

Nerja 3-Junta 2 en el trofeo del Barranco de la Pesadilla

Rafael Yus Ramos
(GENA-Ecologistas en Acción)

Como si de un partido de fútbol se tratara, y el trofeo del ganador fuera el Barranco de la Coladilla (Sierra Almirajara, Nerja), el Ayuntamiento de Nerja y la Junta de Andalucía llevan disputando el balón desde hace más de dos décadas. Dado que considero que esta contienda es un símbolo de las tensiones entre desarrollismo y conservación, entre la defensa de los intereses privados frente a los intereses públicos, en este artículo resumiremos este partido, que por ahora va ganando el Ayuntamiento de Nerja, quedando poco tiempo para que finalice dicho encuentro, lo que debería despertar cuanto antes a la Junta. Es la historia de una pesadilla para uno y otro bando y sus seguidores, por lo que sugiero que este barranco, conocido desde antiguo como Barranco de la Coladilla, pase a llamarse a partir de ahora Barranco de la Pesadilla.

El primer gol: calificación

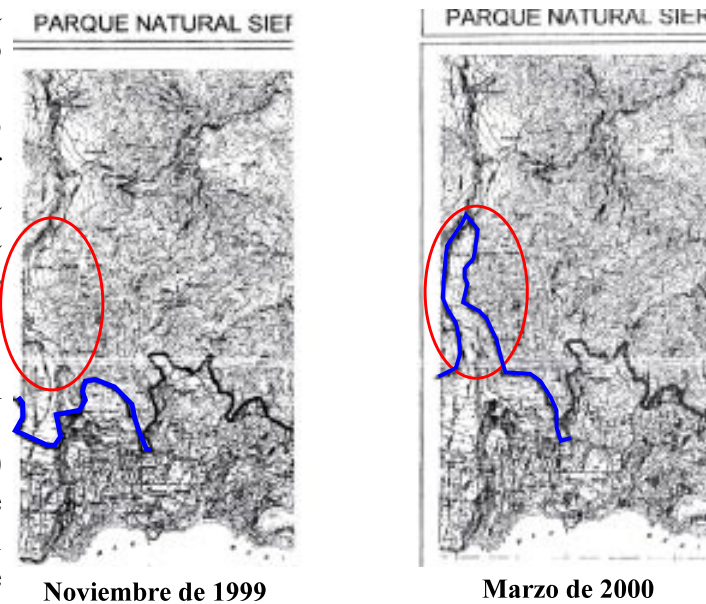
En el primer tiempo, el Ayuntamiento de Nerja metió el primer gol tan pronto como en el año 1985. Disponía de suelo de titularidad municipal en el Barranco de la Coladilla, en principio sin muchas expectativas, tal vez como parque periurbano. Entonces la sierra tenía una débil protección como Reserva Nacional de Caza, donde además de operaciones de forestación se llevaba a cabo las típicas cacerías controladas de la cabra montés. Durante la redacción de sus Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento de Nerja, que ya estaba viviendo la efervescencia turística del Verano Azul, propuso calificar el suelo del Barranco de la Coladilla como suelo urbanizable (parcela UR-D), con una superficie de 1.000.000 de metros cuadrados. La Junta de Andalucía, a través de la Comisión Provincial de Urbanismo, da el visto bueno, es decir, le meten, o se dejan meter, el primer gol. Y el barro marrón que tenemos hoy día viene precisamente de aquellas arcillas, no lo olvidemos, porque está sucediendo con muchas otras cosas. El resultado por ahora es: Ayuntamiento 1-Junta 0.

Durante catorce años el Ayuntamiento de Nerja no encontró ningún inversor que le apeteciera hacer negocio en el Barranco de la Coladilla. Tal vez porque era un sitio muy cerrado, con pocas vistas al mar, y porque el Ayuntamiento de Nerja fue desarrollándose urbanísticamente alrededor de su antiguo casco urbano, hasta triplicar la superficie urbana de 1985. Pero en el año 1998, el Ayuntamiento redacta el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), donde el Barranco de la Coladilla (anteriormente UR-D), pasó entonces a denominarse Suelo Urbanizable No Programado (SUNP-RDT). Entonces aún no se había declarado el Parque Natural de Tejeda y Almirajara, aunque ya se conocían los borradores del decreto. Pues bien, como era de esperar, en el año 2001, aquella calificación del PGOU de Nerja, para el Barranco de la Coladilla, fue respetada por la Comisión Provincial de Urbanismo, que da el visto bueno con la aprobación definitiva de dicho plan. No se puede decir que fuera un nuevo gol del Ayuntamiento de Nerja, pero con esta operación refuerza su dominio en el primer tiempo.

Empate y desempate: el litigio del Barranco

Como hemos señalado anteriormente, en la época en que se estaba tramitando el PGOU de Nerja, la Junta de Andalucía, de acuerdo con todos los Ayuntamientos implicados en la zona, decide declarar a las Sierras de Tejeda y Almirajara Parque Natural. De este modo, en el BOJA de 11 de noviembre de 1999, se decreta la declaración de Parque Natural para dicho espacio. En la

cartografía que adjunta el Decreto, la delimitación del parque evita los suelos urbanos o urbanizables. Sin embargo, este criterio no se cumplió con Nerja, puesto que en dicha cartografía el límite del parque natural dejaba dentro de dicho espacio el Barranco de la Coladilla, a pesar de que, aunque todavía no se había aprobado el nuevo PGOU de Nerja, por entonces todavía era vigente la calificación de suelo urbanizable para dicho paraje, según las Normas Subsidiarias. De este modo, la Junta se apunta un gol, y empata: Ayuntamiento 1-Junta 1. Sin embargo, esta dicha iba a durar poco, pues tan pronto como en el año 2000 (BOJA de 14 de marzo), seguramente tras una reclamación formal del Ayuntamiento de Nerja, la Junta se ve obligada a rectificar el límite del Parque Natural, para dejar fuera el Barranco de la Coladilla. De esta manera el límite del parque natural hace una hendidura de aproximadamente medio millón de metros cuadrados en el valle del Barranco de la Coladilla. El Ayuntamiento de Nerja, en muy poco tiempo, desempata el partido y va ganando 2-1.



Nuevo gol de la Junta: la protección del barranco

Pasaron 20 años desde el año 1985, en que se aprobó la calificación de suelo urbanizable el paraje del Barranco de la Coladilla, hasta el año 2005, sin que ningún inversor se interesara por este pastel que ofrecía el Ayuntamiento de Nerja. Pero en este año, el grupo denominado MedGroup Development S.L., con domicilio en Passatge Josep Llovera 4 de Barcelona se interesó por este suelo e hizo una propuesta turístico-urbanística para el mencionado paraje, fruto de lo cual fue la elaboración del Plan Parcial del Sector SUNP-RDT “La Coladilla”. Es un plan ambicioso que, como suele ocurrir con este tipo de equipamientos, era una operación inmobiliaria gigantesca, con un espacio verde: el campo de golf, la excusa para vender socialmente una apuesta de “turismo de calidad”, y de paso lograr un largo sueño para los desarrollistas costasoleños: disponer de un campo de golf, pese a que fue el propio Ayuntamiento de Nerja quien eliminó el primer campo de golf que había en la Axarquía, simplemente porque su suelo, en medio de un casco urbano inflado, había alcanzado un valor demasiado alto para evitar la tentación de convertirlo en ladrillo. Dado que este movimiento supone simplemente el uso de aquel primer gol, con toda la legalidad vigente, podemos decir que el partido todavía va ganándolo el Ayuntamiento de Nerja por un gol. En el Anexo se pueden examinar las características básicas del proyecto y algunas de las **alegaciones** que nuestra asociación (GENA-Ecologistas en Acción) presentó en el plazo estipulado por el Ayuntamiento de Nerja.

Pero al año siguiente, prácticamente coincidiendo con la tramitación de este ambicioso proyecto, la Junta de Andalucía redactó, dentro de sus competencias urbanísticas, el Plan de Ordenación del Territorio (POT) de la Axarquía. La sorpresa para el Ayuntamiento de Nerja fue que en el mapa de ordenación del mencionado documento, el Barranco de la Coladilla quedaba protegido como zona de interés territorial.



Zonas protegidas como componentes de capital territorial en el POT de la Axarquía

Con esta operación, la Junta de Andalucía empató el partido: Ayuntamiento 2-Junta 2.

