de las Cuevas, pero no otros valores que, como hemos señalado, indudablemente concurren en dicho núcleo urbano, aunque ajenos a lo propiamente histórico-artístico, y buena prueba de ello es que cuando se declaró Monumento Histórico-Artístico la Cueva de Nerja, mediante Decreto 988/1961 de 25 de Mayo (BOE nº 12 de 15-6-61) y se inscribió en el Registro General de Bienes Culturales con el Código 5-I-51-1285, no se hizo ninguna mención a edificaciones específicas, o en su conjunto, del núcleo de Maro, que merecieran ser consideradas a efecto de su protección monumental, quedando excluido de su perímetro y sin que el Paraje Pintoresco de Maro, al que se le atribuyó el Código R-I-54-24, tenga otra protección que la atribuida por el Decreto que así lo declaró en 1968 por su vinculación al BIC Cueva de Nerja, como ya hemos dejado expuesto, y sin que hasta la fecha se haya inscrito en el Catalogo General del Patrimonio Historico Andaluz.

Los valores del Paraje Pintoresco de Maro se han venido conservando por la idiosincrasia de respeto a su entorno propia del talante de sus habitantes, y pueden conservarse perfectamente por las ordenanzas específicas del Plan General de Ordenación Urbana de Nerja, cuyas disposiciones lo regulan específicamente. Esta moción fue aprobada en la Junta de Gobierno Local del día 12 de Febrero de 2.010.

Con fecha 21 de Junio de 2.010 se recibe informe de la Consejería de Cultura donde se indica que

“Cuando se proceda a revisar el caso de referencia, este Ayuntamiento sera informado oportunamente de los trámites relativos al expresado Paraje Pintoresco”.

En el pleno municipal del 3-X-2011 se indica que

“Ha transcurrido mas de un año desde ese informe y no se ha recibido mas información al respecto. Por lo expuesto anteriormente, se propone al Pleno de la Corporación adopte el siguiente acuerdo:

“Reiterar la Solicitud a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para que tramite el oportuno **expediente de desafectación** del “Paraje Pintoresco de Maro” de su protección como “Sitio Histórico BIC R-I-54-241”, por los motivos anteriormente expuestos, por resultar innecesaria su vinculación a la protección del BIC Cueva de Nerja para la integral protección de este y por estar prevista la protección del actual casco de Maro en las ordenanzas del Plan General y la del Paraje en el Plan de Ordenación del Territorio Costa de Sol-Axarquía”

En el expediente consta dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, de fecha 23 de de Septiembre de 2.011. En su virtud, el Pleno de la Corporación, por 16 votos a favor (12 del P.P.y 4 DEL P.S.O.E, 4 abstenciones de IU-CA y la abstención, por ausencia, de la Sra. Arrabal Téllez), acuerda: “Dar su aprobación a la moción anteriormente transcrita.”

La respuesta a esta nueva petición de desafectación del Sitio de Maro no la conocemos pero seguro que fue **denegada**, porque en el mismo año el Ayuntamiento tuvo que hacer en su revisión del PGOU de 2011, un Plan Especial para el área de Maro, como se indica a continuación.

### **El Plan Especial de Protección del Sitio Histórico de Maro**

La ley andaluza de Patrimonio Histórico (arts. 30) obliga a los municipios a elaborar planes urbanísticos para los Sitios Históricos (y para otras tipologías) inscritos en el Catálogo,:

1. La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años, con aprobación definitiva de la innovación si fuese necesaria, desde la publicación de la inscripción. Dicha obligación no podrá quedar excusada por la existencia de un planeamiento contradictorio con la protección de los bienes inscritos, ni por la inexistencia de planeamiento que contemple a los bienes inscritos.

Y en el art.31 establece que este planeamiento debe contar con unos contenidos mínimos, pudiendo estos “solicitar que se les delegue la competencia para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos”.

4. Aprobados definitivamente los planes, los municipios podrán solicitar que se les delegue la competencia para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.

Para ello es necesario tener aprobado el referido plan y contar con “una Comisión técnica municipal que informe las obras y actuaciones” (art. 40), para asegurar que el planeamiento era respetuoso con los valores que estaban protegidos. Perdida la oportunidad de desafectar la zona, el ayuntamiento vio en esta disposición un atractivo margen abordar un paraje que hasta ahora era “intocable). En consecuencia, el 1 de agosto de 2013 el Ayuntamiento de Nerja aprobó el **Plan Especial de Protección del Sitio Histórico Paraje Pintoresco de Maro** y, posteriormente, propuesta la Comisión técnica, solicitó la delegación de competencias

prevista en la ley. Esta le fue concedida por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte a través de la Orden de 25 de mayo de 2015, pero detallando unas limitaciones:

Primero. Delegar en el Ayuntamiento de Nerja la competencia para autorizar las obras o actuaciones que desarrollen o ejecuten el Plan Especial de Protección del Sitio Histórico Paraje Pintoresco de Maro en Nerja (Málaga), aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Nerja en sesión celebrada el 1 de agosto de 2013 , publicado en BOP 236, el día 12/12/2013 , de acuerdo con el artículo 40.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, salvo en los siguientes casos:

- Las obras y actuaciones en los Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas, y en sus correspondientes entornos, así como en el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológico.

- Las demoliciones que afecten a inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o que formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural.

- Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural.

Es decir, podía realizar actuaciones que no afectaran a los valores patrimoniales del Sitio Histórico de Maro, que incluye tanto los elementos arqueológico-industriales como los relativos al propio entorno, es decir no podía alterarse su paisaje intrínseco.



Fig.3. Portada de la Memoria del Plan Especial de Protección del Sitio Histórico de Maro

Sin embargo, el 11 de febrero de 2014, la Sociedad Azucarera Larios, S.A. y Sociedad Azucarera Larios Patrimonio, S.L., interpusieron recurso contencioso administrativo contra el Texto Refundido del Plan Especial de Protección del Sitio Histórico del Paraje Pintoresco de Maro, aprobado por el Ayuntamiento de Nerja. El recurso fue estimado, **declarándose nulo el acuerdo** del Pleno del Ayuntamiento de Nerja que aprobó el Plan, por sentencia n.º 2539/2017, de 18 de diciembre, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, por un error grave cometido por el Ayuntamiento: no haber realizado la obligatoria evaluación ambiental estratégica y por no acompañar un correcto estudio económico y financiero que exige el planeamiento para estas actuaciones:

Tercero .- Pero es que, además de lo anterior y como expone la parte actora en su escrito de demanda **tampoco el Estudio Económico Financiero cumple** con las exigencias legales y jurisprudenciales, al no contener la especificación de las fuentes de financiación, limitándose a presupuestar los costes, según se expone en la demanda y ha quedado incontrovertido

El Plan Especial de Protección del Sitio Histórico Paraje Pintoresco de Maro está anulado, pero el Sitio Histórico Paraje Pintoresco de Maro sigue siendo un Bien de Interés Cultural protegido por las normativas estatal y andaluza.

## Conclusiones

El descubrimiento de la Cueva de Nerja fue una “bendición”, un regalo que hizo la naturaleza a una sociedad agrícola nerjeña que empezaba a oler el festín del *boom* turístico. Pero para los propietarios de la mayor parte del suelo del territorio de Maro, este descubrimiento, que al principio no les afectaba, diez años después empezó a crearles un problema, porque aquella Cueva de Nerja mereció la protección de todo el paraje que se divisa desde ella hasta la orilla del mar, bajo la categoría de **Paraje Pintoresco**. En total, 126 hectáreas de terreno que eran íntegramente propiedad de la familia Larios, que pronto se percataría de sus consecuencias, puesto que esta protección impedía desarrollar en estos suelos procesos urbanísticos altamente rentables bajo la efervescente demanda del turismo residencial. Más dura fue la situación cuando esta figura de protección franquista, aunque de raíces republicanas, adquirió una mayor tasa de protección cuando pasó a ser considerada como **Bien de Interés Cultural** del patrimonio español, y más recientemente, bajo el estado de las autonomías, como BIC del patrimonio andaluz, ahora ya bajo la figura de **Sitio Histórico**. En una Nerja en plena expansión urbanística, las colindantes tierras de Maro se contemplaban como esa fruta prohibida que férreamente se resistía a caer bajo las fauces de sus depredadores. El Ayuntamiento de Nerja intentó facilitararlo en varias ocasiones, solicitando la desafección de estas protecciones, bajo argumentos absurdos que no hicieron pestañear en su denegación reiterada. Un último intento, con el Plan Especial de Protección del Sitio Histórico de Maro, promovido por lo previsto en la Ley del Patrimonio Andaluz, con el que el Ayuntamiento podría adquirir cierto margen de maniobra en ese “melón”, también fue abortado, esta vez por recurso de sus propietarios, que supieron ver los errores de bulto que cometió el Ayuntamiento de Nerja en su tramitación. De esta manera llegamos al tiempo actual, en el que un megaproyecto urbanístico en torno a un campo de golf, suscrito por la casa Larios, pretende reconvertir la secular cultura agrícola mareña en un escenario de ocio para élites, pero sin tener en cuenta que todavía está en vigor el Sitio Histórico de Maro y que ello comporta fuertes limitaciones que, por alguna razón, los propietarios desconsideran, muy seguros de que superarán las mismas.

## **El laberinto urbanístico de Maro** **(2) Las protecciones de la ordenación urbanística**

*Rafael Yus Ramos*

GENA-Ecologistas en Acción  
Plataforma “Otro Maro, otra Nerja es posible”

En este capítulo vamos a dar un repaso al tratamiento que se le ha venido dando al suelo del territorio de Maro en el planeamiento municipal. Al respecto, tenemos que considerar varias etapas:

### **Normas subsidiarias**

A juzgar por los hechos, gran parte de los desaguisados cometidos en el municipio de Nerja se hicieron sin una mínima planificación sobre la forma más conveniente de crecimiento del suelo urbano. Tal planeamiento no llegó hasta el año 1999, con la aprobación inicial del primer Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Nerja. En su lugar se regía por unas “**Normas subsidiarias**”, que carecían de garantías, se basaban únicamente en criterios políticos refrendados por informes técnicos de los funcionarios del ayuntamiento de Nerja. Bajo esas normas se aprobaron dos urbanizaciones dentro de la zona protegida del Sitio Histórico de Maro: la urbanización *Ladera del Aguila* (aprobada en 1975) y la urbanización (*Puente del Aguila*), continuación de la anterior, ambas al SW de la Cueva de Nerja, dentro del área protegida de la Cueva de Nerja y del Sitio Histórico de Maro.

Lo relevante de esta época es que el territorio agrícola de Maro ya figuraba protegido como **Suelo No Urbanizable de Protección**, de modo que cuando en 1987 se publicó el Plan Especial de Protección del Medio Físico, el documento recogía la existencia de esta protección cuando se protegió como **Paisaje Agrario Singular**.

### **Plan General de Ordenación Urbana 2000**

#### **a.-Una elaboración farrullera**

El 12/4/2000 el Ayuntamiento de Nerja obtuvo la aprobación definitiva de su primer PGOU, que empezó a elaborarse a mediados de los años 1990, y no se terminó hasta el año 1998, fecha en la que el pleno municipal lo aprueba provisionalmente y el 28/7/1998 lo remite, para su aprobación definitiva, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) dependiente de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Urbanismo de Málaga.

Sin embargo, la documentación que se entregó estaba incompleta y además el texto tenía infinidad de errores, hecho que impidió su aprobación hasta que se corrigieron los errores y se aportaron todos los documentos que faltaban. Un proceso farrullero que tuvo que ser reiteradamente paralizado hasta que, a base de trompicones, se pudiera aprobar, dos años después de haberlo aprobado el pleno municipal.

En efecto, el 31/7/1998 la CPOTU reclama al ayuntamiento de Nerja varios documentos básicos que faltan, entre los cuales se encuentra la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), y los informes sectoriales de Cultura y de Costas. Estos documentos se

aportaron el 28/8/1998 (Cultura y Costas) y el 14/1/1999 (DIA). A continuación se notifica al ayuntamiento que los proyectos de Puerto Deportivo y del Playazo se desestiman por no estar suficientemente definidas sus características y ubicación. Por otra parte se le advierte que tiene que adaptarse a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental. El 23/3/1999 la CPOTU emite informe técnico en el que se indica al ayuntamiento que el ayuntamiento de Nerja no ha aportado Memoria, Normativa, Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación, y las alegaciones presentadas, además de presentar gran cantidad de objeciones al planeamiento presentado, por lo que concluye “procede no emitir informe favorable hasta tanto no se resuelvan y corrijan los extremos indicados anteriormente”. El 13/1/1999 y 29/11/1999 se remiten acuerdos plenarios de 3/10/1998 por los que se corrigen errores y se indican subsanaciones en el POGU. El 4/2/2000 entran en la Delegación Provincial los informes sectoriales pendientes de Carreteras, Costas y el informe físico ambiental del espacio “Huertas de Nerja”, todos en sentido favorable. Y con fecha 30/3/2000 se remite informe de Cultura también en sentido favorable. De este modo, subsanados los errores, el 12/4/2000 se aprueba definitivamente el PGOU de Nerja.

### **b.-Ajustes al PEPMF de Málaga**

De este proceso de discusión del primer PGOU de Nerja nos parece interesante destacar, por su relación con el territorio de Maro, objeto de este estudio, las siguientes objeciones técnicas planteadas por el CPOTU, que vienen a significar que el ayuntamiento de Nerja no siempre contempla de manera satisfactoria las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de Málaga, aprobado en 1987:

El Plan General ha realizado un estudio pormenorizado del suelo no urbanizable diferenciando las distintas unidades ambientales que estructuran el territorio de Nerja y regulando de forma pormenorizada cada una ellas de acuerdo a sus características singulares. Asimismo se trata de regular específicamente aquellas situaciones urbanísticas conflictivas que necesitan un tratamiento particular.

