

# barricada de papel

Barricada de Papel nº31, Tercera Época.

30 de septiembre de 2020

## Las presiones de la especulación urbanística frente al suelo agrícola. Maro en la encrucijada



Cualquiera que haya visitado Nerja, estará de acuerdo de que es un municipio agraciado por un espléndido paisaje, porque en este lugar se pone contacto el macizo montañoso de Sierra Almijara con las azules aguas del Mar de Alborán a través de pintorescos acantilados, inmortalizados gráficamente por millones de turistas y artistas que se asomaron a ese promontorio conocido Balcón de Europa. Esto y el descubrimiento de la Cueva de Nerja, justo en el momento en que arrancó **el boom turístico en el litoral español**, consagró a este municipio como el de mayor calidad turística de todo el litoral de la comarca de la Axarquía, escenario de infinidad de largometrajes, cortometrajes, anuncios, etc., y no menos de aquella serie española llamada “**Verano Azul**”, que plasmó la típica imagen del turismo nacional de aquella época.

Pero este paisaje también tenía su paisanaje, solo que no era visible desde el Balcón de Europa. En la plataforma rocosa llana que avanza desde la sierra al mar, en el territorio del pequeño pueblo de Maro, pedanía de este municipio de Nerja, hay cientos de agricultores trabajando pequeñas parcelas de no más de

una hectárea, arrendadas por el propietario de estas tierras, el Marqués de Larios. Estos agricultores, son los herederos de aquellos colonos que siglo tras siglo han estado labrando estas tierras para sus 27 propietarios que han ido sucediéndose desde el siglo XV al siglo XXI. Ahora, su último propietario, la casa Larios, familia burguesa ennoblecida por Isabel II con el título de Marqués, decide cambiar el rumbo de esta larga historia para convertir el suelo agrícola en un producto turístico banal: **un campo de golf de 18 hoyos, asociado a una vasta urbanización de baja densidad de 680 viviendas y un hotel de lujo.**



No es la primera vez que el “señor” de Maro plantea este cambio de timón. Compraron estas tierras en el año 1930 al Banco Hipotecario Español por 587.500 pesetas, cuando presidía la casa el III Marqués de Larios. Al principio usaron estas tierras para el mismo cometido de siglos atrás: el cultivo de la caña de azúcar y la fabricación de azúcar, hasta que en 1976 decidieron cerrar la fábrica y dar un carpetazo a siglos de tradición azucarera.

Inicialmente estas tierras quedaron arrendadas a los colonos de Maro, que ahora ya podía cultivarla como pequeños agricultores. Pero no debe olvidarse que justo en esta época estábamos en los inicios del *boom* turístico, el litoral se convirtió en el nuevo “*el dorado*” para los inversores y daba la casualidad de que la casa Larios tenía en propiedad el suelo del litoral de la Axarquía, extendiéndose hasta el valle del Guadalhorce. Su capital, el suelo, ahora se había multiplicado ante la demanda para nuevas urbanizaciones residenciales, al calor del sol y la playa... Nerja-Maró no iba a ser una excepción.

La única dificultad es que sus suelos eran rústicos, no urbanizables por definición, por tanto, requerían la “colaboración” del Ayuntamiento para reclasificarlos como urbanizables. De este modo, ya en 1982, hicieron su primer intento con un gobierno del Partido Comunista que había ganado las elecciones en Nerja, una oportunidad que los comunistas vieron para hacerse mediante un convenio con las huertas de Maro, a cambio de hacer urbanizable una parte de su territorio; oportunidad que se perdió porque el pleno municipal no obtuvo la unanimidad que era necesaria.



El siguiente asalto se produjo en el año 1996, en el que Larios planteó al Ayuntamiento un proyecto urbanístico con campo de golf y un puerto deportivo en la zona de Maro, lo cual suponía lógicamente rescindir los arrendamientos de los colonos. Esto provocó una revuelta de todo el pueblo de Maro con los colonos al frente, con manifestaciones y encierro en la Cueva de Nerja, exigiendo que se les reconociera la propiedad de las huertas, acogidos a la Ley de Arrendamientos Históricos. El conflicto se resolvió por divisiones internas de los colonos, pues una parte aceptó el pago de una indemnización, mermando así las fuerzas.