El gol de la segunda parte: el Supremo

Obviamente, el Ayuntamiento de Nerja, lejos de acatar esta decisión inicia un largo proceso de recursos, entre otras razones de peso porque ya había recibido adelantos económicos de la empresa multinacional propietaria del proyecto, MedGroup, cuyo coste era de 15 millones de euros.

El varapalo para el Ayuntamiento de Nerja vino seis años después, cuando la sentencia del Tribunal Superior de Andalucía **desestimaba** en el año 2011 el recurso de este Ayuntamiento, hecho que motivó que la empresa MedGroup demandara dicho Ayuntamiento para que le devolviera el dinero invertido en la compraventa del suelo municipal del Barranco de la Coladilla. El Ayuntamiento de Nerja, con el aval de que cuando se hizo la venta del terreno dicho suelo estaba desprotegido, no tuvo que realizar ninguna devolución. El partido seguía empatado.

Próximos a terminar el segundo tiempo de este simbólico partido de fútbol entre instituciones local y regional, el Ayuntamiento de Nerja marca un tercer gol, con lo que desempata y de momento va ganando 3-2. El desempate se produjo tan recientemente como en el mes de Enero del 2014, tres años después de la desestimación del Tribunal Superior de Andalucía, esta vez del Tribunal Supremo, cuya sentencia, difundida por el Ayuntamiento de Nerja, viene a decir, entre otras cosas, que la Junta de Andalucía tiene que desproteger el Barranco de la Coladilla porque en su protección no adujo razones de peso para tal operación. Dicho de otro modo, que no había razón alguna para incluir ese paraje como zona de interés territorial. Lo cual, de ser cierto es grave, porque la Junta disponía de toda una batería de razones. Esperemos que la Junta de Andalucía arbitre las medidas necesarias para evitar que se cometa tamaño desastre ambiental.

ANEXO: EL PROYECTO DE CAMPO DE GOLF Y LAS ALEGACIONES

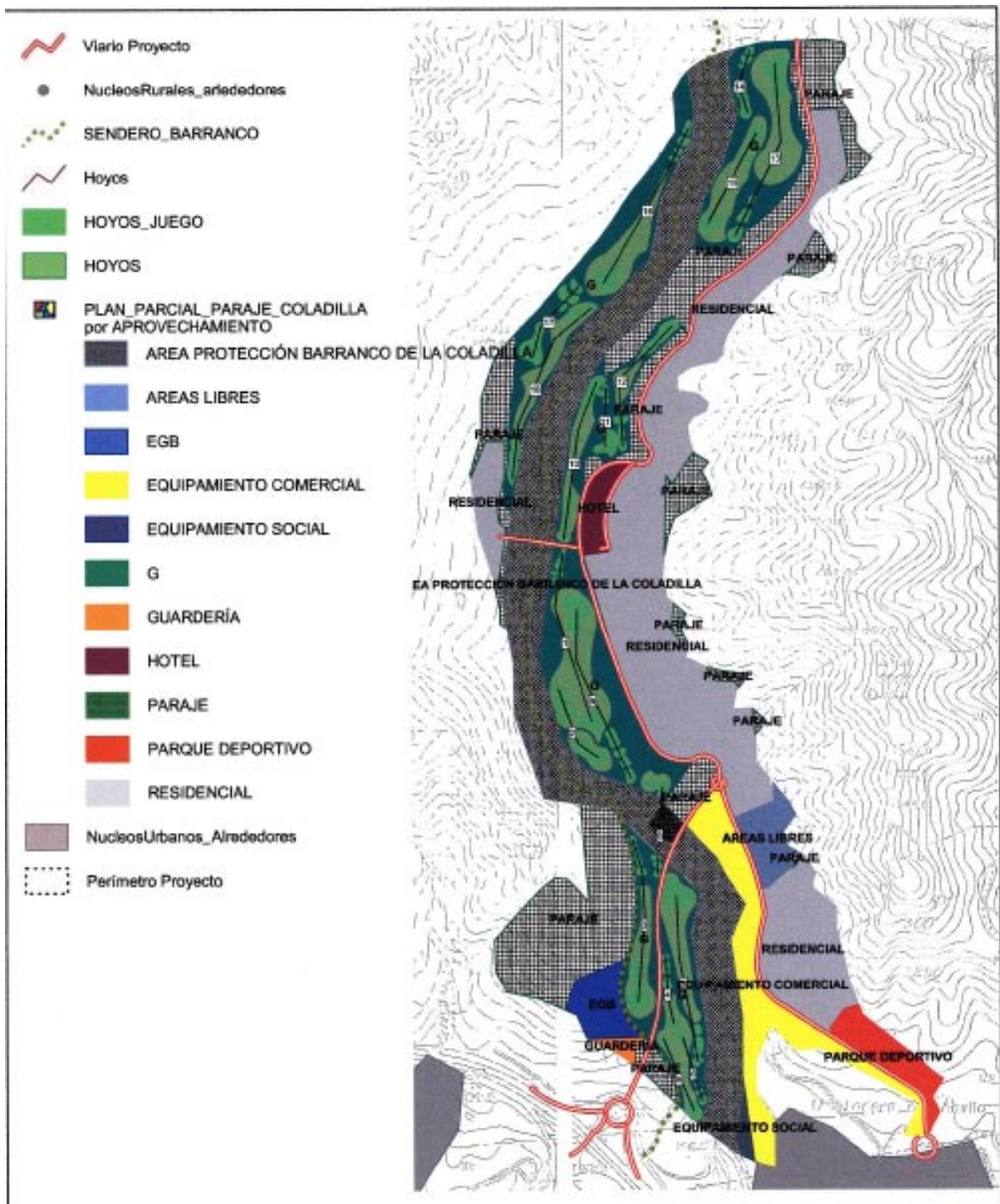


Fig. 2. Ordenación del Plan Parcial de La Coladilla (2005)

Datos básicos del proyecto

Se trata de una operación que promueve el grupo constructor Med-Group Development S.L. sobre el paraje del Barranco de la Coladilla (Nerja), que aparece como suelo urbanizable no programado (SUNP-RDT) en el planeamiento urbanístico (PGOU) vigente del municipio de Nerja. El paraje es colindante con el Parque Natural de Tejeda

y Almirajara y el entorno de la Cueva de Nerja.

Elementos	Datos
Superficie Total	1.000.180 m ²
Edificabilidad bruta	0,10 m ² /m ²
Techo máximo	100.018 m ² construidos
Areas libres y zonas verdes (P1-P5)	100.018 m ²
Equipamiento comunitario (E1-E3)	100.018 m ²
Viales	43.234 m ²
Altura máxima uso residencial	PB + 1 (4 manzanas)
Altura máxima resto de usos	PB + 2
Número total de viviendas	993
Unifamiliares aisladas	42 (C3)
Plurifamiliares en poblado andaluz	951 (C1:441; C2:393; C4:116)
Hotel (H1 en manzana C2)	14.000 m ² (125 plazas)
Campo de golf 18 hoyos (G1-G6)	394.507.000 m ²

ALEGACIONES DE GENA-ECOLOGISTAS EN ACCIÓN

ALEGACIÓN 1

Sobre las dimensiones del territorio

El Plan Parcial redactado por Faura Sánchez y López Payer declara una superficie total del sector de 1.000.180,00 metros cuadrados, pero la primera comprobación que se realiza es que según escaneo y georeferenciación digital del “Mapa de Zonificación” (sobre cartografía 1:10.000 de la Junta de Andalucía, Catastro de Rústica de Hacienda y ortofoto 1:5000) nos da un resultado de su propia delimitación de 936.692,23 m². Unos errores admisibles no deberían suponer más de un 1 o 2 % de discrepancia en superficie.

a.-El litigio de los límites del Parque Natural

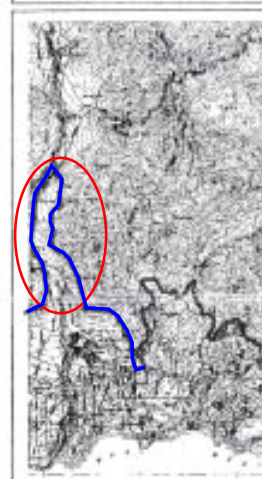
El Parque Natural de las Sierras Tejeda, Almirajara y Alhama queda aprobado en el BOJA de 11 de noviembre de 1999, que adjunta la delimitación sobre cartografía 1:10.000. Pero casualmente el BOJA de 14 de marzo de 2000 publica una rectificación con la representación de una sólo de esas hojas de la cartografía 1:10.000 (recordemos que afecta a más de 30), que resulta ser la 1055-1-2 y que contiene el área afectada por este plan parcial. Y es porque la rectificación