En cuanto al Plan Especial de Protección del Medio Físico, el Plan General ha contemplado los espacios que aquel protege en el termino municipal de Nerja de la siguiente forma:

- **Complejo Litoral Excepcional "Acantilados de Maro" (CL-1 )**: se ha protegido como Suelo No Urbanizable de protección Integral del Litoral. No obstante en su regulación normativa se permiten algunos usos que no están permitidos por el PEPMF lo cual se analiza en el apartado siguiente.

- **Yacimiento de Interes Científico (YC-1) "Cueva de Nerja**: se ha protegido como suelo no urbanizable de protección integral de yacimiento arqueológico. No obstante en su regulación normativa se permiten algunos usos que no están permitidos por el PEPMF lo cual se analiza en el apartado siguiente.

- **Complejo Serrano de Interes Ambiental "Sierras de Tejeda-Almijara" (CS-4)**: se han protegido como suelo no urbanizable de protección especial de complejo serrano. No obstante se han **desprotegido** dos zonas en el Plan General:

a) **NE Cueva de Nerja**: una pequeña zona situada NE y E de la Cueva de Nerja cuya desprotección no se justifica en el documento ya que incluso en los planos de Estructura General y Orgánica dichos terrenos aparecen como suelo forestal y en el estudio de impacto ambiental (plano nº 9) se delimita la zona como una unidad ambiental de calidad media-alta.

b) **La Coladilla**. Una zona colindante al antiguo suelo apto para urbanizar UR-D que

ahora se clasifica como suelo urbanizable no programado SUNP-RDT y que ocupa el valle de la Coladilla. Respecto a ello hay que señalar que el PEPMF protege todo este valle a excepción de una parte en la zona sur si bien las Normas Subsidiarias de Nerja clasificaron con anterioridad a la entrada en vigor del PEPMF el suelo UR-D antes señalado con lo que la protección se estableció después. Por otra parte el Ayuntamiento tramitó posteriormente una modificación de las Normas Subsidiarias que suponía el aumento de la superficie de dicho suelo de 700.000 a 1.000.000 m<sup>2</sup> y la inclusión del uso residencial el cual no permitían las Normas. Tal modificación fue denegada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 20-12-89 si bien dicha Comisión posteriormente acordó aprobar dicha modificación con fecha 4-11-94 en ejecución de la sentencia 373/92 de 28-6-92 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga. En dicha sentencia no se tuvo en cuenta la afección de dicha modificación al Complejo Serrano de Interés Ambiental y la Comisión Provincial acordó ejecutar la misma aprobándose la clasificación del 1.000.000 m<sup>2</sup> y de la autorización del uso residencial. No obstante se observa que ahora tampoco se respeta íntegramente la delimitación del sector tal como se contemplaba en la modificación de elementos por lo que afecta a zonas protegidas por el PEPMF no incluidas en la modificación. Asimismo hay que señalar también que el valle de la Coladilla viene contemplado en el estudio de impacto ambiental como un área de interés paisajístico y/o natural y que en la Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente se exige que dicho sector se quede con los límites que se definieron en el planeamiento anterior.

- **Paisaje Agrario Singular "Huertas de Nerja" (AG-9):** la zona protegida por el PEPMF ha sido ampliada en algunos límites y reducida en otros para ajustarse a la realidad existente. En este caso según se ha comprobado por la documentación existente en el propio Plan tales ajustes de límites estarían justificados según lo dispuesto en las normas 4.5 y 4.6 del PEPMF.

- **Protección Cautelar Areas Libres del Litoral "Acantilados situados entre la playa de Burriana y la Playa de Maro" (C.1):** el PEPMF prevé para estas zonas la posibilidad de que el planeamiento urbanístico municipal las estudie y establezca la necesidad o no de protegerlas. En este caso se han protegido como suelo de protección integral del litoral.

- **Protección Cautelar "Montes de Malaga y Axarquía" (C.6):** esta protección afecta sólo a una pequeña parte del término municipal, situada en la zona occidental. El PEPMF prevé para estas zonas la posibilidad de que el planeamiento urbanístico municipal las estudie y establezca la necesidad o no de protegerlas. En este caso se han clasificado como suelo no urbanizable común por entenderse que no existen valores a proteger.

Por otra parte hay que señalar que el Plan General ha protegido zonas que no estaban catalogadas por el PEPMF como algunos **cerros**, un amplio **entorno de la Cueva de Nerja** y las **márgenes del río Chillar** las cuales presentan una gran singularidad ambiental.

Asimismo el Plan propone actuaciones en diversos ámbitos del suelo no urbanizable encaminadas a realizar intervenciones positivas de regeneración ambiental, paisajística, forestal, etc.

En cuanto a las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía hay que señalar que el Plan no incluye una justificación expresa sobre su adecuación a las mismas. No obstante se considera que la ordenación urbanística propuesta respeta en general las determinaciones de dichas Directrices. De las actuaciones previstas en la franja litoral destaca el Proyecto de Puerto Deportivo-Pesquero cuyo desarrollo está sujeto a un Plan Especial y a un estudio previo de la dinámica litoral que servirá de base para los proyectos y estudios de impacto ambiental de esta actuación.

Por otra parte también son interesantes las objeciones que señalaron en cuanto a los **usos residenciales del suelo no urbanizable**, tanto por el exceso (posible uso del SNU común por necesidades de ampliación del núcleo urbano) como por defecto (falta de limitación para la proliferación de viviendas diseminadas en el SNU):

**Artº 10.3.6.** Tal como ya se ha expuesto en el apartado anterior y por las mismos motivos no resulta adecuada la diferenciación entre secano y regadío a los efectos de establecer la parcela mínima edificable para la implantación de usos residenciales.

Por otra parte la autorización de viviendas en el Complejo Serrano de Interés Ambiental debe estar sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en la norma 39.3.h del PEPMF las cuales no se incluyen en el Plan General. En este sentido deberá tenerse en cuenta que el PEPMF requiere para la autorización de estos usos que se demuestre la vinculación de una superficie suficiente que demuestre la necesidad de la vivienda de tal modo que una parcela de 5.000 m<sup>2</sup> no justificaría tal requisito de modo alguno.

**Artº 10.3.11.** Planes Especiales de Mejora Ambiental y Paisajística del Medio Rural. Teniendo en cuenta la escasa extensión del suelo no urbanizable no protegido existente en Nerja y la pormenorizada categorización que el Plan General ha realizado en el mismo no parece adecuado plantear actuaciones que, como las reguladas en este artículo, implicarían la hipoteca de este suelo para nuevas actuaciones constructivas, infraestructurales, dotacionales, etc. que, en un futuro, deberán implantarse en gran parte sobre el suelo que no haya sido protegido.

Sin perjuicio de ello se considera asimismo que la regulación normativa de los Planes Especiales de Mejora Ambiental y Paisajística del Medio Rural, permitiendo, como fin último, la implantación de usos residenciales en parcelas de tan solo 2.500 m<sup>2</sup>, unido a la implantación de infraestructuras comunes, podría dar lugar a la formación de núcleos de población lo cual está expresamente prohibido por la legislación urbanística vigente.

También se aportaron interesantes observaciones sobre algunas de las **fichas del suelo no urbanizable**, se las que seleccionamos las siguientes:

\* En la ficha del suelo no urbanizable de protección integral del litoral se permiten usos que en el espacio catalogado como Complejo Litoral Excepcional "Acanilados de Maro" el PEPMF prohíbe: instalaciones para explotación agropecuaria o forestal, vivienda aislada destinada al servicio público, las obras e instalaciones turístico-recreativas, las construcciones o instalaciones de playa cualquiera que sea su finalidad, la apertura de caminos y las redes generales de infraestructuras. Asimismo hay usos cuyo alcance y contenido se desconoce: "redes y facilidades para explotación de los recursos"

\* En la ficha del suelo no urbanizable de protección integral del yacimiento arqueológico "Cueva de Nerja" los usos admitidos no se ajustan a lo dispuesto por el PEPMF que cataloga este espacio como yacimiento de interés científico.

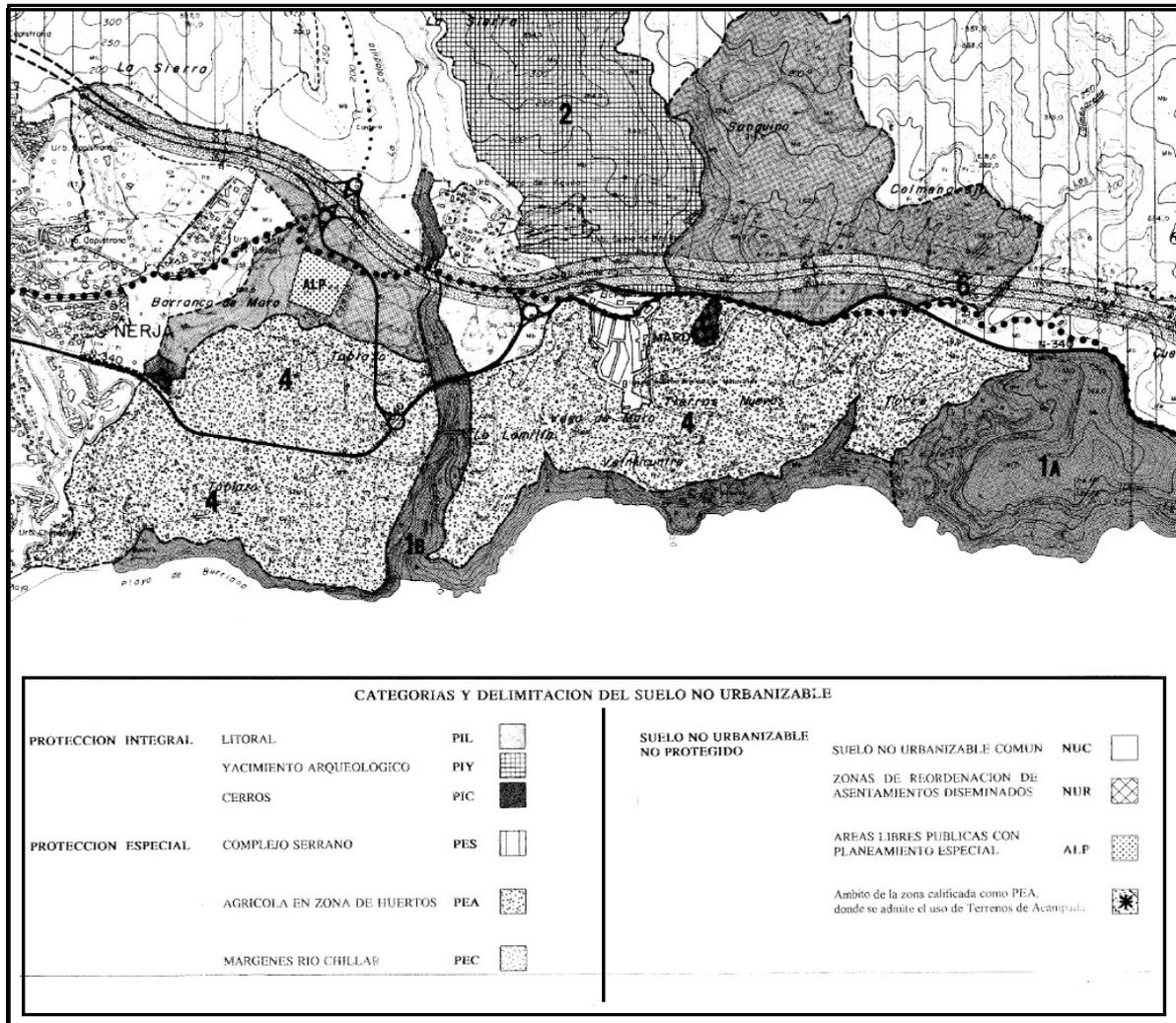
\* En la ficha del suelo no urbanizable de protección especial agrícola en zonas de huertas se admiten los usos hoteleros los cuales el PEPMF prohíbe en las zonas catalogadas como Paisaje Agrario Singular por lo que en las zonas catalogadas como tales no serían admisibles.

\* En la ficha del suelo no urbanizable de las zonas de reordenación de asentamientos diseminados se prevé la implantación de infraestructuras marítimo-terrestres las cuales no parecen necesarias según la localización de estas zonas.

3.- Planos de ordenación No se incluyen en los planos de ordenación del suelo no urbanizable

los distintos yacimientos arqueológicos y/o elementos del patrimonio histórico contemplados en el estudio de impacto ambiental.

### c.-Las protecciones que el PGOU 2000 en el paraje de Maro



Si nos atenemos al mapa de **categorías y delimitación del suelo no urbanizable**, en la zona de estudio encontramos las siguientes. En primer lugar, el **suelo protegido**, con dos categorías:

#### 1.-Protección integral

- Litoral (PIL). Acantilados desde la playa Burriana a la de Maro y Barranco de Maro
- Yacimientos arqueológicos (PIY): área arqueológica de la Cueva de Nerja
- Cerros (PIC): en la zona, exclusivamente la colina al E de Maro

#### 2.-Protección especial

- Complejo Serrano (PES). Afecta únicamente a Sierra Almirajara
- Agrícola en Zona de Huertos (PEA). Todo el territorio agrícola de Maro

En segundo lugar, el **suelo no protegido**, en el que se encuentra:

- Áreas Libres Públicas (ALP): en el recinto de la Fábrica de San Joaquín
- Suelo No Urbanizable Común (NUC): Tablazo y pequeñas áreas al N de N-340

En el mapa aparece un área situada al E y al W de la Fábrica de San Joaquín con una trama diferente, no explicado su significado (suponemos que es un SNU común). Sin embargo es importante conocer qué tipo de suelo es éste porque justo en este lugar se pretende situar gran parte de la urbanización de 680 viviendas, según el convenio de Larios. La trama del Barranco de Maro aparece como una prolongación de la del litoral. En cuanto a la trama del área de sierra al E del área arqueológica de la Cueva de Nerja, suponemos que es forestal.