El siguiente asalto de la casa Larios se produjo en el año 2015, con un proyecto similar, aunque esta vez sin puerto deportivo, en un momento en el que el Ayuntamiento de Nerja había cosechado una deuda importante de suelo propiedad de Larios para diversos equipamientos de interés público. De este modo, Larios, planteó al Ayuntamiento firmar un convenio, en el que a cambio de ceder estos suelos gratuita-

mente al Ayuntamiento, éste tendría que modificar su PGOU para que los suelos pudieran reclasificarse a urbanizable (para una urbanización de 680 viviendas y hotel de lujo) y una recalificación, eliminando la protección especial existente sobre las huertas de Maro a suelo urbanizable común con derecho a hacer un campo de golf de 18 hoyos. Ante esta noticia, diversos sectores de Maro apoyados por otros de Nerja crearon una plataforma denominada “Otro Maro, otra Nerja es posible”, en la que, no sólo se pretendía litigar contra este convenio, sino que en asamblea de 10 de marzo de 2017, se acordó una serie de medidas alternativas para revitalizar la zona, que fueron resumidas en una lista de diez puntos, siendo el principal punto el que solicitaba que el convenio urbanístico se desvincule de la deuda municipal, ya que no es ético y posiblemente tampoco legal, que un ayuntamiento mercadee con la responsabilidad del planeamiento urbanístico por un determinado precio. Además, se propusieron medidas para revitalizar la zona como la creación de un parque arqueológico-industrial, con los restos de la actividad decimonónica en este lugar, la redacción de un nuevo Plan Especial de Protección del BIC del Sitio de Maro, realización de senderos, mejorar las condiciones de arriendo de las huertas, un vertedero de residuos, etc.

Aquel proceso quedó suspendido al perder el PP las elecciones municipales, y el nuevo equipo de gobierno del PSOE y otros partidos detuvieron las negociaciones, aunque sin llegar a anularlas o modificarlas. De este modo, en la siguiente legislatura, habiendo ganado de nuevo el PP, decidieron poner en marcha de nuevo este mismo proyecto en pleno periodo de confinamiento por la pandemia de la Covid-19, en el presente año 2020. En este nuevo escenario la Plataforma “Otro Maro, otra Nerja es posible”, volvió a reunirse, esta vez de forma virtual por las exigencias del confinamiento, y retomó este asunto, manteniendo el mismo decálogo de medidas y estudiando las posibilidades que ofrecía la legislación actual para litigar con este proyecto. Una situación algo diferente, entre otras cosas, porque la Junta de Andalucía en manos del PP está ahora torpedeando muchos de los mecanismos preventivos que existían para los proyectos urbanísticos consagrados en el “decretazo” y la nueva ley del suelo.

En primer lugar enumeramos los valores patrimoniales de la zona, agrupados en distintos tipos: los de tipo biológico (flora y fauna, hábitats comunitarios, altísima biodiversidad), geológico (existencia de al menos una decena de puntos de interés geológico, que de por sí solos podrían ser útiles para un nuevo producto turístico cultural), paisajístico (las diversas unidades que componen el paisaje singular de Maro), arqueológico (una lista de más de una decena de yacimientos arqueológicos antiguos e industriales, esenciales para conocer la historia preindustrial e industrial de la zona), agrícola (las más de 300 huertas de alta productividad existentes en la zona y que dan de comer a 300 familias) y social (la situación de una población con baja cualificación y necesitada de este medio de vida).