PARQUE NATURAL SIEF



Noviembre de 1999

PARQUE NATURAL SIEF



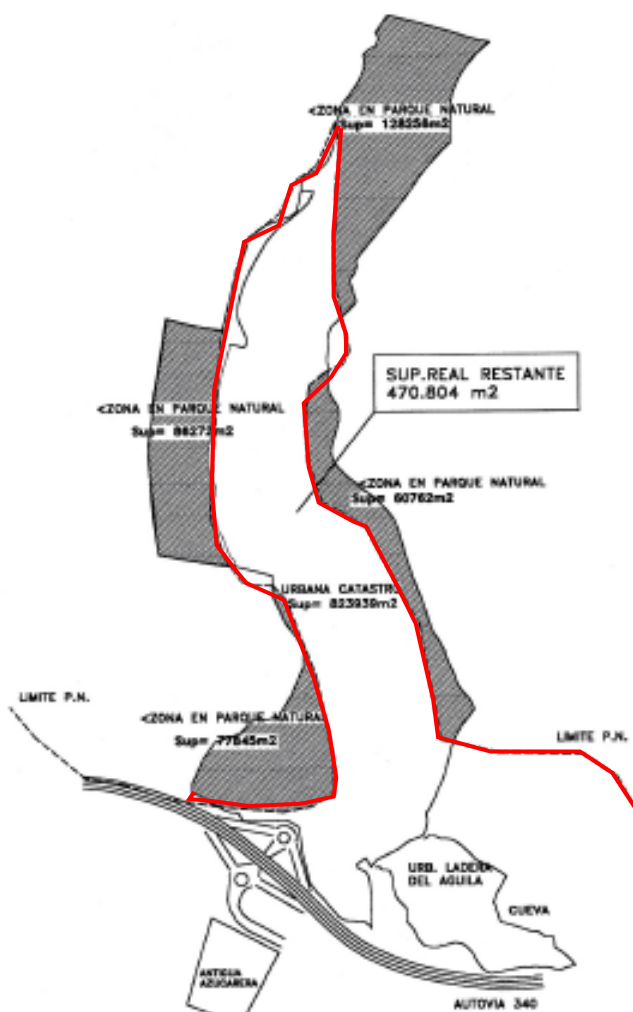
Marzo de 2000

deja fuera del parque natural una amplia zona del citado sector, mientras que la cartografía oficial incluía la práctica totalidad del mismo. De este modo el límite del parque hace una hendidura de aproximadamente medio millón de metros cuadrados en el valle del Barranco de la Coladilla.

Con los datos de esta nueva cartografía, el límite definitivo deja dentro del parque natural la práctica totalidad de la margen derecha del Barranco de la Coladilla, y un amplio sector urbanizable de unos 500x300 m² al norte del conjunto.

b.-Invasión del SU en el Parque Natural

No obstante considerando la rectificación de la Junta de Andalucía, cuando digitalizamos la cartografía nueva resultante y la superponemos con el plan parcial tratado, resulta que buena parte del sector del “Mapa de Zonificación” sigue dentro del ámbito del parque. Este problema ya fue advertido por nuestra asociación en una denuncia presentada con escrito nº 388 del 30-01-2003 ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente, por la que alertábamos sobre el hecho de que existía una discrepancia entre el catastro del Bco.de Coladilla registrado por el Ayuntamiento de Nerja y los límites aprobados por la Junta tras la mencionada rectificación, Advertíamos que tal falta de congruencia podría ser un elemento de litigio entre administraciones, en tanto que el Ayuntamiento de Nerja podría vender este terreno según escritura de catastro, y con ello incluir una buena parte del Parque Natural de Tejeda y Almirajara.



Según nuestros cálculos en el año 2003, mientras que el catastro comprendía alrededor de 1.000.000 de metros cuadrados, la superficie que queda fuera del parque realmente es menos, en torno a 470.804 m², lo que significaba que la parcela incluía 353.135 m² del Parque Natural, un área que por estar protegida no admitía ninguna actuación urbanística. Esto significaba que, descontando la mencionada superficie invadida del Parque Natural, a la finca sólo le quedaban unos 823.939 metros cuadrados, una cifra muy inferior al 1.000.000 de metros cuadrados que subastó el Ayuntamiento de Nerja. Dado que posiblemente la finca subastada ya tuviera descontados la superficie protegida del Parque, concluíamos que posiblemente dicha finca inicialmente se realizara contando con una superficie expropiada para la construcción de la rotonda y la autovía que surca por la parte sur de la finca, lo que explicaría la disminución actual de la superficie actualmente escriturada (véase imagen anexa).

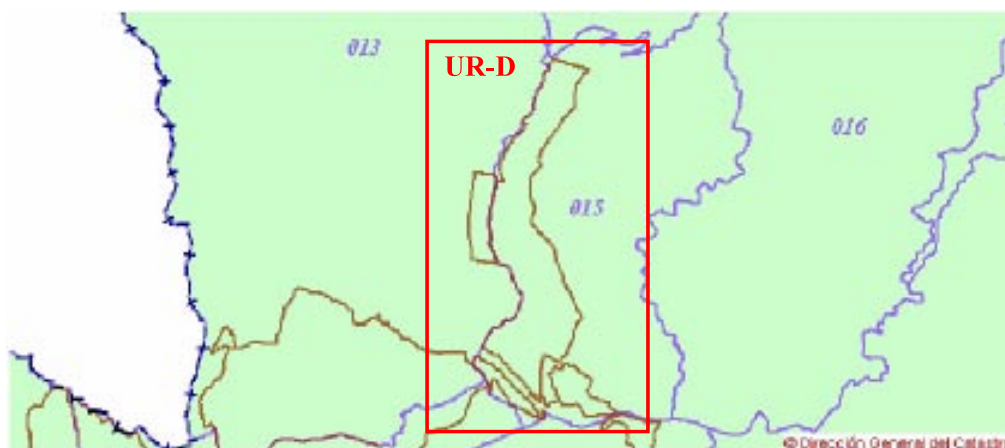
En el proyecto se explica que todo esto obedece a un error por parte de la Consejería de Medio Ambiente durante la delimitación de los límites del Parque Natural de Tejeda y Almirajara, reflejado en la cartografía del PORN. Incluso después de la rectificación que se vió obligada a

hacer la Consejería cuatro meses después del decreto de declaración, los límites dejaban dentro amplias zonas del suelo urbanizable (UR-D: 1.000.000 m²) que tenía Nerja en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1985 (mucho antes del decreto del PORN, en 1999) y que ahora, tras el Plan Parcial dentro del PGOU de 1998 pasó a denominarse suelo urbanizable no programado (SUNP-RDT). El error se debió a que, mientras que en la cartografía señalaba una superficie del UR-D de unos 470.804 m², en la descripción que se hace en el PORN de los límites señala claramente que los límites respetarán la parcela del UR-D de Nerja (cuya superficie es mayor, en torno a 1.000.000 de m² según los promotores), con lo que en la cartografía quedaban amplios espacios del UR-D dentro del Parque Natural. En efecto, el el PORN se dice textualmente:

(...)Desde allí sigue por la carretera MA-179 hasta su intersección con el camino de la Cuesta de Ana María, bordeando las zonas de cultivos. Continúa por el camino de Colmenarejo, que abandona para dejar fuera la zona de frutales, hasta su bifurcación con la senda que, en dirección norte, limita con las zonas de cultivos de olivar de Sanguino. Continúa hasta la CN-340, por la que sigue unos 100 m., hasta llegar a la divisoria de aguas, donde se encuentran las ruinas de una casa forestal, siguiendo el límite del monte cedido al Patronato de las Cuevas de Nerja. **Continúa por el límite del suelo no urbanizable (sector UR-D) clasificado por las Normas Subsidiarias de planeamiento vigente en 1998**, siguiendo desde las inmediaciones del arroyo de Burriana por la linde del monte público nº52 denominado Pinar y Dehesa del Río Chillar hasta su cruce con el camino de los Almochares.(...)