En cualquier caso, es evidente que la mayor parte del territorio de Maro aparece bajo la figura de Protección Especial Agrícola en zona de Huertos (PEA), con la misma superficie que recogía el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga, de 1987. En la ficha correspondiente, aparecen los siguientes usos permitidos y prohibidos (Fig. ).

REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES	PERMI- TIDO	REGIMEN AUTORIZACION	PROHI- BIDO
<u>Tala de especies para mantenimiento del ecosistema</u> ..	X	·1·3· . . . .	
<u>Tala de especies como explotación del uso forestal</u> ..		. . . . .	X
<u>Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos</u> .....	X	·1·3· ·E· . .	
<u>Vallados y cerramientos cinegéticos</u> .....	X	·1·3· . . . .	
<u>Construcciones menores para explotación agraria</u> .....		. . . . .	X
<u>Instalaciones para explotación agropecuaria o forestal</u>	X	·1·3· . . . .	
<u>Instalación de invernaderos</u> .....	X	·1·3· . . . .	
<u>Redes y facilidades para explotación de los recursos</u>	X	·1·3· . . . .	
<u>Naves y otras Construcciones agrarias</u> .....		. . . . .	X
<u>Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria</u> ....		. . . . .	X
<u>Vivienda aislada destinada al Servicio Público</u> .....		. . . . .	X
<u>Instalaciones no permanentes de bar - restauración</u> ..		. . . . .	X
<u>Usos recreativo turístico en edificaciones existentes</u>	X	·1·3· . ·U·	
<u>Terrenos de Acampada (* sólo en zona señalada)</u> ...	X	·5· . ·E·U·	
<u>Albergues de turismo</u> .....		. . . . .	X
<u>Construcciones hoteleras y hosteleras aisladas</u> .....		. . . . .	X
<u>Instalaciones deportivas en medio rural</u> .....		. . . . .	X
<u>Adecuaciones recreativas de tipo turístico</u> .....	X	·1·2·3·E·U·	
<u>Construcciones Dotacionales públicas</u> .....		. . . . .	X
<u>Aperturas de viario público</u> .....	X	·1·4· ·E· . .	
<u>Redes Generales de Infraestructuras</u> .....	X	·1·4· ·E· . .	
<u>Infraestructuras marítimo terrestres</u> .....		. . . . .	X
<u>Instalaciones de uso educativo en relación al medio</u> ..	X	·1· . . . . .	
<u>Extracciones de áridos</u> .....		. . . . .	X
<u>Explotaciones mineras</u> .....		. . . . .	X
<u>Vertederos y depósitos de residuos</u> .....		. . . . .	X

INTERPRETACION DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

- 1· -Concesión de Licencia Municipal.
- 2· -Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el art. 25 del Decreto 77/1994 de la Junta de And.
- 3· -Autorización previa de la Agencia de Medio Ambiente AMA.
- 4· -Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
- 5· -Tramitación de un Plan Especial.
- U· -Previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.
- E· -Resolución positiva de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Fig.2. Reproducción de la ficha de la Protección Especial Agrícola (PEA)

Recuérdese que sobre esta superficie los Larios planean en su convenio construir un campo de golf, que es un una “instalación deportiva en medio rural”. Este uso aparece en la mencionada ficha estrictamente prohibido, sin necesidad de refrendo institucional alguno como ocurre con otros usos. Una interpretación interesada podría anteponer a este uso prohibido, otro permitido como es el de “adecuaciones recreativas de tipo turístico”, pero éste no es el caso de un campo de golf, porque esto se trata de un uso deportivo, no recreativo. En cambio, este uso de “instalación deportiva en medio rural”, sí aparece permitido en el Suelo No Urbanizable Común (que en este territorio se situaba al N de la antigua N-340, pero en este caso necesita, además de la licencia municipal, licencia de la CPOTU, previo estudio de impacto ambiental y declaración de utilidad pública. Finalmente, otra protección especial, la Protección Integral del Litoral (PIL) que toma una franja de 100 m desde el borde del acantilado, desde el morro de Maro al de Burriana, no admite prácticamente ninguna actuación, incluida la deportiva, hecho que desmiente, por ejemplo, la idea transmitida en el video de SAL SL de promoción del golf, en el que el *green* aparece hasta el mismo borde de los acantilados. Según el PGOU, esto tampoco es posible. Además tampoco permite la instalación de invernaderos, lo que sitúa a los existentes actualmente en la ilegalidad.

### **Revisión del PGOU 2005-2011**

El PGOU de 2000, empezó a quedar desfasado en el primer año de su vigencia. La presión urbanística sobre Nerja, imparable hasta nuestros días, ya había obligado a realizar una **Modificación de Elementos**, que se presentó a la CPOTU de Málaga, que en sesión de 31/5/2001, da la aprobación definitiva al expediente de modificación de elementos, advirtiendo de que está pendiente presentar un texto refundido. Sin embargo, en este dictamen, la mencionada CPOTU decide suspender la aprobación definitiva de los sectores SUP6, SUP7 y SUP8, porque les faltaba el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado.

Aunque los PGOUs tienen una vigencia de ocho años, a los cinco años de haberse aprobado el PGOU del 2000, el Ayuntamiento de Nerja inicia un nuevo proceso de elaboración de lo que en principio solo iba a ser una “Revisión” del PGOU vigente para incluir algunas modificaciones de elementos. Se encarga la redacción del arquitecto José Seguí. De este modo, en diciembre del 2005 se aprobaba en el pleno de ese ayuntamiento el documento de **Avance de la Revisión del PGOU**, pero el proceso se detuvo porque aparecieron dos disposiciones que obligaron a replantear todo lo que se había hecho hasta ahora: por parte de la Junta de Andalucía, la Resolución de 25/10/2006 sobre la inclusión, en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) de la norma de *limitar los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano disponible, y crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años*. Y por otro lado las determinaciones de las valoraciones de los suelos, aprobadas por el Gobierno del Estado el 1/7/2007. Por otra parte, la entrada en vigor de la nueva ley del suelo en Andalucía o LOUA (Ley 7/2002), obligaban a una **adaptación** del PGOU. Por las mismas fechas se aprobó también el Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Oriental-Axarquía o POTAX (Decreto 147/2006), que obligaba también a adaptar los PGOUs a las determinaciones del mismo, de carácter supramunicipal, como también lo es el mencionada Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) (Decreto 129/2006). Todo ello condujo a la iniciativa de. Ayuntamiento de Nerja de redactar un **nuevo Plan General** que se adapte a la nueva legislación vigente.

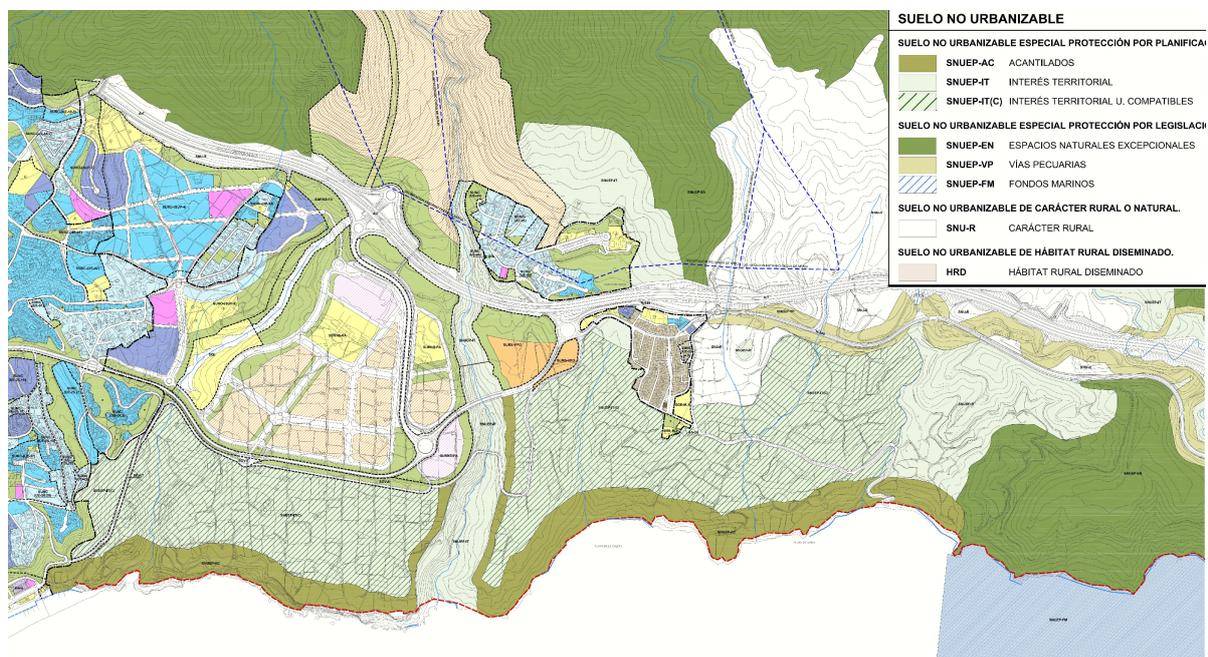
En el texto de la Memoria de este nuevo plan, se explicaba que Nerja había experimentado desde hace años una intensa demanda de segunda residencia y vivienda de temporada y supuestamente este simple hecho justificaba la necesidad de expandir el núcleo urbano de Nerja, tanto hacia el oeste (hacia la vega del Chíllar y Seco) como hacia el este (hacia la zona de huertas desde el Barranco de Maro):

Actualmente, las posibilidades físicas de expansión de Nerja se centran sobre los suelos agrícolas de las Huertas de Nerja (entre los ríos Seco y Chillar) y la zona de los Tablazos de Maro. Estos suelos, por sus suaves pendientes, resultan aptos para la expansión urbana. Al mismo tiempo, su carácter agrícola tradicional unido a la protección con el que han contado les confiere una alta calidad paisajística. Debido a ello, se dan las condiciones para que la presión urbanística residencial sobre estas zonas sea elevada.

Con esto se empezó a justificar la necesidad de ir reconvirtiendo las tierras de Larios en terrenos para las residencias secundarias y vacacionales. Pero al mismo tiempo, y seguramente, conocedor de las intenciones de la casa Larios, propietaria de ese suelo, la necesidad de compatibilizar este crecimiento con actuaciones dirigidas a un “turismo de calidad”, que precisamente cinco años después planteó Larios en forma de convenio.

Las nuevas propuestas para Nerja, tendrán necesariamente que compatibilizar esta tendencia hacia la colmatación residencial con otras opciones territoriales, concretamente el fomento de un turismo de calidad de carácter empresarial según propugna el Plan de Ordenación Territorial.

Esta intenciones se hicieron compatibles con las propuestas del POTAX de crear “áreas de dinamización turística, llamada **áreas de oportunidad**, para las que se reserva las mejores posiciones, con el requisito de que vayan más allá de la dinámica puramente residencial y dinamice la zona en sectores terciarios especializados, con la estrategia básica de “creación de empleo y configuración de un espacio productivo y territorialmente equilibrado”. Sin embargo, el POTAX señaló aquí la zona de la Vega de Nerja (Playazo) como la más idónea, mientras que para la zona oriental, las tierras de Maro, reprodujo las protecciones que ya



**Figura 3. Mapa del territorio de Maro durante la innovación de 2007**



ahora se expresa también como SNU2-3, donde coinciden la protección del PGOU (la PIL) y la del POTAX (con dos variantes: 3: como acantilados y 5: como espacio vinculado al litoral) (Fig.4).

## Conclusiones

En este breve recorrido por el planeamiento urbanístico de Nerja observamos dos tendencias contrapuestas que marcan las tensiones que precisamente ahora, con el Convenio de la casa Larios con el Ayuntamiento adquiere su máxima expresión. Por un lado, advertimos que todo el territorio de Maro ha sido constantemente protegido por su calidad como sustrato de la actividad agrícola. Ciertamente ello comenzó con la protección que hizo del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de Málaga en el año 1987, que lo protegió como “Paisaje Agrario Singular” (AG), lo cual obligó al Ayuntamiento a incluirlo como tal en el primer PGOU de 2000, bajo la figura de “Plan Especial de Protección Agrícola de Huertos” (PEA), añadiendo la protección de una franja de acantilados de unos 150 m de anchura, como “Protección Integral del Litoral”, que incluía el Barranco de Maro. Con posterioridad se perciben las tensiones, por la exigencia del propietario del suelo (Larios) de reservar un terreno por encima de la N-340 para urbanizaciones residenciales, obligando inicialmente a rebajar la calificación en ese lugar, quedando inclasificado, con clasificaciones atrevidas, como suelo urbanizable, y finalmente como no urbanizable común, bajo la denominación de SNU “Agrícola Genérico”, con objeto de facilitar su futura reclasificación como urbanizable. La protección del litoral se mantiene como SNU 2-3. Como veremos, la situación cambia cuando Larios recurre estas protecciones del POTAX y las gana, con lo cual ahora teóricamente **sólo le queda la protección del PGOU**, y por tanto la pelota ahora está en el tejado del Ayuntamiento, que ya ha mostrado su voluntad de cambiar el PGOU para facilitar el proyecto urbanístico de Larios. No obstante, todavía queda por resolver si realmente han desaparecido las protecciones supramunicipales que había antes del POTAX. Un asunto que trataremos en el siguiente capítulo.