Por otra parte, examinamos la legislación urbanística actual, encontrando que los alrededores de Maro están protegidos como Bien de Interés Cultural (BIC) desde 1968, con una extensión de 120 hectáreas, de las cuales 64 ha están donde Larios quiere hacer el campo de golf, además, esta zona aparece protegida como “protección especial agrícola” desde sus normas subsidiarias de 1985, luego protegidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga (norma supramunicipal que no puede modificar el Ayuntamiento), y recogidas en el PGOU vigente de Nerja. Otras protecciones como la del POT (Plan de ordenación territorial de la Axarquía) o la del Plan Especial de Protección del Litoral de Andalucía, fueron anuladas judicialmente por defectos de forma. Aparte de estos trabajos, se ha estado realizando documentales que muestran los mencionados valores patrimoniales, igualmente una labor de difusión y recogida de firmas de apoyo que por ahora llevan contabilizadas hasta 18.000, además de una larga lista de adhesiones o apoyos de hasta cuarenta entidades, entre las que se encuentra Greenpeace, la Fundación César Manrique, la Sociedad de Amigos de la Cultura de Vélez-Málaga, la Fundación Rizoma de urbanismo de Málaga, etc.



A partir de estos estudios, los integrantes de GENA-Ecologistas en Acción, como miembros de esta Plataforma, elaboramos y entregamos el pasado día 4/6/2020, una lista de alegaciones que, en esta fase, cuando aún no está aprobado el Convenio, no tienen un carácter jurídico, sino de aportación nuestra como ciudadanos que usan el ofrecimiento de participación que conlleva la exposición pública del Convenio. Estas alegaciones se refieren a aspectos formales, morales, políticos y jurídicos que nuestra asociación ha encontrado inaceptables:



**-Alegaciones formales.** Este tipo de alegaciones se refieren a diversos aspectos que revelan que el documento sometido a escrutinio público está claramente desfasado tanto en las fechas implicadas como en los fundamentos legales, lo cual obedece a una negligencia del Ayuntamiento de Nerja al publicar un convenio redactado en el año 2015, con lo que todas las fechas de los plazos previstos están desfasadas (alegación nº 2), así como la legislación en la que se apoya (alegación nº 3), como las referencias al Plan de Ordenación Territorial de la Axarquía (POTAX), actualmente sin valor por el recurso interpuesto por el Ayuntamiento en su día. También está desfasada la exigencia de Declaración de Campo de Golf de Interés Turístico por la Junta de Andalucía, cuando esta figura ha sido eliminada en el Decreto-Ley 2/2020, que se ha venido denominado "cobidecretazo" (alegación nº 6). También aparecen desfases de tiempo en los plazos de resolución (alegación nº 15).

**-Alegaciones morales.** Se refieren a las formas, moralmente inaceptables con que se plantean los términos del convenio, la principal de las cuales (alegación nº 1) se refiere a la inclusión, en un mismo convenio, de las deudas del ayuntamiento con la casa Larios y el compromiso de reclasificación de suelos para sus proyectos, una situación de acoso inaceptable para una entidad política, que tiene que tomar una decisión de extrema importancia y gravedad como es la reclasificación de un suelo, de ahí que propongamos que elimine del convenio todo lo referente a las deudas del Ayuntamiento y se centre en el proyecto urbanístico exclusivamente. Por otra parte, en el convenio abundan articulados, especialmente en las "estipulaciones" que muestran un trato humillante para el Ayuntamiento de Nerja, apremiándole a cumplir unos plazos para alcanzar decisiones, que para colmo, muchas no están de la mano del propio Ayuntamiento, bajo la amenaza permanente y reiterada de resolución unilateral del convenio, y exigencia de pago del precio del suelo convenido con los intereses de recargo en caso de no cumplirse. Una situación injusta y humillante que el Ayuntamiento no debería tolerar. Del mismo modo es inaceptable el hecho de que Larios se comprometa a ejecutar su parte del convenio según "respuesta del mercado" (alegación nº 5), hecho que le permitiría especular con un suelo ahora de más valor, al reclasificarse. También es inaceptable la compensación monetaria que ofrece Larios en caso de "excederse" en los beneficios de la reclasificación del suelo, un soborno descarado (alegación nº 13).