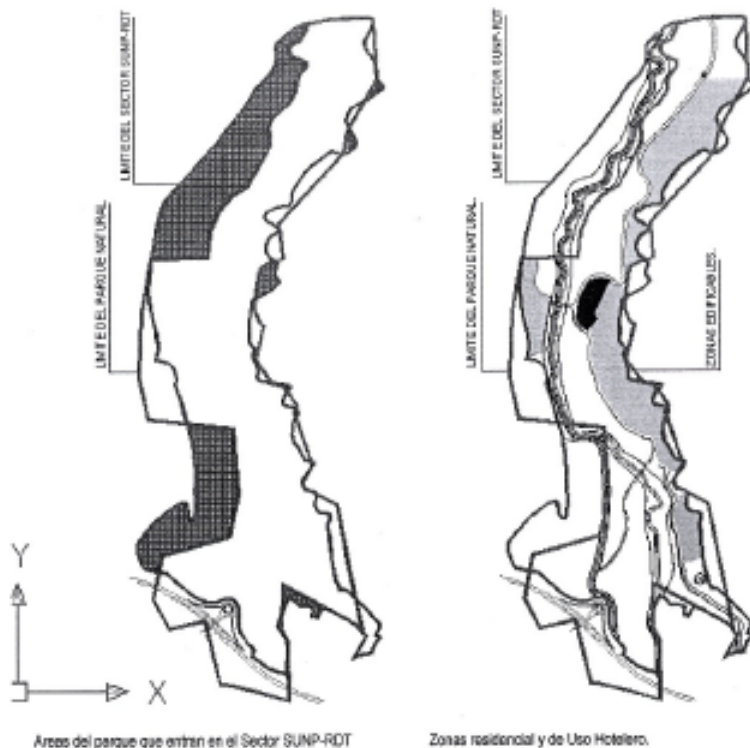
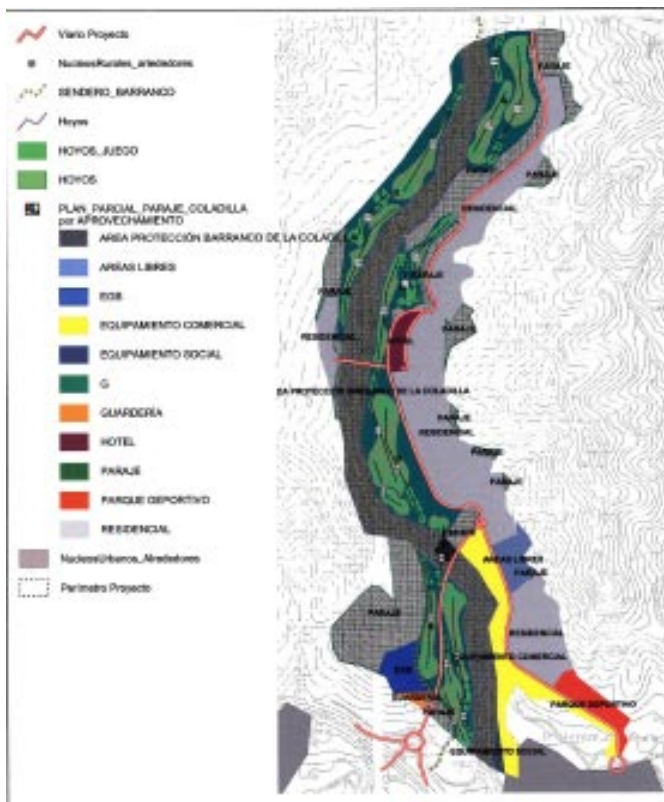
Llamamos la atención aquí sobre el **grave error** cometido por la Consejería de Medio Ambiente, al no utilizar en la descripción de los límites ningún elemento topográfico, recurriendo a la zonificación de un planeamiento urbanístico cuyas características (dimensiones) al parecer se ignoraban o no fueron comprobadas. Esto permitió al Ayuntamiento de Nerja recurrir, con toda justicia, la discrepancia entre cartografía y descripción, concluyendo finalmente, según se indica en la memoria del Plan Parcial, que la Consejería mantiene la descripción literaria que se señala en el PORN, esto es, el respeto íntegro de los límites del UR-D que aparecía en las Normas Subsidiarias y que posteriormente se integraron en el PGOU de Nerja.

Partiendo de este grave desajuste, la cuestión que nos preocupa ahora es la exactitud de los límites del UR-D (ahora SUNP-RDT). Una primera cuestión que tenemos que dilucidar es cuál es la superficie real que queda para el proyecto urbanístico y cuáles son las posibles afecciones del mismo respecto de los límites del Parque Natural, pues aunque teóricamente puede parecer clara la respuesta (la parcela catastral es la que en última instancia decide el pleito) en la práctica nos encontramos algunos problemas que conviene que la autoridad medioambiental tenga en cuenta a la hora de tramitar este proyecto. Examinando el **Catastro de Nerja**, advertimos la situación y las dimensiones declaradas cartográficamente sobre el UR-D:



Las dimensiones del UR-D, según el proyecto, son de 1.000.180 m². Sin embargo, midiendo exactamente la cartografía que acompaña el proyecto da algo menos: 936.692,23 m². Pero midiendo la cartografía que aparece en el Catastro, las dimensiones son aún menores, calculada digitalmente en 823.939 m². Hay pues una diferencia real de 176.241 m² que teóricamente se apropia el proyecto del territorio del Parque Natural. Esta discrepancia sólo se resuelve con la constancia de la superficie declarada en el Catastro a fecha de hoy.

Sin embargo, la cuestión no acaba aquí, sino que la parcela que aporta el proyecto incluye terrenos que pertenecen al Parque Natural, como se muestra en la imagen aportada por el Proyecto, en la que supuestamente resuelve el litigio. En efecto, si comparamos la parcela del Catastro con la que presenta el Proyecto, nos damos cuenta de incluye zonas como una franja en el borde NW, otra en el borde SW y algunos puntos de toda la banda N y E, que en realidad no figuran en el plano del Catastro. Además, se incluye una porción en la parte SE del terreno de la Cueva de Nerja, donde el proyecto “generosamente” (con suelo que



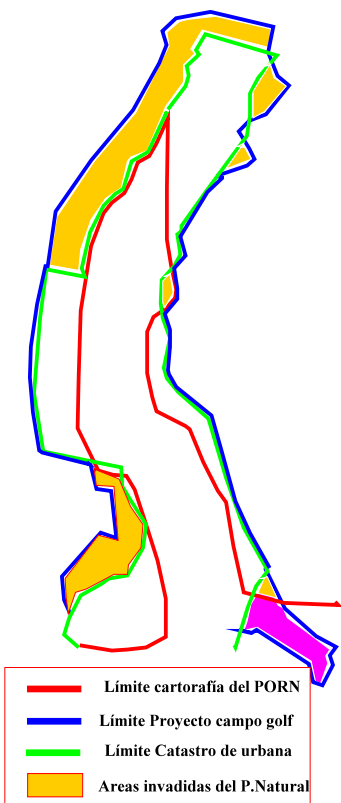
no le pertenece) concede como equipamiento deportivo.

El Proyecto reconoce que su parcela se introduce una superficie determinada dentro del Parque Natural, pero **no la cuatifica**. Es más, en un alarde de “generosidad”, decide también prescindir de los terrenos que entran en el Parque Natural en sus proyectos residenciales, quedando como áreas libres (parajes) computables en los porcentajes de cesiones obligadas. Sin embargo, no puede prescindir del borde NW para completar los hoyos del campo de golf, que, insistimos, quedarían de este modo dentro del Parque Natural.

Si se examina ahora las zonas del Parque Natural afectadas por el proyecto, se puede advertir que cerca del 50% de la superficie del *green* quedaría dentro del Parque Natural. Una cuestión inadmisiblesi se tiene en cuenta la legislación vigente, y en especial el PORN de este espacio natural.

La importancia de estos “deslices” en superficie van más allá de las afecciones propias del Parque Natural, pues no se debe perder de vista las implicaciones urbanísticas que supone partir del dato, falso a nuestro juicio, de que la superficie de la parcela es de 1.000.180 m², pues todos los cálculos de aprovechamientos urbanísticos se hacen en proporción a esta superficie.

Pero si, tal como intentamos demostrar, la superficie es sensiblemente menor, se tendría que reconsiderar todo el proyecto en los términos que se muestran en la siguiente tabla:



Elementos	Datos del proyecto	Rectificación
Superficie Total	1.000.180 m ²	823.939 m ²
Edificabilidad bruta	0,10 m ² /m ²	0,10 m ² /m ²
Techo máximo	100.018 m ² construidos	82.393,9 m ² construidos
Áreas libres y zonas verdes (P1-P5)	100.018 m ²	82.393,9 m ²
Equipamiento comunitario (E1-E3)	100.018 m ²	82.393,9 m ²
Campo de golf	18 hoyos	9 hoyos

El proyecto tendrá que optar por mantener las 993 viviendas, en cuyo caso tendrá que reducir la parcela de 100 m² a una superficie de 82 m², o bien reducir el número de viviendas (ej.825) en las mismas parcelas de 100 m². También se tendrá que tener en cuenta, cara a los intereses públicos, la notable reducción de la superficie destinada a equipamientos y áreas libres, además del hecho de que se usa suelo de la Cueva de Nerja para un equipamiento deportivo que realmente se tendría que detraer de la superficie real de la parcela del proyecto. En suma, hay que reconsiderar todo el proyecto, si es que es viable ante las importantes afecciones con el Parque Natural.