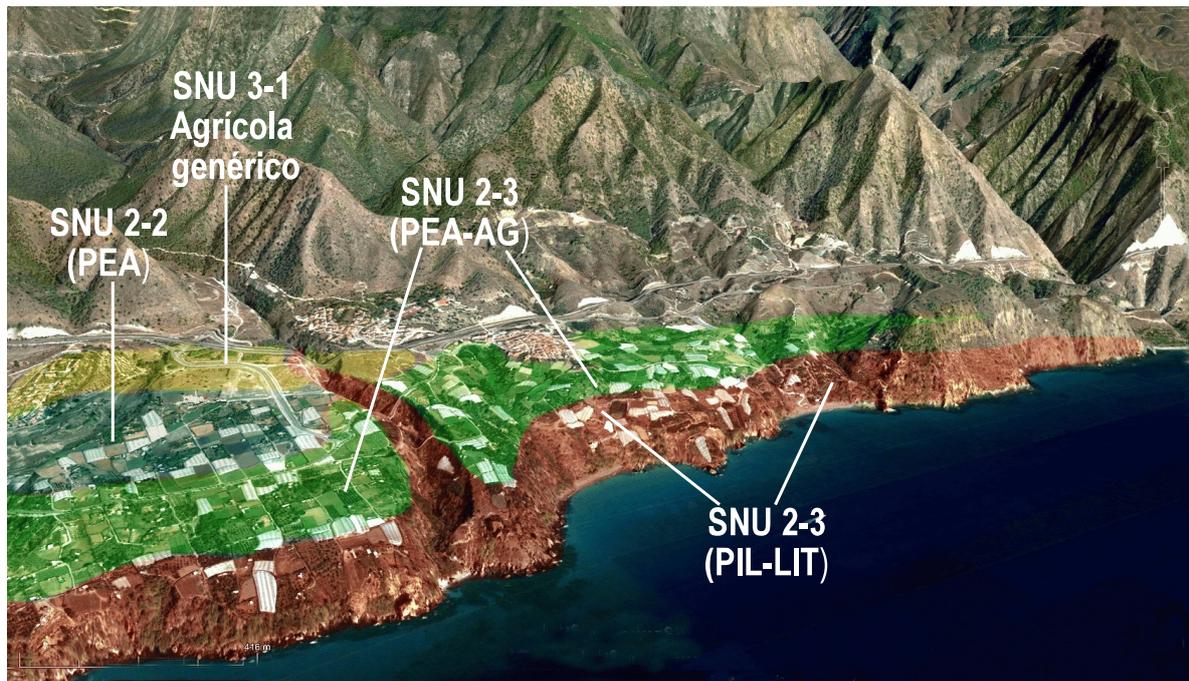


Fig.5. Clasificación del suelo en el territorio de Maro según el PGOU de 2011

## **El laberinto urbanístico de Maro**

### **(3) Las protecciones de Maro en la ordenación supramunicipal**

*Rafael Yus Ramos*  
GENA-Ecologistas en Acción  
Plataforma “Otro Maro, otra Nerja es posible”

Ya hemos mencionado anteriormente que el territorio objeto de estudio fue parcialmente protegido desde 1968 con la declaración de “Paraje Pintoresco Maro-Cueva de Nerja”, figura que pasó a ser Bien de Interés Cultural, actualmente del Patrimonio Histórico Andaluz. Esta protección de una franja de terreno al sur de la Cueva de Nerja hasta el mar, que incluía el caserío de Maro y las huertas de su entorno, una superficie total de unas 100 ha. Pero, comentábamos que esta protección ha pasado prácticamente desapercibida, y la prueba de ello es que se ha construido y degradado el paisaje de esta zona, contraviniendo las mínimas exigencias de mantenimiento de la calidad visual de su paisaje protegido.

Con independencia de esta protección, hay otras figuras que se han ido sucediendo, con carácter supramunicipal, que han coincidido en asignar a este territorio algunas determinaciones de protección, unas con mayor éxito que otras, como tendremos ocasión de exponer, por orden cronológico, en los apartados que siguen.

#### **El Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga**

El primer documento que estableció una protección del territorio de Maro fue el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga, publicado en el año 1987, un documento de carácter supramunicipal, cuya intención era proteger cautelarmente aquellos parajes naturales o históricos de interés científico, cultural, histórico:

“De conformidad con los artículos 17 a 22 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 76 a 82 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el presente Plan Especial tiene como finalidad determinar o establecer las medidas necesarias en el orden urbanístico para asegurar la protección del medio físico natural de la Provincia

A estos efectos, se entenderán incluidos en el medio físico natural, el paisaje y las bellezas naturales, los suelos agrícolas forestales o ganaderos; los espacios de interés ecológico, científico, cultural o recreativo; los yacimientos arqueológicos; las aguas, tanto superficiales como subterráneas y las zonas de recarga de los acuíferos; así como cualesquiera otros elementos del medio natural, susceptibles de protección mediante la regulación de usos del suelo”.

Dentro del extenso catálogo de bienes de interés público se destacó la figura siguiente::

**1.-Paisajes Agrarios Singulares (AG)**, que según el **art.42** se definían como “aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental. En estos paisajes agrarios se indicaba las actividades prohibidas y las compatibles. A los efectos de nuestro estudio, distinguiremos las **actividades prohibidas**, con carácter general:

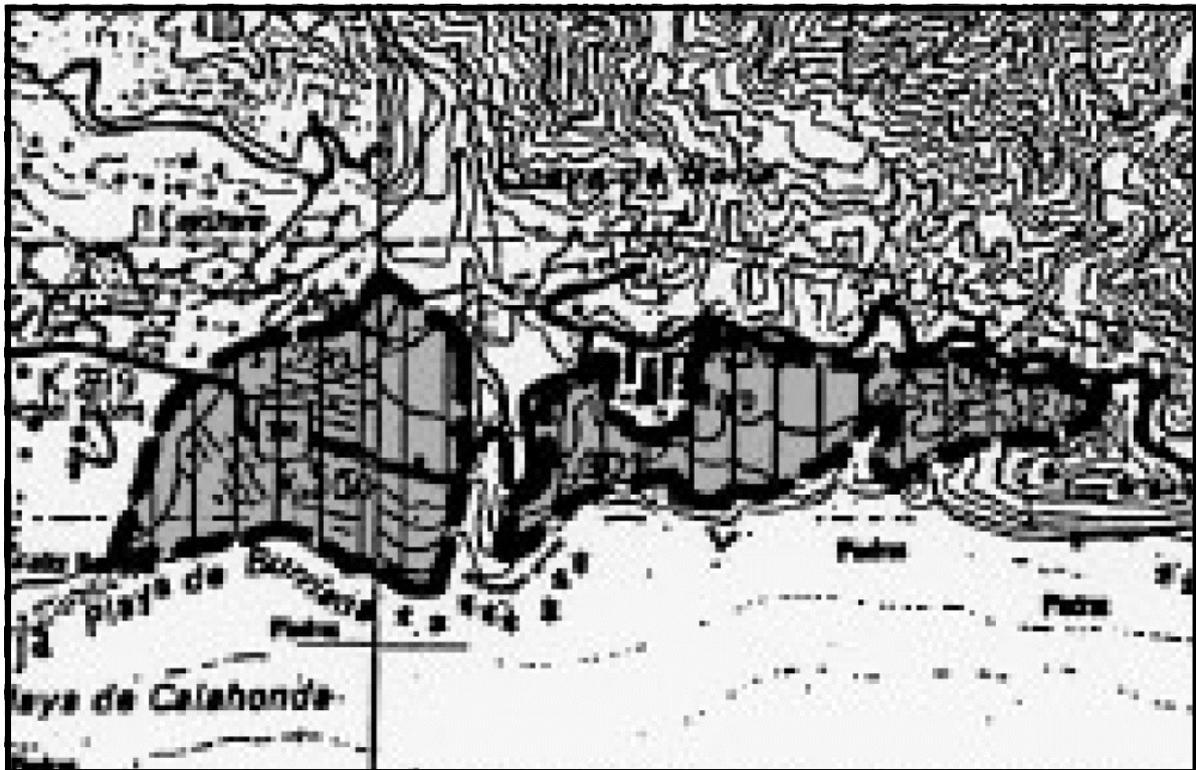
a.-Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

- b.-Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano
- c.-Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en edificaciones legalizadas existentes.
- d.-Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa
- e.-Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros
- f.-Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos
- g.-Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

Entre los paisajes agrarios protegidos figuraban la **Huertas de Nerja (AG-9)**, que incluía tanto las de la Vega de Nerja, como las de las Tierras de Maro, justificándolo por su interés productivo, (espacio agrícola de elevada productividad) y por su interés paisajístico (paisaje de calidad con elevada incidencia visual). Entre las directrices de ordenación figuraban:

- a.-**Normas de protección.** Además de las Normas Generales del Título III del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Paisajes Agrarios Singulares (N.42).
- b.-**Programa de actuación.** De las actuaciones programadas, ninguna afecta específicamente a este espacio
- c.-**Afecciones territoriales:** propiedad privada. Suelo No urbanizables de protección en las Normas Subsidiarias.
- d.-**Recomendaciones para su gestión.** Seguimiento y aplicación de las disposiciones de política agraria de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación.

La cartografía que se aporta incluye las huertas de la Vega de Nerja y las tierras de Maro, que son



**Figura 1. Delimitación del Paisaje Agrario Singular (AG-9) “Huertas de Nerja” en Maro**

las que nos interesa destacar en esta ocasión. Debe destacarse el hecho de que las Normas Subsidiarias vigentes en aquella época también tenían protegida la zona.

El Catálogo incluía una ficha en la que se detallaba cuáles eran las actividades prohibidas y las permitidas bajo determinadas condiciones (Fig.2).

	AG
<b>1 ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS</b>	
1.1 Tala de árboles (conservación)	5/3/1
1.2 Tala de árboles (transformación de usos)	5/4/1
1.3 Cerca o vallados de carácter cinegético	5/3/1
1.4 Desmontes, aterrazamientos, rellenos	5/4/1
1.5 Obras de captación de aguas	5/1
1.6 Obras e instalaciones anejas a la explotación	1
1.7 Instalaciones primera transformación de productos	1/3/2/1°
1.8 Instalación o construcción de invernaderos	1
1.9 Estabulación de ganado, granjas avícolas	4/2/1°
1.10 Construcción piscifactorías	/
1.11 Infraestructura de servicios a la explotación	1
1.12 Vertederos de residuos agrarios	4/1
<b>2 ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS</b>	
2.1 Extracción, arenas y áridos	X
2.2 Salinas	/
2.3 Extracciones mineras a cielo abierto	X
2.4 Extracciones mineras subterráneas	X
2.5 Instalaciones anejas a la explotación	X
2.6 Infraestructuras de servicio	X
2.7 Vertidos de residuos mineros	X
<b>3 CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES</b>	
3.1 Almacén de productos no primarios	X
3.2 Industrias incompatibles en el medio urbano	X
3.3 Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios	2/1°
3.4 Infraestructura de servicios	2/1°
3.5 Vertidos de residuos industriales	X
<b>4 ACTUACIONES DE CARACTER TURISTICO-RECREATIVAS</b>	
4.1 Adecuaciones naturalísticas	3/1°
4.2 Adecuaciones recreativas	X
4.3 Parque rural	X
4.4 Instalaciones deportivas en medio rural	X
4.5 Parque de atracciones	X
4.6 Albergues de carácter social	X
4.7 Campamentos de turismo	X
4.8 Instalaciones no permanentes de restauración	X
4.9 Instalaciones permanentes de restauración	X
4.10 Construcción de instalación hotelera	X
4.11 Usos turísticos recreativos en edificación existente	2/1°
<b>5 CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES</b>	
5.1 Construcción o edificación vinculada defensa nacional	X
5.2 Centros sanitarios especiales	X
5.3 Centros enseñanza ligados al medio	5/4/2/1°
<b>6 ACTUACIONES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL</b>	
6.1 Instalaciones provisionales ejecución Obra Pública	5/3/1
6.2 Instalaciones de entretenimiento Obra Pública	X
6.3 Instalación servicio de la carretera	5/3/1
6.4 Instalación vinculada S.G. Telecomunicaciones	5/4/2/1
6.5 Instalación o construcción infraestructura energética	5/4/2/1
6.6 Inst. o const. S.G. abastecimiento o saneamiento	5/4/2/1
6.7 Viario de caracter general	5/4/2/1
6.8 Obras de protección hidrológica	/
6.9 Aeropuertos y helipuertos	X
6.10 Vertedero residuos sólidos e instalaciones anejas	X
6.11 Infraestructura para experimentación industrial	X
<b>7 CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS</b>	
7.1 Vivienda ligada explotación recursos primarios	3/1°
7.2 Vivienda ligada entretenimiento Obra Pública	X
7.3 Vivienda guardería complejo medio rural	3/1°
7.4 Vivienda familiar autónoma	X
<b>8 OTRAS INSTALACIONES</b>	
8.1 Soporte publicidad exterior	X
8.2 Imágenes o símbolos conmemorativos	X

x/ ACTUACION PROHIBIDA  
1/ ACTO SUJETO A LICENCIA  
1°/ ACTO SUJETO A LICENCIA PREVIA  
AUTORIZACIÓN C.P.U. (1° 44.2 RGU)  
2/ DECLARACION DE INTERES PUBLICO O UTILIDAD SOCIAL  
3/ SOLICITUD DE INFORME AL ORGANISMO COMPETENTE  
4/ ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
5/ AUTORIZACIÓN-CONCESION ORGANISMO COMPETENTE

**Figura 2. Tipos de actividades prohibidas (x) o condicionadas en los Paisajes Agrarios**

Muchas de estas prohibiciones, como la construcción de invernaderos y de viviendas, han sido vulneradas, pero, para el objeto del presente estudio, teniendo en cuenta los tres elementos

básicos del proyecto urbanístico de la casa Larios, todos figuran claramente prohibidos por el PEPMF de Málaga (Tabla 1)