**-Alegaciones políticas:** Se refieren a los fundamentos políticos de las decisiones que sustentan este convenio. Por ejemplo, la supuesta "necesidad de hoteles" (alegación nº 4), para un municipio que encabeza la lista de municipio con mayor concentración de hoteles, algunos de "alto nivel". Lo mismo se puede decir del pretendido campo de golf, que se presenta como una panacea cuando es un elemento banal, repetido por enésima vez en la costa malagueña, y que en cualquier caso tiene un coste social excesivo (respecto a la cantidad de agricultores, colonos y nuevos pobladores, que viven del campo). Por otra parte se refiere a la ausencia de reflexión alguna sobre los daños que puede acarrear esta decisión política al patrimonio natural (fauna, flora y hábitat existentes en las zonas incultas de este territorio), el patrimonio geológico, paisajístico, agronómico, social y arqueológico existente en la zona, un desproporcionado daño para el beneficio exclusivo del propietario del suelo y sus inversores (alegación nº 16)

**-Alegaciones jurídicas.** Hacen referencia a determinados elementos jurídicos que son descaradamente

soslayados o ignorados en este convenio, como la negación del principio urbanístico de la Ley del Suelo de la ciudad compacta, al propiciar un asentamiento satélite (alegación nº 9), la ignorancia de las 64 hectáreas del Sitio Histórico de Maro, un BIC del patrimonio andaluz (alegación nº 10), o la ignorancia de la protección existente en todo el territorio, no sólo del PGOU de Nerja, sino también en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga, que no se puede cambiar desde el Ayuntamiento de Nerja (alegación nº 11)

Somos conscientes de que estas alegaciones no pueden frenar este convenio en esta fase, pero al menos argumentan nuestra oposición al proyecto y sienten las bases de una discusión política en el pleno municipal que se celebrará a continuación y, en cualquier caso, nos reservamos nuestro derecho a recurrir dicho convenio, si éste es finalmente aprobado.

***Rafael Yus Ramos***

**GENA-Ecologistas en Acción**

**Plataforma "Otro Maro, otra Nerja, es posible"**



# Desde mi ventana al mundo

## La colonización del cemento

La situación que se repite en muchos lugares, donde el humano se impone a la naturaleza me recuerda a la historia del árbol generoso, historia que siempre recomiendo para sensibilizarnos, no solo con respecto a nuestra relación con otros, sino también con respecto a la relación que tenemos con el mundo y el medio en el que habitamos.

Es una corta historia que relata, cómo una persona que ama a un árbol desde la niñez, a medida que va haciéndose mayor, le pide y toma todo cuanto da y tiene para satisfacer sus necesidades. El árbol se queda sin hojas, sin frutos, sin tronco y sin ramas hasta convertirse en un tocón...

Es una historia que muestra la generosidad de un árbol frente al egoísmo de una persona.

El planeta frente a la individualidad humana, que en beneficio de un reducido número de personas tala y destruye a golpe de decretos o leyes de la clase política, sin tener en cuenta las consecuencias para los ecosistemas ni sus repercusiones para la vida en el mismo.

La especie humana es con diferencia, la peor plaga que tiene el planeta, que como una pandemia lo enferma, rompe, destruye y destroza sin pensar que la madre tierra estaba antes que todas y todos nosotros, que nos proporciona luz, agua, oxígeno y nutrientes para poder vivir.

Hay que parar esta colonización del cemento y el capitalismo sin escrúpulos, que intenta alterar, modificar y doblegar a la naturaleza, que sin duda, se defenderá de estos ataques. No se puede romper el entorno medioambiental para el beneficio de unos pocos avaros, para la creación de urbanizaciones de lujo, ostentación y campos de golf que con su construcción y existencia aniquilan fauna, flora y ecosistemas necesarios para mantener el equilibrio de este mundo.



**Carol Garrido**

## Contacta con nosotros

Barricadadepapel@cgtandalucia.org

## Equipo Técnico:

**Dirección:** Carolina Garrido

**Maquetación:** Ramón Sanz