ALEGACIÓN 2

Sobre la afección al LIC de Tejeda y Almirajara

Entendemos que la aprobación, por parte de la Delegación de Medio Ambiente, no se ajusta a derecho, pues consideramos que vulnera la Directiva 92/43 CEE, que establece claramente la obligación de los Estados miembros de preservar la integridad ambiental de los LICs propuestos por los mismos, incluso antes de que sea aprobada y publicada la propuesta comunitaria:

El artículo 10 (antiguo artículo 5) del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea establece lo siguiente: «Los Estados miembros adoptarán todas las medidas generales o particulares apropiadas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Tratado o resultantes de los actos de las instituciones de la Comunidad. Facilitarán a esta última el cumplimiento de su misión. Los Estados miembros se abstendrán de todas aquellas medidas que puedan poner en peligro la realización de los fines del presente Tratado.»

Así pues, se aconseja a las autoridades de los Estados miembros que velen por que los espacios

incluidos en la lista nacional de LIC propuestos no se deterioren antes de que se adopte la lista comunitaria de LIC. Si la lista nacional es incompleta, se les recomienda que, además, hagan todo lo que esté en sus manos para evitar el deterioro de espacios que, de acuerdo con pruebas científicas basadas en los criterios del anexo III de la Directiva 92/43/CEE, deberían figurar en la lista nacional. Una sugerencia práctica: hacer un uso correcto de la evaluación de impacto ambiental (EIA) de la Directiva 85/337/CEE con respecto a proyectos que puedan tener efectos perjudiciales.

Consideramos que la administración medioambiental no ha tenido en cuenta la obligación de velar por el LIC de Camarolos, aprobando un proyecto urbanístico dentro del área propuesta como tal espacio protegido, y aunque dicho LIC aún no tenga entidad jurídica, debe ajustarse a lo preceptuado en la mencionada directiva. Aspecto éste que deberá ser reconsiderado por la administración ambiental, al objeto de rectificar el daño potencial provocado. Especialmente ante el hecho de que, como se ha mostrado en la Alegación nº 1, cerca del 50% del terreno previsto para la realización de este proyecto cae dentro del LIC de Tejeda y Almijara, cuestión que contraviene el propio Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), la Ley de Espacios Naturales de Andalucía y la mencionada Directiva.

ALEGACIÓN 3

Sobre el impacto paisajístico

El EIA elabora un estudio de impacto paisajístico que valoramos muy positivamente desde el punto de vista técnico, si bien no estamos de acuerdo con la valoración general del impacto como “moderado”. El propio EIA establece en la cartografía específica del impacto paisajístico, categorías que van desde “Muy Alto” (zona del Barranco) a “Alto” (Lomas del Pinar, Cuestas del Pinar, Valle del Badén), etc. Además establece áreas especialmente emisoras de vistas de calidad y áreas especialmente receptoras de vistas de calidad, que precisamente son afectadas por el proyecto. En efecto, gran parte de las actuaciones proyectadas en esta zona supondrán una modificación sustancial del paisaje montano (valle forestal) que actualmente disfruta la zona. En particular, la presentación de un *green* lineal, a lo largo de todo el valle, supondrá no sólo la eliminación de vegetación forestal, característica de este paisaje, sino también su sustitución por praderas alóctonas, no integrables en este paisaje. Dicho de otro modo, no es admisible calificar el *green* como de impacto beneficioso, sino que al contrario supondrá un elemento distorsionador de la percepción global del paisaje. Por otro lado, es inadmisibles considerar que el impacto de las viviendas unifamiliares y, aún menos, las viviendas plurifamiliares, en un paraje que se caracteriza por su valor agreste, por la aparente ausencia de la mano del hombre. Es claramente evidente que los elementos urbanísticos (construcciones) de ningún modo pueden ser integrados en este paisaje.

En resumen, consideramos que, sobre la base de los mismos elementos utilizados en el estudio paisajístico que aporta el proyecto, nuestra valoración baja un punto a la calificación global de “moderado” de su impacto paisajístico que concluye el EIA, para pasar a considerarlo “severo”, e imposible de integrar, con las medidas correctoras que se señala, en una zona de tal fragilidad paisajística, ya que todos los elementos que se aportan en el proyecto, incluido el *green* son elementos fuertemente distorsionadores de la calidad



Simulación del impacto paisajístico de construcciones en el Bco. Coladilla

paisajística de este entorno, al ser elementos urbanos y alóctonos respecto a las características identitarias del paisaje montano y natural del Barranco de la Coladilla.

ALEGACIÓN 4

Sobre el impacto sobre vegetación forestal

Particularmente preocupante es el hecho de que en el territorio en que se prevé realizar el proyecto existe una importante vegetación forestal, compuesta principalmente por pinares de repoblación de pino carrasco (*Pinus halepensis*) y de pino resinero (*Pinus sylvestris*), en cuyos claros crece una vegetación serial, tipo jaral, donde abundan especies comunes como la aulaga (*Ulex parviflorus*) y la jara blanca (*Cistus albidus*). Esta vegetación, pese a ser común y no estar catalogada por su vulnerabilidad, cumple una importante función como elemento biológico del paisaje, además de hábitat de multitud de especies animales, recogidas en el propio EIA que acompaña al estudio. Por otra parte, esta vegetación forestal cumple un importante papel en el freno de los procesos de erosión y desertificación que aquejan a todo el territorio, disminuyendo la agresividad de los agentes geológicos erosivos y con ello la formación de arroyadas y posibles inundaciones aguas abajo. Finalmente, también contribuye a mejorar los procesos de filtración de aguas pluviales en el acuífero carbonatado, y con ello la disponibilidad de recursos hidrológicos para el poblamiento del litoral de Nerja.



Area aproximada donde se plantea desarrollar el proyecto de campo de Golf

El EIA reconoce que el proyecto provocará la eliminación de las masas forestales que afectan a las zonas residenciales y al propio *green*, siendo insuficiente el respeto por determinados hitos a lo largo de los 18 hoyos y la protección de las márgenes del arroyo. Toda la zona verá disminuida sensiblemente la vegetación forestal y con ello todos los efectos beneficiosos comentados anteriormente, por lo que consideramos que el impacto sobre la vegetación forestal es **severo** y por tanto debería replantearse la ubicación de estas estructuras en este lugar. Pero por otra parte no se debe ignorar que el proyecto afecta a, al menos, dos **hábitats prioritarios** para la Red Natura 2000 de la Unión europea: el cambronal *Odontito-Thymetum baetici* y la bojeda *Cneoro-Buxetum balearicae*.

ALEGACIÓN 5

Sobre el impacto sobre la flora protegida

El EIA realiza un importante estudio de la vegetación de toda la zona, pero la cartografía muestra algunas deficiencias que desmerecen el mencionado estudio. En particular, debe señalarse errores de concordancia de los signos y colores utilizados en el mapa de vegetación y

flora actuales, así como la falta de leyenda en algunas tramas. Por otra parte, este mapa, que refleja la vegetación con carácter general, no refleja la cartografía de detalle de las especies más relevantes. Por ejemplo, la especie *Anthyllis plumosa*, que en la cartografía de detalle aparece con su máxima densidad en el tramo septentrional, no aparece representada en el plano general, ni tampoco se adscribe a ningún grupo florístico (a diferencia de las otras especies). Por otra parte, la especie *Cneorum tricoccum* solo aparece al SE, a pesar de que en el mapa específico aparece más en el centro y en el N (donde también es denso *Buxus balearica*). Por otra parte, en el Mapa de Valoración de la Vegetación, el EIA señala como de valor “muy alto” a “alto” prácticamente toda la margen derecha y muchos puntos de la margen izquierda, dejando sin embargo sin señalar la parte norte, precisamente donde se encuentra *Anthyllis plumosa* en mayor densidad. De todos modos, se aprecia aquí la característica incongruencia entre EIA y proyecto urbanístico que suele aparecer en este tipo de actuaciones, pues de esta alta valoración no se deriva luego una descalificación del proyecto, aconsejando tan sólo medidas supuestamente “correctoras”.