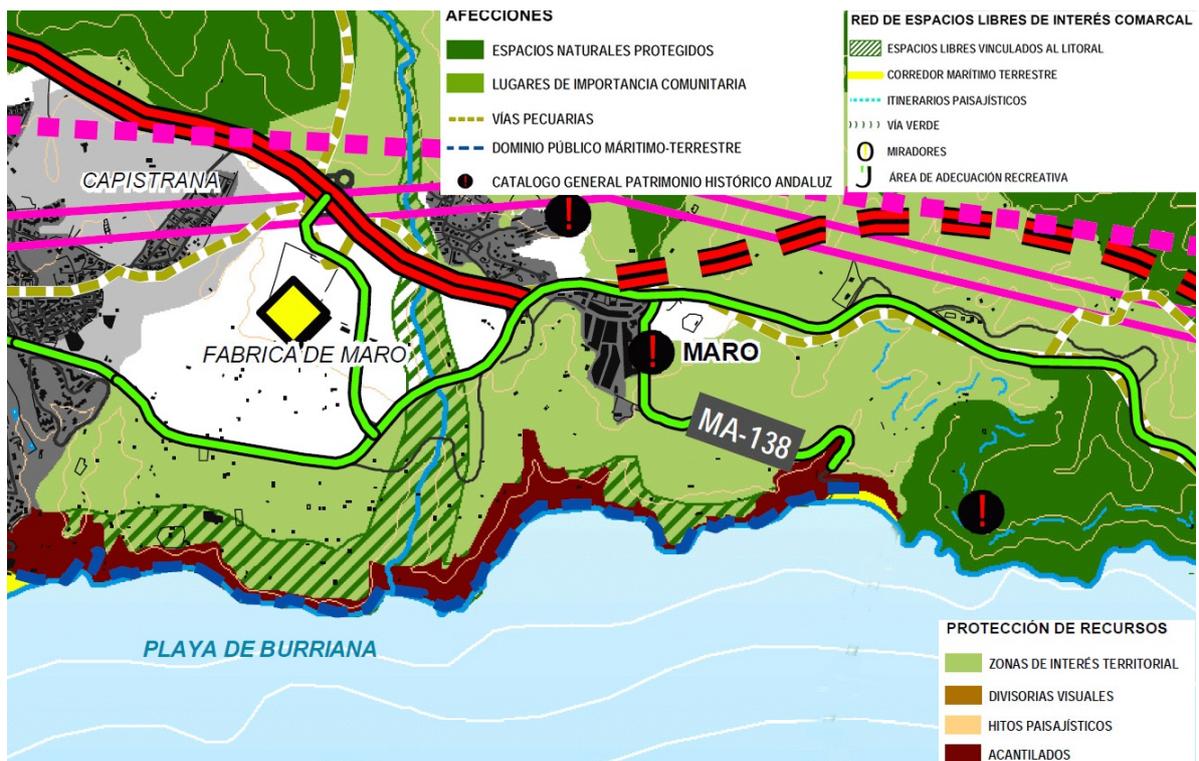
**Tabla 1: Actuaciones previstas por Larios que están prohibidas en el PEPMF de Málaga**

Actuaciones previstas por Larios	Prohibiciones del PEPMF de Málaga
Campo de golf de 18 hoyos	4.4. Instalaciones deportivas en medio rural
Hotel de lujo	4.10. Construcción de instalación hotelera
Viviendas residenciales	7.4. Vivienda familiar autónoma

Como hemos indicado anteriormente esta protección, que arranca desde las Normas Subsidiarias, fue incorporada el primer PGOU de Nerja, y luego por el POT de la Axarquía, como veremos.

### El Plan de Ordenación del Territorio de la Axarquía

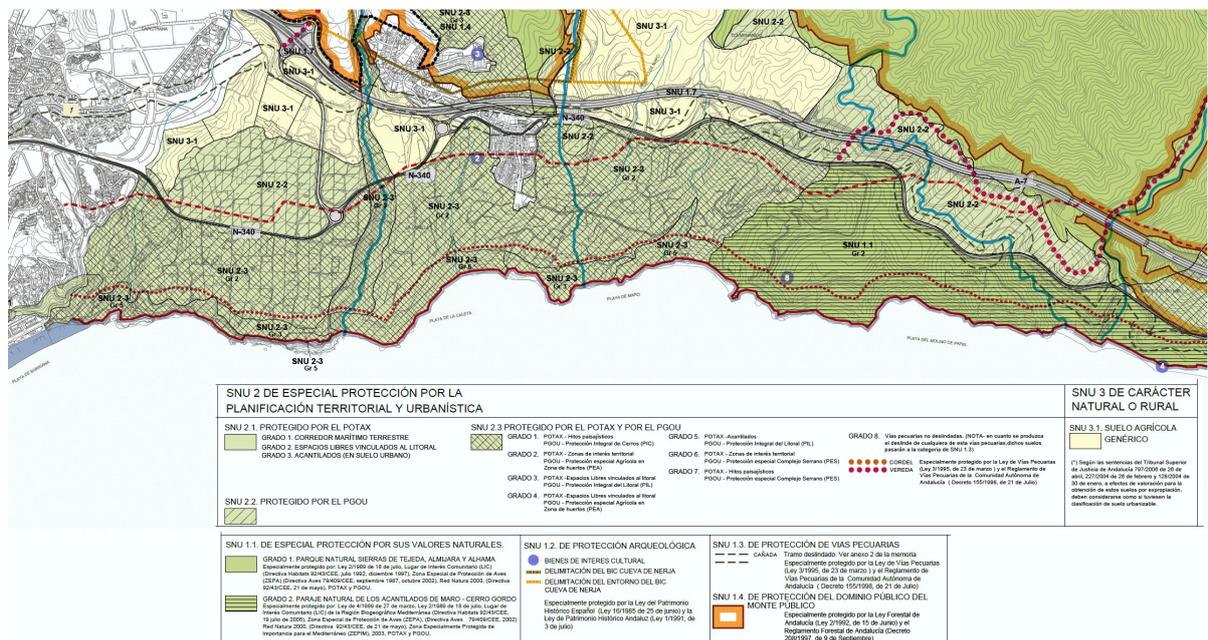
Un segundo documento supramunicipal fue publicado en el año 2007: El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Oriental-Axarquía (en lo sucesivo: POTAX) mediante Decreto 147/2007 de 18 de julio. A ser una ordenación supramunicipal, el PGOU de Nerja vigente entonces (el del año 2000) decidió incorporar las determinaciones de este documento de forma un tanto irregular, puesto que lo hicieron justo en el momento en que se estaba elaborando una Adaptación del PGOU de Nerja a la LOUA, que es un procedimiento que normalmente se hace independientemente de otros aspectos. En cualquier caso, para el objeto de este estudio, interesa destacar las protecciones que proponía el POTAX para el territorio de Maro (Fig.3)



**Figura 3. Protecciones que señalaba el POT de la Axarquía en el territorio de Maro**

Por entonces, el PGOU de Nerja ya había incorporado las protecciones propuestas en el PEMF de Málaga (Paisaje Agrario Singular) bajo la figura de Protección Especial Agrícola de Huertos,

ocupando todo el territorio salvo la parte norte, alrededores de la Fábrica San Joaquín, pero sí la parte sur de la Fábrica, con la misma trama que el resto de Las Mercedes que hay por debajo de la N-340. Detallamos esto porque en el plano del POTAX es evidente que se deja “todo” el espacio que hay al norte de la N-340, es decir restringe algo la superficie protegida en el PGOU de Nerja, protegiéndolo como **Zona de Interés Territorial**. También incorpora la Protección Integral del Litoral (una banda de 150 m de anchura del borde de los acantilados, prolongándose por el Barranco de Maro, como **Espacios Libres vinculados al Litoral** (Fig.3). Estas determinaciones se reflejaron en la Adaptación a la LOUA del PGOU de Nerja de 2011 (Fig.4)



**Figura 4. Trasposición de las protecciones del POTAX a la Adaptación del PGOU de Nerja**

En este mapa se puede observar que el PGOU de Nerja del 2011 incorpora las protecciones de las Zonas de Interés Territorial del POTAX, superponiéndose a las que ya arrastraba el PGOU de Nerja del 2000, añadiendo una superficie adicional (no contemplada en el POTAX) en el pago de Las Mercedes, al norte de la N-340, y dejando sin protección la parte norte de Las Mercedes y El Tablazo. Recuérdese que estas protecciones también estaban señaladas en el PEPMF de Málaga, que contemplaba una superficie mayor, al incluir todo el pago de Las Mercedes.

En el POTAX el **art.62** es el que regula las **Zonas de Interés Territorial**, con una serie de normas (N), determinaciones (D) y recomendaciones (R):

1. Las zonas de interés territorial que se delimitan en el Plano de Ordenación tendrán la consideración por los instrumentos de planeamiento general de **suelo no urbanizable de especial protección (D)**
2. Se recomienda al Ayuntamiento de Nerja que en la próxima revisión de planeamiento se proceda a la **desclasificación** de los suelos del **Barranco de la Coladilla** para la posterior integración en el Parque Natural de los no incluidos en el mismo (R)
3. Sólo se permitirán las viviendas y **edificaciones aisladas** destinadas a las explotaciones agrarias así como las adecuaciones naturalísticas y recreativas, torres y miradores de vigilancia y observación, centros didácticos y de observación y aquellas construcciones e instalaciones de interés público que resulten **compatibles** con los valores naturales y rurales existentes en estas zonas, así como las infraestructuras necesarias para dichos usos. (D)

Sin embargo, como se explicará con más detalle en el capítulo relacionado con las actuaciones de la casa Larios sobre el territorio de Maro, el propietario de estos latifundios recurrió las protecciones incorporadas desde el POTAX y tras unos años en lo Contencioso-Administrativo, se dicta sentencia favorable al recurso de los Larios, por lo que a partir de este instante las protecciones que figuraban como “Zonas de Interés Territorial” fueron **anuladas**, quedando únicamente la protección que ya existía por parte del PGOU del 2011. Desde el punto de vista de los Larios (en connivencia con el Ayuntamiento de Nerja) este hecho podría representar una mayor facilidad para reclasificar el suelo, pues dependen sólo de la iniciativa del Ayuntamiento, pero este asunto no está claro pues, dado que el POTAX anuló las protecciones del PEPMF de Málaga, al ser anulado el POTAX, vuelven a estar vigentes y prevalecer las protecciones que existían en el PEPMF de Málaga, lo cual teóricamente debe dificultar la ansiada (y convenida) reclasificación de estos terrenos por parte del Ayuntamiento, en cumplimiento de sus compromisos con la casa Larios, tal como refleja el Convenio objeto de este estudio.

### **El Plan de Protección del Corredor Litoral Andaluz**

Otro documento supramunicipal, de carácter subregional, fue el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA), mediante Decreto-Ley 5/2012 de 27 de noviembre, elaborado en un momento de toma de conciencia del legislador sobre el altísimo grado de urbanización del litoral de Andalucía, que amenazaba con crear una masa continua de viviendas en un continuo de casi 1.000 km. El Plan pretendía proteger los primeros 500 m del litoral blindándolos ante nuevos intentos de urbanización (salvándose los ya aprobados y aún no ejecutados) en un intento de lograr “esponjar” la franja litoral. Así se explica en su art. 42 sobre objetos, efectos y ámbito:

1. El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía tiene por objeto establecer objetivos, criterios y determinaciones para la protección, conservación y puesta en valor de las zonas costeras de Andalucía, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para el dominio litoral.
2. El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía será vinculante para los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, y contendrá la documentación y producirá los demás efectos establecidos en esta Ley para dichos planes.
3. El ámbito del Plan incluirá **al menos los primeros 500 m de la Zona de Influencia del Litoral**, y aquellas otras zonas necesarias para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del sistema costero, de los municipios que se relacionan en el Anexo I.

Entre los municipios que aparecen en el Anexo I figura el de Nerja, donde la zona objeto de estudio, el territorio de Maro, queda protegido en sus 2/3 partes meridionales (Fig.5) En el diagnóstico de la zona, tras advertir que la zona ya posee varias protecciones, unas procedentes del POTAX y otras del propio PGOU de Nerja, establece un diagnóstico sobre sus potencialidades y amenazas:

Tramo litoral entre el núcleo urbano de Nerja y el Paraje Natural de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo, que destaca por su frente costero de morfología acantilada con pequeñas calas flanqueadas por bloques desprendidos y por la presencia de vegetación natural, especialmente en las zonas escarpadas del acantilado y los barrancos. Todo ello, junto con los usos agrícolas tradicionales, constituye un atractivo conjunto paisajístico que se ve amenazado por la generalización de los invernaderos y la aparición de edificaciones e instalaciones aisladas. A las características intrínsecas del espacio se une su posición elevada sobre la costa, que posibilita la percepción de amplias panorámicas, desde la Sierra Almijara hasta el mar.

El plan contemplaba dos tipos de protección, siendo más restrictivo el Grado 1 que el Grado 2



Figura 5. Banda de 500 m de anchura de protección del litoral en el territorio de Maro

**Zonas litorales de Protección Territorial 1.** En esta categoría se incluyen los suelos que cuentan con características naturales o paisajísticas relevantes para la preservación de la franja litoral, colindantes con el dominio público marítimo terrestre o con Espacios Naturales Protegidos, los sometidos a riesgos naturales y aquellos otros que permiten la conexión de la costa con los Espacios Naturales Protegidos del interior.

**Zonas litorales de Protección Territorial 2.** En esta categoría se incluyen los terrenos que cuentan con valores naturales, paisajísticos o agrícolas, y los terrenos que permiten la conectividad de la costa con el interior, evitando así la conurbación o contribuyendo a la mejorar la calidad ambiental y urbana. Se incluyen también aquellos que por su posición en el frente litoral, aún cuando acogen usos de naturaleza urbana, generalmente irregulares, **deben ser preservados de la urbanización.**

Como se puede observar, toda la franja aparece categorizada como Zona litoral de Protección Territorial en Grado 2, quedando por discutir dos zonas al norte de la franja, que quedan debajo y encima del límite, pendientes de solución. que coinciden con zonas de interés urbanístico para la casa Larios (Fig.5), pero, en cambio, sobrepasando el límite de los 500 m en su recorrido al este de Maro, abarcando el espacio entre el límite y la autovía (Fig.5). Respecto a las posibles afecciones a los proyectos de Larios, se observa que, aunque la zona norte de Las Mercedes queda libre de la protección, y por tanto sin problema para el proyecto urbanístico, en su porción meridional queda seriamente limitado pues cae en zona de protección de grado 2 donde está preservada la urbanización. En cuanto al campo de golf, quedaría plenamente dentro del área protegida, pero aquí seguramente habría una discusión sobre si se provoca impacto paisajístico.

Las restricciones del PPCLA se explicitan más detalladamente en la **Normativa**, artículo 12:

**Artículo 12. Régimen de uso de zonas litorales de protección territorial 2 (PT2).** [N y D]

1. Los instrumentos de planeamiento general preservarán estos espacios de la urbanización mediante su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, o su destino a sistema de espacios libres y establecerán las medidas necesarias para el mantenimiento de las condiciones paisajísticas y de los usos forestales o agrícolas de acuerdo con las determinaciones establecidas en este Plan. [N]

2. En estos espacios **se prohíben expresamente** [N]:

a) La **construcción de viviendas**, industrias o cualquier otro tipo de construcciones e instalaciones, excepto las vinculadas directamente a la conservación y al mantenimiento de los valores naturales, o a las actividades recreativas o educativas asociadas a los mismos, así como las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos que, ineludiblemente, deban localizarse en esta zona. Asimismo, en los terrenos incluidos en la franja comprendida entre los 200 y 500 metros a partir del dominio público marítimo terrestre, **quedan exceptuadas** de esta prohibición las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, las **instalaciones recreativas, deportivas al aire libre o de ocio**, los establecimientos de **restauración y de alojamiento turístico**, y otras actuaciones de interés público en suelo no urbanizable vinculadas directamente a los usos de la playa.

b) Cualquier instalación que **pueda alterar las condiciones paisajísticas del ámbito**, en relación con su magnitud, visibilidad y dificultad de integración en el entorno, o que pueda inducir riesgos graves de erosión, salvo las infraestructuras sujetas a instrumentos de prevención y control ambiental que hayan integrado las correspondientes medidas de restauración e integración paisajísticas.

c) Los **movimientos de tierra** que alteren el perfil del terreno, excepto los precisos para la mejora ambiental del lugar, para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral, o para el mantenimiento y conservación de las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos. Asimismo, se permiten los movimientos de tierras necesarios para la actividad agrícola en las condiciones establecidas por los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional.

Así pues, los proyectos que tenía la casa Larios para esta zona podrían verse afectados (Tabla 2):

**Tabla 2. Afecciones de la Protección de Grado 2 del PPCLA en los planes de la casa Larios**

<b>Proyectos de la casa Larios</b>	<b>Afectación</b>
Urbanización de 680 viviendas	No podría realizarse al sur de la N-340 (art.12a)
Hotel de lujo	No podría realizarse al sur de la N-340 (art.12a)
Club social del campo de golf	No podría realizarse en el campo de golf si se sitúa al sur de la N-340 (art. 12a)
Campo de golf de 18 hoyos	Como instalación deportiva al aire libre se podría hacer al sur de la N-340 por estar exceptuada de la prohibición del art.12a), pero no, si se tiene en cuenta que esta construcción, por su exotismo e imposibilidad de integración paisajística, altera las condiciones paisajísticas de tipo agrícola del ámbito (art.12b) y si ello supone movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno (art.12c)..

Lamentablemente, este ambicioso plan de “esponjamiento del litoral” cayó en desgracia por un desliz de procedimiento que cometió el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, al aprobar el Decreto-Ley en un momento en el que aún estaba en funciones, por la convocatoria de elecciones, pues todavía no se había configurado el nuevo Consejo de Gobierno andaluz. Una irregularidad a la que supo sacar partido la casa Larios, que presentó recurso y lo ganó. Las promesas del gobierno de la Junta de Andalucía de rehacer este proyecto nunca se cumplieron, quedando en el olvido, y ahora más, con un gobierno andaluz en manos del PP, que siempre se opuso a este Decreto-Ley.

## **Conclusiones**

Todos los planes subregionales, que por definición tienen un rango supramunicipal, han encontrado suficientes argumentos como para proteger el territorio de Maro, principalmente por su actividad agrícola productiva. El primero de todos, el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de Málaga, que data de 1987, fue determinante, y hoy día, a pesar de haberse decretado otros dos planes subregionales, el Plan de Ordenación del Territorio de la Axarquía (POTAX) y el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA), que coinciden en reconocer los valores patrimoniales, principalmente agrícolas, de este territorio, fueron anulados por recursos del Ayuntamiento de Nerja (contra el POTAX) y por la casa Larios (contra el PPCLA).

Desaparecidas estas protecciones supramunicipales, en teoría sólo quedarían las de carácter municipal, ya que el único planeamiento municipal existente, el PGOU del 2000 adaptado a la LOUA en 2011, reconoce las protecciones agrícolas y litorales del territorio de Maro, sobre las cuales se habían superpuesto las de tipo supramunicipal, hoy derogadas. Ante esta situación, el Ayuntamiento de Nerja, cuyo equipo de gobierno está de acuerdo con el proyecto de la casa Larios, refrendado en el convenio presentado por éstos, no vería excesivamente complicado facilitar la reclasificación de los suelos no urbanizables contemplados actualmente en el PGOU, para hacer posible los proyectos urbanísticos vinculados a un campo de golf, como aparece en el mencionado convenio. Sin embargo, no debe olvidarse de que todavía hay un plan subregional (por tanto de carácter supramunicipal) cuyas protecciones en el territorio de Maro siguen vigentes: el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de Málaga, que se convierte, hoy por hoy, en la única herramienta legal de ámbito supramunicipal disponible para tratar de impedir estas reclasificaciones que se pretenden hacer a nivel municipal.

## El laberinto urbanístico de Maro (y 4) La especulación urbanística de la casa Larios

*Rafael Yus Ramos*

GENA-Ecologistas en Acción

Plataforma “Otro Maro, otra Nerja es posible”

La casa Larios, o su versión mercantil actual, SALS S.L., es una sociedad que administra la fortuna de la familia Larios, que se desarrolló en Málaga a principios del siglo XIX (1800), tras la llegada de su progenitor, el comerciante y ganadero riojano Pablo Larios en un momento en el que la capital Malagueña había adquirido la fama de emprendedora, capitalizando, a través de su puerto, el comercio de los productos malagueños a mundos más o menos alejados. Entonces Málaga era considerada como una de las primeras ciudades de la modesta industrialización que se estaba produciendo ya en nuestro país, al mismo nivel que el País Vasco o Cataluña. Su hijo, Martín Larios y Herreros, que prosperó en sus negocios comerciales, se aventuró también entrar en el terreno industrial, con una fábrica textil inspirada en modelos ingleses. De este modo fueron amasando una fortuna, que les permitió crear el Banco de Málaga (año 1848), e invertir (y por

tanto acrecentar la fortuna) en diversas actividades, entre ellas la caña de azúcar, entonces muy apreciada. Por entonces ya había adquirido tal notoriedad en la sociedad malagueña que en 1865 la reina Isabel II le concedió el título nobiliario de marqués de Paul, en reconocimiento de sus méritos laborales. Relanzaron su fama con la creación de la empresa vinícola *Bodegas Larios*. En 1931, habiendo perdido el marqués de Tous sus tierras de Maro y la fábrica de San Joaquín, estas propiedades pasaron al Banco Hipotecario de España,

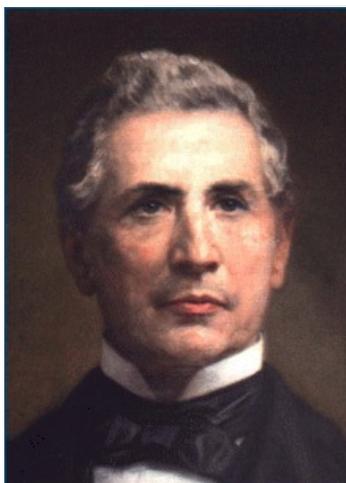


Fig.1. Primer y último marqués de Larios  
Martín Larios y Herreros      Carlos Gutiérrez-Maturana Larios

fueron compraron por los Larios. Por entonces los Larios tenían un plan consistente en comprar ingenios y las tierras cultivadas de su entorno, por todo el litoral, cerrando unos u otros según conveniencia, para eliminar competencia y concentrar la producción, haciéndola así más rentable. La fábrica de San Joaquín de Maro estuvo activa como fábrica de azúcar y alcoholera, labrando sus tierras los antiguos colonos y sus descendientes, hasta que en 1976, cuando el azúcar de caña atravesaba su peor momento, cerró la última fábrica de azúcar. Desde entonces sus tierras de Maro ya dejaron de cultivar la caña de azúcar y fueron alquiladas a los colonos para su explotación agrícola. Esta ha sido la situación hasta nuestros días, aunque no sin conflictos, como sucedió en 1996, cuando el VIII Marqués de Larios era Carlos Gutiérrez-Maturana Larios y Prías, hijo de la enfermera malagueña Pilar Prías y Carlos Gutiérrez-Maturana y Matheu, que, al morir éste y su esposa casarse luego con el IV Marqués (José Antonio Larios Franco), fue adoptado como hijo por éste. El primogénito de este último, Carlos Gutiérrez-Maturana Larios-Altuna es el que actualmente preside la casa Larios. El principal capital de esta familia es la enorme extensión de suelo, inicialmente agrícola, que acumuló a lo largo de decenas de años de inversiones, calculándose en unas 1.000 ha (800 ha en la Axarquía). El destino vino a beneficiarles cuando estas tierras dejaron de tener un valor rústico a partir del *boom* turístico, y

la litoralización de la economía, cuya base fundamental, el suelo, era propiedad de la casa Larios, que pronto vio revalorizarse sus propiedades de forma multimillonaria, durante las clasificaciones de los suelos litorales en urbanizables, prácticamente sin esfuerzo alguno. Sin embargo, los Larios no renunciaron a meter la pala en este pastel del turismo residencial, y a través de la empresa Sociedad Azucarera Larios (SAL SA y luego SAL SL), dentro del grupo empresarial Mazacruz, han estado detrás de diversas iniciativas urbanísticas en el litoral, la última de las cuales es la planeada en el Convenio con el Ayuntamiento de Nerja para un proyecto urbanístico (680 viviendas) con campo de golf de 18 hoyos, justo en el territorio agrícola de Maro, donde todavía hay una importante población de colonos que viven del cultivo de la tierra. Es una muestra más de la forma de actuar de la casa Larios, que ha tratado de obtener rendimiento de la reclasificación y recalificación de suelos rústicos (no urbanizables). En este artículo reseñaremos tres intentos realizados en distintos momentos (1982, 1996 y 2015) en Nerja, en respuesta a los conflictos sociales que estaba generando en los colonos de Maro.

### **1982: “Pon un alcalde y quita un cacique”**

En las elecciones municipales de 1979, el Partido Comunista de España (PCE) ganó las elecciones en Nerja, obteniendo la alcaldía, como independiente, Antonio Jiménez Gálvez, conocido localmente como “Antoñito el de la viuda”. Fue la primera y última vez que obtuvieron tal éxito en este municipio, y ello se explica por la fuerte vinculación que tenía entonces la población con la tierra. Los comunistas eran conscientes de la situación de servidumbre que tenían los colonos de Larios y enarbolaron un programa político en el que se proponían adquirir las tierras arrendadas y asegurar el trabajo a los colonos, bajo el lema republicano de “La tierra para el que la trabaja”, de hecho una de las consignas de su campaña electoral era *Pon un alcalde y quita un cacique*, lo que suponía que la elección de un alcalde comunista conllevaría una rebelión contra el cacique terrateniente de entonces, que en estas tierras era la casa Larios

De este modo, en 1982, el Ayuntamiento de Nerja entró en conversaciones con los Larios, que seguramente veían con cierto temor el cariz que estaba tomando este asunto. De estas conversaciones disponemos de dos documentos:

a.-Acta de la reunión celebrada el día 9/2/1982

Asisten los portavoces de los distintos partidos políticos con representación en el Ayuntamiento y representantes de la Sociedad Azucarera Larios S.A. En este acta se recoge la propuesta de los grupos políticos a la Sociedad Azucarera Larios para su estudio:

“el que utilicen los sectores de secano de sus terrenos para que fuera clasificado como urbanizable en un volumen de 980.000 m<sup>3</sup>, a condición de que los terrenos de regadío con colonos, 1.200.000 m<sup>2</sup>, fueran puestos a libre disposición del Ayuntamiento, para la continuidad de la explotación por los colonos”

Hubo disensión de pareceres entre los concejales sobre la viabilidad de esta petición, por lo que al final acordaron:

“de que por parte de la Sociedad Azucarera Larios se presente ante este Excmo. Ayuntamiento, propuesta mixta de conseguir más volumen del que inicialmente tienen solicitado y por otra parte, en base a este beneficio, fijen el precio mínimo por el que los colonos pueden tener acceso a la propiedad de las tierras que llevan en arrendamiento”