Maytenus senegalensis

Buxus balearica

Cneorum tricoccum

Anthyllis plumosa

Especies protegidas en el Barranco de la Coladilla

En cualquier caso, en la zona considerada se tiene constancia de la presencia de al menos cuatro especies catalogadas en el Libro Rojo de Especies Amenazadas de la Flora Andaluza, cuyos status de conservación es el siguiente:

Nombre vulgar	Nombre científico	Status de conservación
Arto o espino cambrón	<i>Maytenus senegalensis</i>	Vulnerable
Boj de Baleares	<i>Buxus balearica</i>	En peligro de extinción
Revientacabras	<i>Cneorum tricoccum</i>	En peligro de extinción
Nevadilla	<i>Anthyllis plumosa</i>	Vulnerable

Estas categorías conservación se establecen sobre el hecho de que las poblaciones de estas especies han sufrido una disminución del 50% en los últimos 10 años (en peligro de extinción) y en los últimos 20 años (vulnerables). Para estas especies está indicado lo siguiente:

Nombre científico	Medidas de conservación
<i>Maytenus senegalensis</i>	Se deben elegir algunas poblaciones dentro de la red de Espacios Naturales para su seguimiento y control. Hay que considerar la singularidad de la especie a la hora de proyectos de evaluación de impacto ambiental en su área de distribución.
<i>Buxus balearica</i>	Creación de alguna figura de protección legal (Parque Natural) que englobe la mayor parte del territorio ocupado por esta especie. Limitación en la construcción de urbanizaciones y canteras. Eliminación de basureros. Limitación de zonas cultivables.
<i>Cneorum tricoccum</i>	Protección de las poblaciones mediante alguna de las figuras de protección naturales (Parque Natural). Reforzamiento de las poblaciones actuales con baja densidad de individuos y reintroducción de plántulas o frutos en áreas potenciales para el desarrollo de la especie.

<i>Anthyllis plumosa</i>	Dado que esta especie se desarrolla en un espacio protegido (Parque Natural de Tejeda y Almirajara), serían suficientes unas ligeras medidas correctoras en tareas de silvicultura y control de incendios para garantizar su supervivencia
--------------------------	--

Con semejantes prescripciones parece obvio que este proyecto es desaconsejable para los fines de la protección de la flora amenazada. Entre las recomendaciones se desaconsejan las construcciones y los cultivos (el *green* lo es). Por otra parte, respecto a *Anthyllis plumosa*, en su caracterización se partía de la superficie del Parque Natural que aparece en el PORN, que tal como hemos señalado en la Alegación nº 1, es invadida por el proyecto, afectando gravemente a esta especie.

El proyecto pretende disminuir la agresividad de este proyecto sobre estas especies protegidas, mediante el establecimiento de un Convenio de colaboración con el Departamento de Biología Vegetal de la Universidad de Málaga, que se encargaría de velar por el mantenimiento de los hábitats, o en su defecto el traslado de ejemplares a otros enclaves de la zona. Debe considerarse aquí que, sin desmerecer de ningún modo el importante papel que puede jugar la Universidad en este aspecto, todas estas medidas paliativas sólo debe ser recurridas *in extremis*, si los elementos jurídico-administrativos que puede esgrimir la administración medioambiental no fueran suficientes para parar este agresivo proyecto urbanístico. Pero de ningún modo sería aceptable considerar este Convenio de colaboración como un elemento que salve el proyecto.

En conclusión, a pesar de que el EIA aconseja la protección del barranco, la mayor parte de las actuaciones previstas en el proyecto colisionan gravemente con la conservación de la flora amenazada que se encuentra en este lugar. Debe tenerse en cuenta que la situación de “vulnerable” y “en peligro” son categorías relativas a la situación de estas especies en la Comunidad Autónoma Andaluza, y por tanto ninguna actuación urbanística puede justificar la desaparición de poblaciones relicticas como las que encontramos en este barranco. Diversas recomendaciones que aparecen en el Libro Rojo ya advierten sobre las amenazas que tienen estas especies y una de ellas es, sin duda, los procesos urbanísticos. La autoridad medioambiental debe tener este hecho en cuenta y considerar que tiene respaldo jurídico para desestimar esta actuación urbanística, máxime cuando estamos partiendo siempre de un territorio que actualmente pertenece al Parque Natural de Tejeda y Almirajara, un LIC y por tanto una zona de especial protección a nivel andaluz, español y europeo.

ALEGACIÓN 6

Sobre el impacto sobre la fauna

Sin duda alguna, una actuación urbanística de esta envergadura tendrá un impacto severo sobre la fauna que actualmente existe en este paraje natural, puesto que no sólo supondrá la eliminación de hábitats (que no se compensa con la creación de otros nuevos artificiales, como pretende convencer el proyecto), sino que creará un entorno urbano que alejará a gran parte de la fauna silvestre, y atraerá la fauna antropófila, que a su vez contribuirá, por competición, a alejar a la fauna silvestre. Por otra parte, no se debe desmerecer el hecho de que esta actuación urbanística supondrá una barrera importante en los flujos naturales de la fauna silvestre en este lugar, obligando a retranquearse las áreas de actividad de dicha fauna hacia el interior del Parque.

En la zona se ha inventariado un importante abanico de vertebrados, algunos de ellos protegidos, como la culebra de cogulla (*Macropontodon cucullatus*), la culebra de collar (*Natrix natrix*) y la víbora hocicuda (*Vipera latasti*), aparecen catalogadas en el Libro Rojo de las Especies Amenazadas de Vertebrados de Andalucía.

En conclusión, la autoridad medioambiental debe tener presente la afección de este proyecto sobre la fauna silvestre, introduciendo elementos que obligan a replegar sus poblaciones e impide el libre tránsito de la misma, pudiendo afectar gravemente a especies protegidas.

ALEGACIÓN 7

Sobre el impacto sobre recursos hídricos

Un aspecto básico en cualquier proyecto urbanístico, máxime cuando incluye la construcción de un campo de golf, son los recursos hidráulicos, no sólo para el abastecimiento de la población, sino también el mantenimiento de sus jardines y piscinas, y por supuesto la pradera o *green* de dicho campo de golf.

El proyecto resuelve el agua de abastecimiento con la conexión a la red municipal, un aspecto que el ayuntamiento de Nerja debe tener en cuenta, habida cuenta de la alta demanda que supondrán las 993 viviendas nuevas, cuyo consumo, si nos atenemos a los datos (muy optimistas) que aporta el proyecto, de 200 l/habitante.día, arrojará (considerando una media de 3 personas/residencia :2.979 residentes) un consumo de 595.800 litros diarios, una cantidad que pese al sesgo a la baja que calcula el proyecto, ya es muy importante. Sin embargo, a nuestro juicio el consumo promedio señalado por el proyecto no es exacto. Los estudios realizados en zonas de similares características climatológicas a la nuestra muestran consumos superiores a esta cantidad. Por ejemplo, el Informe de la Cámara de Cuentas de Andalucía del 2001 señalaba un consumo de 235 l/hab.día en la provincia de Málaga.

Sin embargo la cifra de consumo sería muy superior en el caso que nos ocupa, pues en este tipo de viviendas residenciales hay que añadir el riego de jardines y piscinas, lo que, según nuestros cálculos, subiría el nivel de consumo a 350 l/persona.día como mínimo. No obstante, teniendo en cuenta los factores de evaporación y evapotranspiración, que restan eficacia al riego y volumen de piscinas, posiblemente este nivel de consumo se aproxima más a los 400 l/persona.día.

No obstante, tomando como referencia una estimación “a la baja” del consumo previsible en esta urbanización, de unos 350 l/persona.día, y considerando la población estimada anteriormente, la demanda diaria de abastecimiento ascenderá a 1.042.650 litros (1.042,65 m³) en momentos de máxima ocupación. Durante los tres meses de verano este consumo totalizarán los 93.838,5 m³ y si consideramos un consumo menor, de unos 250 l/p.día en el resto del año, en los nueve meses restantes el consumo sería de 178.740 m³, totalizando al año **272.578,5 m³**.

Pero la demanda de recursos hidrológicos de este proyecto es muchísimo mayor. El mismo Plan Parcial del proyecto reconoce (también optimistamente) un consumo de 10 l/m² construidos en usos no residenciales. Para la previsión de riego el proyecto señala un caudal mínimo de 1,2 l/m² para riego de calles y de 5 l/m² para el riego de zonas ajardinadas. Dado que carecemos de la superficie exacta que tienen estos elementos, no podemos calcular la demanda de agua en este capítulo, pero habrá que tenerla en cuenta en el cómputo final.

Finalmente, el elemento que mayor demanda hídrica planteará será, obviamente, el campo de golf, una instalación deportiva que nació en un país (Escocia) donde la pluviometría es el triple de la existente en esta zona. Sus praderas, incluso si se utilizan especies mejor adaptadas a la climatología mediterránea (el proyecto no se pronuncia al respecto), consumen un promedio de 1.500 a 2.000 m³/día en los meses de máxima irrigación (según estándares del Instituto Geológico y Minero para un campo de del golf de 18 hoyos), totalizando unos 150.000-300.000 m³/año, que ajustándolo a la climatología de la zona (pérdidas por evaporación), arroja un consumo más cercano al promedio máximo señalado, es decir un consumo anual mínimo de 240.000-300.000

m³/año, siendo nuestra apreciación, según la climatología de la zona (la más árida de la comarca, con tasas de evapotranspiración de 400 l/m²) un consumo de unos **300.000 m³/año**.

En resumen, si totalizamos los consumos anuales de abastecimiento a las residencias (272.578,5 m³.) y de riego del campo de golf (300.000 m³/año), nos arroja una demanda hídrica anual de **572.578,5 m³** (más de medio hectómetro cúbico), dejando a un lado el consumo de riego de calles, pues de momento no contamos con el dato de la superficie del equipamiento viario.

Para cubrir estas necesidades, el proyecto indica disponer de la red de abastecimiento municipal para surtir el agua de acometida de las residencias. En cambio, para los riegos del campo de golf indica la utilización de un lago artificial (de aguas pluviales) y la conexión con las aguas residuales depuradas de la EDAR de Maro. En resumidas cuentas:

Destino	Volumen anual (m ³)	Fuente
Viviendas residenciales	272578,5	Red de Abastecimiento Municipal
Campo de Golf	300000	Lago pluviales + EDAR
Total del Proyecto	572578,5	

A nuestro juicio, estos consumos son críticos por varios aspectos:

- 1.- El importante aumento de recursos a reservar para estas viviendas residenciales no ha sido suficientemente cuantificado y justificado desde el Ayuntamiento de Nerja.
- 2.- El abastecimiento de la población, al situarse a una cota superior a los depósitos municipales, requerirá una estación de bombeo que tampoco se señala en el proyecto.
- 3.- Es imposible que un lago artificial de pluviales pueda abastecer 300.000 m³ anuales para el campo de golf, incluso si se tiene en cuenta la conexión con las aguas residuales de la EDAR de Maro. La pluviometría de la zona no asegura un volumen suficiente. Aunque no se señala la ubicación del lago, si se quiere aprovechar la escorrentía debe situarse al sur, en cuyo caso habrá que contar con un bombeo hacia el norte, y aún así el volumen recogido no sería suficiente. Pero además, en el caso de que pudiera, la fuerte evaporación de este lugar no permitiría un abastecimiento seguro.
- 4.- La loable (o forzosa) decisión de utilizar aguas residuales depuradas no viene a paliar el déficit de recursos. En primer lugar, no está aún clara la ubicación definitiva de la EDAR de Nerja y en cualquier caso, el proyecto no prevé la construcción de los colectores necesarios. En segundo lugar, las aguas de las depuradoras normalmente son salinas y ello obligará a mezclarlas con agua dulce, lo que demandará recursos hídricos adicionales.

En conclusión, el proyecto requiere una desmesurada proporción de recursos hidráulicos en una zona deficitaria de tales recursos. Las estrategias señaladas para lograr dichos recursos no están del todo claras y a nuestro juicio son insuficientes para atender la demanda, por lo que desde el punto de vista hidrológico el plan es inviable o al menos desaconsejable.

ALEGACIÓN 8

Sobre la contaminación de los acuíferos

Otro aspecto sobre el que se reitera en todas las alegaciones que venimos haciendo a los campos de golf, y no suficientemente valorada por la administración medioambiental a la hora

de aprobar los EIA de este tipo de instalaciones es el indiscutible hecho de que el mantenimiento de estas enormes praderas mono-específicas sólo se consigue con atenciones prácticas enormemente agresivas, especialmente en cuanto a carga química en fertilizantes y pesticidas de todo tipo, sin contar la que pueda llevar las aguas residuales reutilizadas para riego (aún contando con una depuración terciaria).

Todos estos productos fitosanitarios son susceptibles de pasar a los acuíferos subterráneos existentes en la zona, pues tal como reconoce el propio proyecto, toda la zona es permeable: los conglomerados del barrando y los mármoles fisurados son altamente permeables y hay constancia de la existencia de acuíferos pertenecientes al complejo del Acuífero de las Alberquillas. No se debe minimizar la importancia de la presencia de microcontaminantes (nitratos, nitritos, insecticidas, herbicidas, etc.) sobre la salud, habiéndose constatado clínicamente la relación causa-efecto con determinadas enfermedades que pueden llegar a ser graves.

Por otra parte, el riego con aguas residuales, si bien podría contemplarse como un avance respecto a la tendencia usual de utilizar aguas de pozos propios o incluso de acometida, plantean una problemática en zonas permeables como las que nos ocupa. En efecto, aunque depende del tipo de tratamiento al que se sometan las aguas residuales, éstas presentan en general un elevado contenido en sales cloruradas-sódicas (1.300-2.600 mg/l), conductividad eléctrica de 2.000 y 4.000 $\mu\text{mhos/cm}$. También son destacables las altas cantidades de sulfatos, o amonio, entre otros. La demanda biológica de oxígeno (DBO) de estas aguas suele ser alta, por lo que la descomposición anaerobia de ésta plantea problemas, pudiendo dar lugar a la formación de las llamadas *black layers* (capas negras), generadas bajo condiciones anaerobias a pocos centímetros de la superficie.

Las aguas subterráneas del acuífero de las Alberquillas, por su excelente calidad (aunque con una elevada mineralización) son explotadas para el consumo humano en varios puntos de la superficie del acuífero, siendo los más interesantes para este aquellos que sirven para el abastecimiento de localidades como Nerja y Almuñecar. La calidad del agua recogida en varios puntos viene determinada por el nivel contaminante de ciertas acciones ha desarrollar en las instalaciones, fundamentalmente una vez se ponga en marcha el sistema operativo del complejo. Así, actividades como el riego, abonado, tratamientos con fitosanitarios, etc., ocasionarán un impacto de carácter severo sobre la calidad del agua.

Por otro lado, hay que tener en cuenta la dinámica de los llamados “lagos” o zonas de encharcamiento en el campo de golf, que a menudo tienen altos valores de conductividad por su alto contenido salino. El problema está en que la mayor parte puede pasar a zonas inferiores, con el riego que ello supone para las aguas subterráneas.

En conclusión, los expertos desaconsejan la construcción de campos de golf en acuíferos libres como son los que nos ocupa en este proyecto, pues el impacto directo de contaminantes químicos procedentes de riegos, abonados y tratamientos fitosanitarios es máximo, hecho que debería tenerse en cuenta a la hora de tramitar este proyecto ante la autoridad medioambiental.

ALEGACIÓN 9

Sobre la afección de vías pecuarias

El proyecto afecta directamente a la vía pecuaria “Vereda de las Minas y Cómpea”, de 20,89 m de ancho, tal como detecta el EIA que le acompaña. El proyecto intenta respetarla manteniéndola como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, pero hay unos 750 metros que el propio proyecto admite que deben ser modificados. El EIA admite desconocer bien el deslinde exacto que corresponde a este tramo. Por otro lado, no hay una garantía total de que

dicha vereda quede expedita tras el proceso urbanizador y permita el libre tránsito por ella.

La Vereda de las Minas y Competa al discurrir en su primer tramo de 750 m por debajo de todo el complejo se verá afectada por el desmonte, las obras, polvo, escombros, y por la construcción del hotel tan próximo al barranco y por el puente que lo cruza, causando un impacto severo sobre la misma, que difícilmente se corregirá con un perímetro de protección a su alrededor, atravesado por el puente.