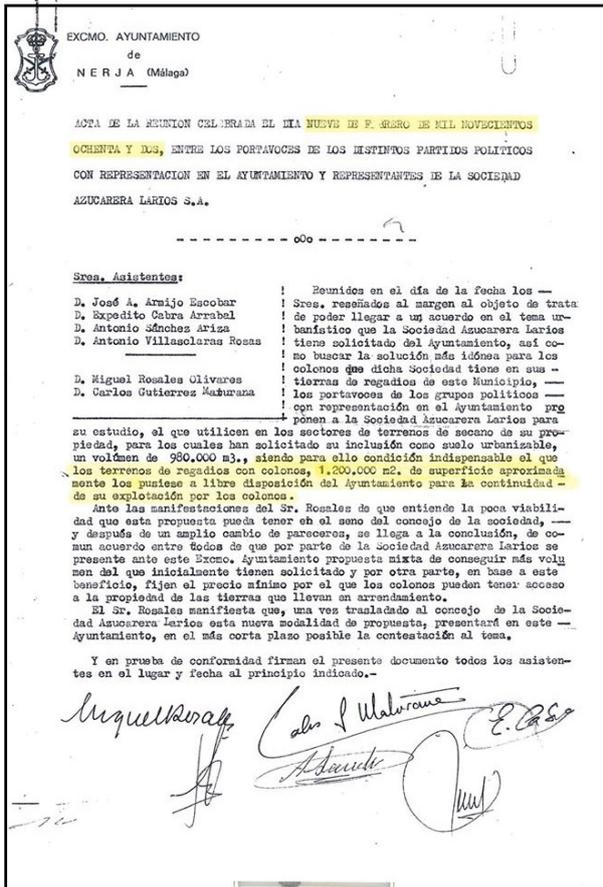


Fig.2. Acta de 9/2/1982

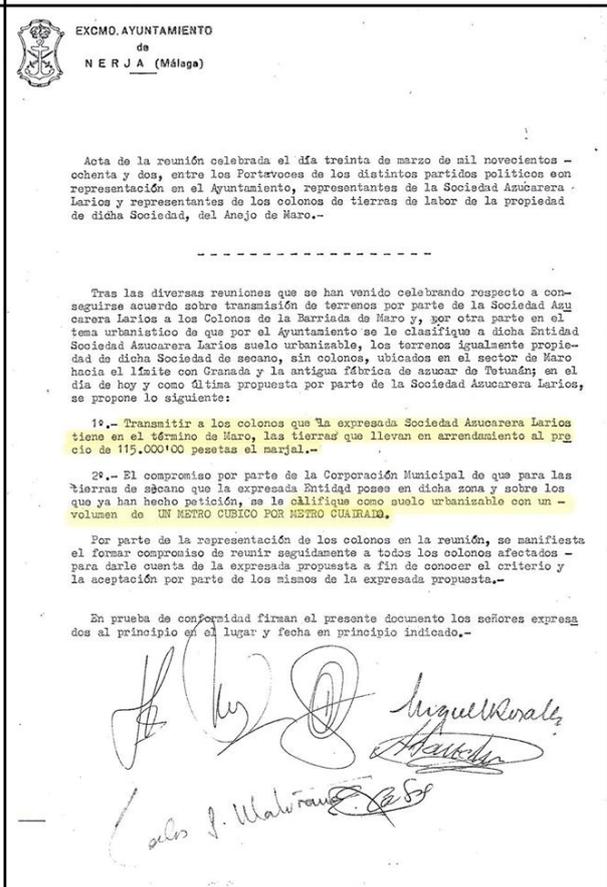


Fig.3. Acta de 30/3/1982

b.-Acta de la reunión celebrada el día 30/3/1982:

Los concejales dieron un mes de plazo máximo para contestar esta petición, de modo que el 30/3/1982 se celebra una segunda reunión entre los portavoces de los distintos partidos políticos con representación en el Ayuntamiento, y representantes de la Sociedad Azucarera Larios, y representantes de los colonos de tierras de labor de la propiedad de dicha Sociedad, de modo que el acta de la reunión recoge lo siguiente:

“Tras las diversas reuniones que se han venido celebrando respecto a conseguirse acuerdo sobre transmisión de terrenos por parte de la Sociedad Azucarera Larios a los Colonos de la Barriada de maro y, por otra parte en el tema urbanístico de que por el Ayuntamiento se le clasifique a dicha Entida Sociedad Azucarera Larios suelo urbanizable, los terrenos igualmente propiedad de dicha Sociedad de secano, sin colonos, ubicados en el sector de Maro hacia el límite con Granada y la antigua fábrica de azúcar de Tetuán; en el día de hoy se propone lo siguiente:

- 1º.-Transmitir a los colonos que la expresada Sociedad Azucarera Larios tiene en el término de Maro, las tierras que llevan en arrendamiento al precio de **115.000 pesetas el marjal**.
- 2º.-El compromiso por parte de la Corporación Municipal de que para las tierras de secano que la expresada entidad posee en dicha zona y sobre los que ya han hecho petición, **se le califique como suelo urbanizable con un volumen de un metro cúbico por metro cuadrado**”

Los representantes de los colonos se comprometieron a transmitir este acuerdo a todos los colonos afectados, a fin de conocer el criterio y la aceptación por parte de los mismos. Según parece, a la hora de votar esta propuesta en el Ayuntamiento de Nerja, no se obtuvo la exigida

unanimidad de la corporación porque algún componente no lo respaldó, perdiéndose así una importante oportunidad para que muchos colonos accedieran a la propiedad del suelo. Como tampoco los Larios consiguieron su ansiada recalificación de suelo, que de seguro les habría reportado importantes beneficios. En cualquier caso, es un ejemplo de cómo la casa Larios negocia para obtener frutos de su capital más importante: el suelo.

### 1996: “Sin la tierra no hay futuro”

Un conflicto más sonado se produjo en el año 1996 ante la publicación de la Ley 1/1992 de Arrendamientos Históricos, que incluía los arrendamientos con anterioridad a 1935 y a 1942, y que garantizaba una prórroga de arrendamiento por un único e improrrogable periodo de cinco años y se reconocía a los arrendatarios el derecho de acceso a la propiedad en determinadas condiciones, y de recibir indemnización en caso de ser desahuciados por el arrendador. Partimos de un contexto generado desde que la Sociedad vendió la última fábrica de azúcar en el año 1976, momento en que desaparece la obligación impuesta a los arrendatarios de cultivar la caña, ocasión aprovechada por los colonos para incrementar sus cultivos hortofrutícolas, abriendo así la posibilidad de una mejora en su capacidad adquisitiva. Pero las tierras seguían estando en régimen de alquiler, por lo que 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. La Ley de Arrendamientos Históricos abría una posibilidad, pero las condiciones estaban lejos del alcance de estos humildes agricultores, puesto que se necesitaba acreditar un mínimo de 100 años de ininterrumpida actividad de roturación de la tierra, una condición que muchos colonos cumplían sumando el trabajo de dos generaciones, pero imposible de sumar porque los arriendos eran de plazos más cortos y se renovaban cada cortos periodos de tiempo. Ello creó un conflicto en el que la mayor parte del pueblo de Maro se levantó, se manifestaron por las calles de Nerja al grito de “*Sin Larios mejor*”, “*Sin la tierra no hay futuro*”, “*Si al azadón, no al hormigón*”, encabezados (curiosamente) por el actual alcalde que pretende firmar el convenio con Larios. Lo más sonado fue el encierro de unos 60 colonos en la Cueva de Nerja, impidiendo así la visita turística. Sin embargo, este movimiento se fraccionó, pues algunos colonos optaron por cobrar la indemnización y otros por seguir renovando el arriendo



Figura 3. Imágenes manifestaciones y encierro en la Cueva de los colonos de Larios en Nerja

En esta época Larios quiso actualizar los arrendamientos sobre la base de un análisis de productividad de las tierras, elevándoles el precio de la arriendo. Los colonos, sin embargo, a partir de un estudio financiado por ellos, mostraron que los Larios no tenían en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los propios colonos, entre las cuales destacaba la construcción de invernaderos e infraestructuras de regadío, así como la incorporación de tierra vegetal en antiguos

pedregales de tablazo haciéndolos productivos, y que deberían suponer una reducción de la renta final. La reticencia de los Larios a tomar en consideración estas innovaciones a la hora de fijar las nuevas rentas constituía una de las bases del conflicto. En este sentido, los colonos alegaban 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. Los Larios no quisieron reconocer este hecho, aduciendo que estas mejoras se hicieron sin su consentimiento y que de todos modos no existía documentación escrita en la que se reconociera este concepto. Sin embargo, algunos autores han revelado que en el Catastro de Rústica de 1990, que se elabora sobre la base de la declaración de los propietarios, aparecen reflejados mejoras como los invernaderos (que no existían en el Catastro de 1977). En efecto, en más del 95% de las parcelas se había 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.

Larios quería acabar con esta tradición, planteando en 1997 al Ayuntamiento de Nerja un **plan urbanístico** según el cual pretendían urbanizar en los márgenes del Barranco de Maro y en la zona al norte de la Fábrica S. Joaquín, generándose así una presión urbanística que empezaba a afectar a las tierras. La Sociedad Azucarera presentó un proyecto de rentabilización de sus propiedades que precisaba la aprobación de una propuesta de ordenación del territorio, en la que cobraba especial importancia la construcción de un hotel y un albergue en la Torre de Maro, una escuela de golf y un club de tenis en la Fábrica de San Joaquín, en una zona ya estaba definida en su mayor parte como Paisaje Agrario Singular por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga. También querían hacer un hotel familiar en El Nacimiento, manantial del que se nutre Maro, y hasta un puerto deportivo en la playa de Maro (Fig.4).

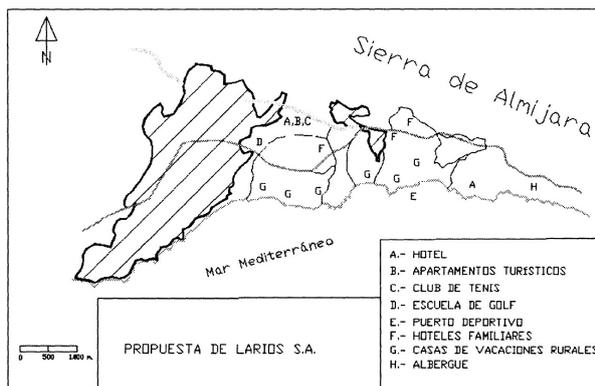


Fig.4. Plan urbanístico de Larios en 1997

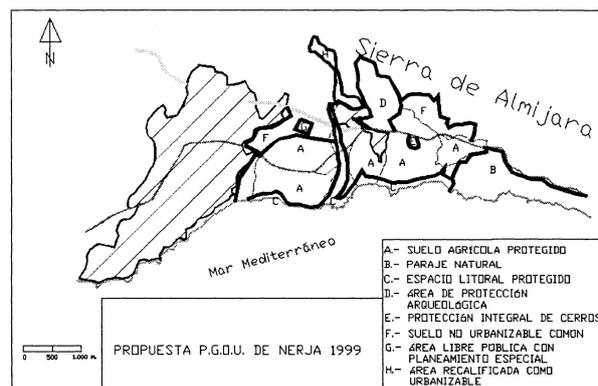


Fig.5. Clasificación del suelo en el PGOU

Sin embargo, los planes urbanísticos previstos por Larios para sus tierras no pudieron realizarse porque por entonces ya se estaba redactando el primer PGOU de Nerja, en el que se tenía que reflejar obligadamente las protecciones que ya existían en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga, que clasificaba la mayor parte del territorio como “Paisaje Agrario Singular” (AG), que se traspuso en el PGOU como “Protección Especial Agrícola” (PEA), añadiendo otra protección litoral, como “Protección Integral del Litoral” (PIL) que se extendía por el barranco de Maro, además de que la Torre de Maro era un BIC, y el puerto en la cala de Maro era imposible. Este ambicioso proyecto, esencialmente inmobiliario con elementos turísticos como los hoteles y el golf, quedó definitivamente aparcado por falta de superficie urbanizable, por lo que Larios siguió con el clásico régimen de arriendos, pero en el año 2015 retomó el antiguo proyecto, ahora reestructurado, aprovechando las deudas del Ayuntamiento.

## 2015: “Otro Maro, otra Nerja es posible”

En el año 2015 la Sociedad Azucarara Larios plantea al Ayuntamiento la firma de un Convenio Urbanístico para la **Regularización de Anteriores Convenios, Ocupaciones de Suelo y Desarrollo Urbanístico de Maro**, que incluye un campo de golf de 18 hoyos y 680 viviendas unifamiliares en el pago de Las Mercedes, entonces Suelo No Urbanizable en el PGOU de Nerja, para que sea reclasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado para uso residencial y turístico. El Ayuntamiento intenta activar este convenio, que al perder la alcaldía, no se recupera hasta el año 2020 que, se publica el 20/3/2020 en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, dando un plazo de alegaciones de 20 días, prorrogado por el estado de alerta de la pandemia del Covid19. El convenio se presenta del siguiente modo (Fig.6):

La creación de un espacio de excelencia turística que se constituya como un destino turístico en sí mismo, dentro del ya por sí cualificado destino de Nerja, dotado de los grandes equipamientos turísticos de los que hoy carece el municipio -golf, hoteles, residencia de alto nivel, usos deportivos, etc.- es el objetivo del desarrollo de la zona.