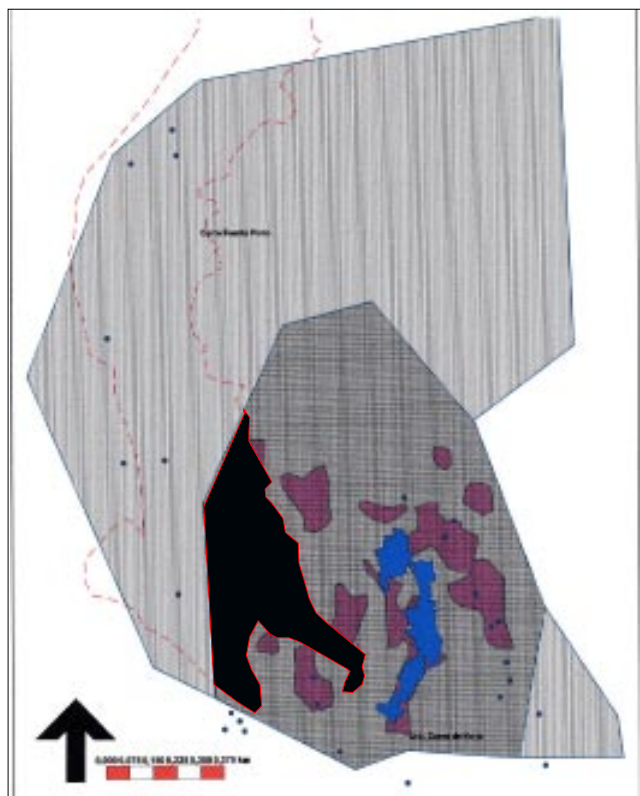
Por todo ello, consideramos que, ateniéndonos a la Ley de Vías Pecuarías, esta modificación de la Vereda de las Minas y Cómpeeta no es aceptable y debe aplicarse dicha normativa para asegurar la integridad de la misma y, por supuesto, el libre tránsito a través de ella. En su lugar, se debería respetar esta importante vereda para uso público, en el contexto de vía verde para la práctica de senderismo ligada al Parque Natural de Tejeda y Almirajara.

ALEGACIÓN 10

Sobre el impacto sobre los BICs

El proyecto se encuentra en las inmediaciones de la Cueva de Nerja, un conocido Monumento Nacional sobre el que entonces se estaba tramitando su declaración como Bien de Interés Cultural (BIC). En aquel momento esta tramitación contaba ya con la aprobación del Comité de Expertos en fecha de Marzo del 2004 y consta de una superficie de protección de 2.895.051 m², de los que 1.100.283 m² corresponden a la zona de Protección Integral y el resto (1.794.768 m²) corresponden a la Zona del Entorno. Hoy día esta declaración ya está aprobada. Se puede comprobar que ambas zonas afectan notablemente al área del proyecto. En particular, la zona de Protección Integral afecta a la parte suroriental, haciendo inviable los elementos de equipamiento que prevé el proyecto (comercial, deportivo, social), además de parte del residencial. Debe recordarse que la zona de protección integral se realiza sobre el fundamento de posibles áreas de cavernamiento asociadas a la Cueva de Nerja, aspecto que no puede dilucidarse en este proyecto, ya que requeriría un complejo sistema de investigación que por otra parte sólo puede acometer la Consejería de Cultura. En cuanto a la zona del Entorno, se observa que afecta a prácticamente todo el territorio del proyecto, dejando libre únicamente la parte más septentrional. En esta zona, cualquier alteración (ej. movimientos de tierra) deben ser vigilados por la Consejería de Cultura.

Entendemos que, a pesar de que aún no es vigente la Declaración de Bien Cultural, su inminencia (dado el visto bueno del comité de expertos) aconseja una protección cautelar del entorno de la Cueva de Nerja y por tanto justificaría el replanteamiento de al menos la parte suroriental del proyecto (señalada en negro en el plano).



Area protegida del BIC de la Cueva de Nerja

ALEGACIÓN 11

Sobre la adecuación al POT-Axarquía

El proyecto se redacta en unos momentos en que el Plan Subregional de Ordenación del Territorio (POT) de la Axarquía está a punto de ser aprobado. Como es sabido, este plan, que deriva de la aplicación de la Ley del Suelo de Andalucía (LOUA), tiene carácter supramunicipal y su función principal es atender a aspectos de interés comarcal, como son los recursos naturales endógenos, tales como el agua, el suelo o el paisaje. Sobre esta base, determina la existencia de una serie de figuras urbanísticas para el suelo no urbanizable. En cuanto al suelo urbanizable de interés turístico, que es el que nos ocupa en este caso, establece diversas normas que nos parecen fundamentales para considerar la oportunidad de este proyecto, caso de que sea viable.

- 1.- El artículo 62, trata monográficamente de las “Condiciones específicas para los campos de golf en suelo no urbanizable”, que no son de obligada aplicación en este caso, debido a que este campo de golf se proyecta en suelo urbanizable. Sin embargo, no estaría de más, con objeto de no distorsionar el criterio general, que se tuvieran en cuenta las determinaciones que aparecen en este artículo.
- 2.- El artículo 107 trata de los “Criterios para el diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas” y en él se señalan directrices para evitar daños al drenaje natural, sobre los recursos hidrogeológicos del subsuelo, sobre la topografía, sobre la vegetación autóctona y sobre el tránsito de la fauna.
- 3.- El artículo 108 trata de las “Determinaciones para la fase de ejecución de los proyectos de urbanización en suelo urbanizable, con los que se trata de minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de ejecución, señalándose la obligación de programar actuaciones para garantizar la correcta restitución de las funciones naturales en cada fase.
- 4.- Los artículos 109 y 110 sobre la “Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas” y sobre “La inserción ambiental y paisajista del viario”, también son extremadamente relevantes en este caso, dado el fuerte impacto que provocará esta actuación en el Barranco de la Coladilla.
- 5.- El artículo 117 de la Normativa señala que los campos de golf con consumos superiores a los 300.000 m³ anuales deberán tener depuradora propia de aguas residuales (norma).

Somos conscientes de que estas determinaciones no son vinculantes, dado el desfase temporal entre ambas normativas, comarcal y local, pero sin duda alguna constituyen una importante orientación para encajar el proyecto, caso de que sea definitivamente aprobado. Todo ello sin remarcar el criterio general del POT de no vincular la actividad inmobiliaria residencial a la construcción de campos de golf, cuyo equipamiento básico debería ser sólo el hotel y el club social, que caso de aplicarse a este caso haría inviable el proyecto.

ALEGACIÓN 12

Sobre los riesgos potenciales

El principal riesgo natural que existe en la zona, más allá del siempre latente riesgo sísmico, lo constituyen los incendios forestales. El proyecto se encuentra encajado en un valle profusamente cubierto de vegetación altamente ignicible (resinosas, aulagares y jarales). Por otra parte, es una zona normalmente sometida a un fuerte estrés hídrico, especialmente en verano y aún más en temporadas de sequía. Finalmente, hay que considerar el hecho de que la zona es muy

susceptible a sufrir fuertes vientos en dirección N-S (siguiendo el valle), que acentúan la gravedad de cualquier conato de incendios.

Junto a estos factores naturales hay que añadir otros elementos antrópicos, como es la existencia de un área recreativa (El Pinarillo) donde se hace fuego y donde se concentran muchos visitantes, especialmente en romerías. En esta situación, no es deseñable el riesgo de incendios, como ya ha sucedido recientemente por algún fuego no controlado.

El proyecto introduce además un elemento adicional a considerar, que es la presencia de 993 viviendas, 43 de ellas unifamiliares, que pueden contribuir a la generación de incendios por escapes involuntarios de las barbacoas domésticas.

En conclusión, la zona es altamente peligrosa en incendios forestales, y la presencia de 993 viviendas (más de dos mil personas) supone una vulnerabilidad muy alta, con tan sólo una salida de la zona, que se convertiría en embudo en caso de incendio.

Ante esta situación, es de obligado cumplimiento la elaboración de un Plan de Prevención de Incendios Forestales y un Plan de Autoprotección para las 993 viviendas. A la fecha en que se expone el proyecto, estos documentos no están aún elaborados, por lo que es obligación de la Administración medio-ambiental requerirlos como requisito previo imprescindible para su tramitación.

En cualquier caso, el proyecto debe dejar libre una distancia perimetral de 15 metros alrededor de la mayor parte de la parcela, por su proximidad con la masas forestal, lo que junto a las protecciones anteriores (BIC de la Cueva, Barranco y Vía Pecuaria) se reduce de forma considerable la superficie útil para construcción de campo de golf y viviendas, hecho que podría cuestionar la rentabilidad del proyecto.