A los efectos de los usos, tramitación y desarrollo se establecen tres unidades espaciales diferentes en cuanto a la temporalidad de su desarrollo, el cual siempre estará sometido a la previa tramitación de los expedientes urbanísticos correspondientes, así como a la respuesta del mercado al nuevo producto de excelencia que se propone. Las tres unidades diferenciadas son:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Desarrollo residencial y turístico de alto nivel                   | (Zona I).  |
| 2. Desarrollo turístico-deportivo y hotelero                          | (Zona II)  |
| 3. Desarrollo medio-ambiental en el Paraje Natural Maro – Cerro Gordo | (Zona III) |

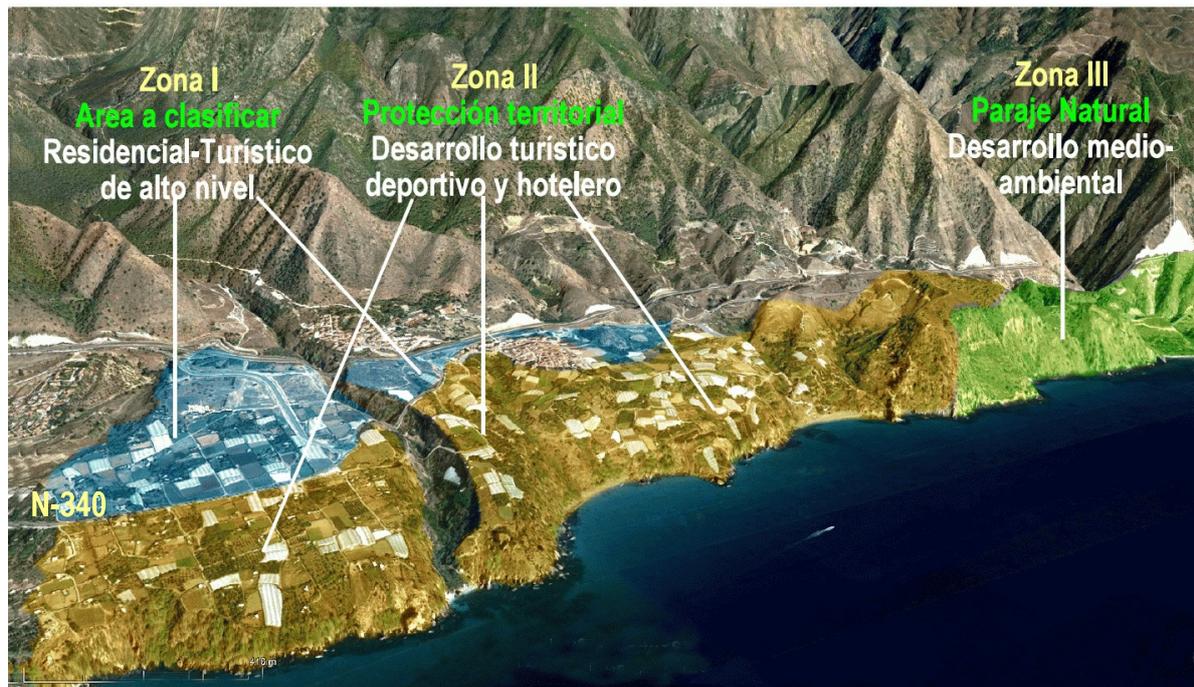


**Figura 6. Unidades de desarrollo residencial, turístico-deportivo y medio-ambiental**

Como se detallará más adelante, la propuesta de Larios difiere mucho de los anteriores intentos de desarrollo urbanístico en sus tierras, aún a pesar de que en estos momentos la parte más oriental de sus tierras (Acantilados de Maro-Cerro Gordo) están protegidos como Paraje Natural y prácticamente todo el territorio restante, las tierras clásicamente roturadas por los colonos, tiene una protección especial o integral por el PGOU y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga. Hábilmente separa la zona de desarrollo inmobiliario (norte) de la zona deportiva y turística (sur), a sabiendas que la parte norte se la ha mantenido el ayuntamiento como “urbanizable común”, sin uso alguno, y por tanto relativamente fácil de reclasificar a urbanizable, mientras que en la parte sur, los usos turísticos y deportivos podrían compatibilizarse con una simple recalificación del suelo no urbanizable, si bien ignora deliberadamente el BIC de Maro.

**Tabla 1. Actuaciones propuestas por Larios para el territorio de Maro**

Zonas al sur de la N-340 (II y III)	Zonas al norte de la N-340 ( I )
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Preservación del Parque Natural Maro–Cerro Gordo. Desarrollando en él exclusivamente las actividades previstas por la Ley de Espacios Naturales.</li> <li>2. Preservación de la zona de acantilados.</li> <li>3. Protección paisajística del núcleo urbano de Maro.</li> <li>4. Consideración de los espacios libres vinculados al litoral como Suelo No Urbanizable, al igual que la instalación recreativa-deportiva a la cual se incorpora paisajísticamente.</li> <li>5. Disposición de un campo de golf de 18 hoyos, con campo de prácticas y <i>putting-green</i>, en colindancia con los acantilados, rodeando el núcleo de Maro.</li> <li>6. Otros usos hoteleros, recreativos, deportivos, turísticos y en general todos los permitidos y exigidos por la legislación para este tipo de instalaciones; Decreto 43/2008, de 12 de Febrero, regulador de las condiciones de implantación de campos de golf en Andalucía, y Orden de 13 de Marzo de 2012 por la que se desarrolla el procedimiento para obtener la declaración de Campo de Golf de Interés Turístico.</li> <li>7. Nueva rotonda en la N-340 para el acceso, tanto al Norte, donde se situarán los usos residenciales, como al Sur, donde lo harán los turísticos.</li> <li>8. Puesta en valor del antiguo trazado de la N-340.</li> <li>9. Nuevos accesos a la playa de Maro.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>10. Recuperación del edificio y del entorno del antiguo ingenio azucarero, “La Fábrica”, para el uso hotelero de alta calidad.</li> <li>11. Usos residenciales en la tipología unifamiliar y edificación tipo Pueblo Mediterráneo, en tipologías plurifamiliares, con predominio de la permeabilidad entre edificaciones y los espacios libres.</li> <li>12. La estructura viaria interior de las zonas residenciales será de forma orgánica, ajustándose a la topografía, evitando los grandes movimientos de tierras y favoreciendo la organicidad de su trazado y, en consecuencia, las perspectivas urbanas atractivas, contenidas y acotadas.</li> <li>13. Carril bici a todo lo largo de la N-340, al Sur de la misma, colindante con ella o por su antiguo trazado.</li> <li>14. Plan de recuperación y usos de las obras y edificaciones en propiedades de SALS SL incluidas en la propuesta del Catálogo de Bienes Industriales e Infraestructuras asociadas.</li> </ol>



**Figura 6. Panorámica del territorio de Maro y zonificación propuesta por SALS SL**

Desde el punto de vista urbanístico, este Convenio es un chantaje encubierto, puesto que fuerza al Ayuntamiento de Nerja a realizar costosas reclasificaciones y recalificaciones de suelo rústico, con una dañina repercusión sobre los valores sociales, agrícolas y patrimoniales del territorio, dejando a más de 300 familias sin alternativa posible de empleo y la pérdida de una ganancia

bruta anual de cerca de 2 millones de euros. Por otra parte, tiene que enfrentarse al hecho de que una banda de unas 122 hectáreas del Sitio Histórico de Maro, protegido como BIC, así como a la protección del Plan Especial de Protección de Medio Físico de Málaga, que obliga a incorporar dichas protecciones en el PGOU y que estas protecciones no permiten la construcción de un campo de golf. Es cierto que la conspiración con la PP-Junta le está poniendo el camino más fácil, pero tendrá que justificar estos cambios muy bien para que sean jurídicamente aceptables.

Este proyecto tuvo una fuerte contestación por parte de colonos de Maro y otros sectores del municipio de Nerja, que no veían justo lo que podría considerarse como un *finiquito* a una trayectoria (y tradición) de explotación agrícola de las tierras de Larios y otros propietarios, desde el siglo XVI hasta nuestros días. La reacción tomó cuerpo bajo la **Plataforma “Otro Maro, otra Nerja es posible”**, en la que coincidieron en un análisis de la situación que ponía de relieve la importancia de mantener la actividad agrícola en la zona, pero también la oportunidad de comenzar a realizar un cambio en la orientación que había ido desarrollándose Nerja como destino turístico, así como reformas estructurales, ambientales y paisajísticas en el territorio de Maro, que empezaba a tener signos de deterioro por abandono de sus dueños y del propio Ayuntamiento de Nerja, de ahí que consideran que la clásica orientación del desarrollo basado exclusivamente en la construcción (residencial) y, en este ocasión un elemento tan banal como dañino, como es un campo de golf, debe ceder paso a otras formas de desarrollo menos lesivas, más amigables ambientalmente, menos dependientes de la temporalidad turística y por tanto diversificar la economía para evitar esa dependencia. Estas ideas fueron ordenadas en una especie de decálogo, aprobado en asamblea del 10/3/2017:

#### DECÁLOGO DE MEDIDAS

1.- Desvincular del ‘Convenio urbanístico entre Ayuntamiento de Nerja y la Sociedad Azucarera Larios, S.A.’ los apartados relativos a las deudas contraídas por el Consistorio nerjeño con la empresa, de los Planes de Desarrollo Urbanísticos en la zona de Maro propuesto por SALSА. Un Ayuntamiento endeudado no puede cambiar deudas por favores urbanísticos y recalificaciones de suelos.

2.- Auditoría de la deuda realizada por la Plataforma de Auditoría Ciudadana de la Deuda (PACD) para que se verifique la cuantía reclamada por SALSА. Una vez verificada hacer un plan de pago que no perjudique los intereses públicos ni provoque recortes sociales.

3.- No modificar las protecciones contempladas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Nerja (PGOU) y el Plan Especial de Protección del Sitio Histórico Paraje Pintoresco de Maro (PEPSHPPM) en la zona para adaptarlo a las necesidades urbanísticas de SALSА.

4.- Añadir al Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU los restos arquitectónicos del ‘Pabellón’ de los Pérez del Pulgar, en el Pago de las Mercedes, y toda la superficie de la parcela en la que se encuentra, pasando a formar parte del PGOU como Sistemas Generales de Áreas Libres y Uso Social.

5.- Realizar un Plan Especial de Protección (PEP) para el ‘pago de las Mercedes’. La zona contiene numerosos bienes patrimoniales de interés, tales como la fábrica San Joaquín, el Pabellón, los senderos y el antiguo camino a Almuñécar, la calzada romana Cástulo-Málaga, las acequias y conducciones de agua de riego y la histórica parcelación del terreno. Consideramos que el ‘Pago de las Mercedes y Maro’ es un ‘Paisaje de Interés Cultural Andaluz’ (PICA) vinculado a la producción agrícola e industrial desde hace más de 400 años. Los límites del pago

son: al este, el barranco de Maro; al oeste, el barranco de Burriana; al sur, el mar; y al norte, el antiguo camino de Málaga a Almuñécar.

**6.-** Aplicar las determinaciones que contiene el PGOU relativas a las expropiaciones de la Casa de la Marquesa en Maro, el ingenio de Maro o Armengol y la fábrica de San Joaquín. Estos bienes patrimoniales una vez puesto en valor y asignado uso serían un atractivo más para el desarrollo de un turismo medioambiental y cultural que, sin duda, revitalizaría la economía de Maro al convertirse en punto de partida para el senderismo cultural, rural y de montaña, con un Centro de Interpretación de nuestros valores naturales y culturales.

**7.-** Realización de un sendero integrado y adaptado a la orografía del terreno que conecte Burriana con la Torre de Maro, tal y como permite el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA), utilizando los senderos tradicionales siempre que fuera posible. La parcela del Pabellón, al mismo borde del acantilado, actuaría como excepcional mirador escénico de uso público recreativo. Los miradores que contempla el PEPShPN-Maró complementaría la ruta escénica del sendero.

**8.-** Obligar a Larios a realizar la limpieza, preservar las condiciones de salubridad y evitar el chabolismo en toda la zona, que actualmente se encuentra gravemente deteriorada por su dejadez e intencionalidad. Así mismo, reclamamos a las administraciones competentes que lo obliguen a cumplir las normativas en estas materias.

**9.-** Negociar con Larios la despreciarización de los contratos de arrendamientos de las parcelas agrícolas (actualmente de nueve meses) y ampliarla por un periodo suficiente para que la inversión realizada por los arrendatarios sea rentable. Autorizar la plantación de árboles subtropicales.

**10.-** Instalación en la zona norte del pago, lindando con la autovía, de un depósito y almacén para el reciclado de restos vegetales de poda y residuos biológicos procedente de la labor agrícola. Creación de una Oficina de Información y Ayuda a los agricultores sobre nuevos cultivos; búsquedas de ayuda a cooperativas, y oferta de huertos periurbanos de economía social. Creación de una red de productores y consumidores de productos ecológicos.

## Conclusiones

Como se ha podido comprobar en estos tres momentos históricos recientes desde los años 1980, la casa Larios ha cambiado radicalmente de orientación en sus terrenos de Maro. Durante decenios se había estado limitando a arrendar sus tierras para los colonos, muchos herederos de colonos que estuvieron trabajando en estos pagos desde hace siglos. A partir de los años 1960, los Larios pronto se percataron que a estas tierras se les podría obtener muchísimo más rendimiento, aprovechando el *boom* del turismo litoral, cuyo suelo es precisamente de su propiedad en esta comarca. Todos los municipios han tenido de rendir pleitesía a este clan financiero, para poder dar salida a proyectos de expansión urbanística en el litoral. Nerja no fue una excepción, y ya en los años 1980 mostró sus pretensiones urbanísticas en sus tierras de Maro, retomándolas en los años 1990, y ahora desde 2015, reiterando lo mismo en 2020, aprovechando la situación de un Ayuntamiento cada vez más endeudado, al hipotecarse con pequeños convenios con Larios para obtener suelo para determinados equipamientos públicos. Larios aprovecha la debilidad actual del Ayuntamiento, que encuentra una actitud favorable porque no sabe encontrar otra forma de desarrollo para Nerja que nuevos proyectos urbanísticos, y así lo expresó en su última campaña electoral. Pero se olvida el daño ambiental y social que esta decisión comporta, desconfiando de otras posibilidades que se abren ahora para “Otro Maro”.