

27/03
8-11-04

DOCUMENTO REFUNDIDO

MEMORIA PLAN PARCIAL "EL VIVERO"

Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,



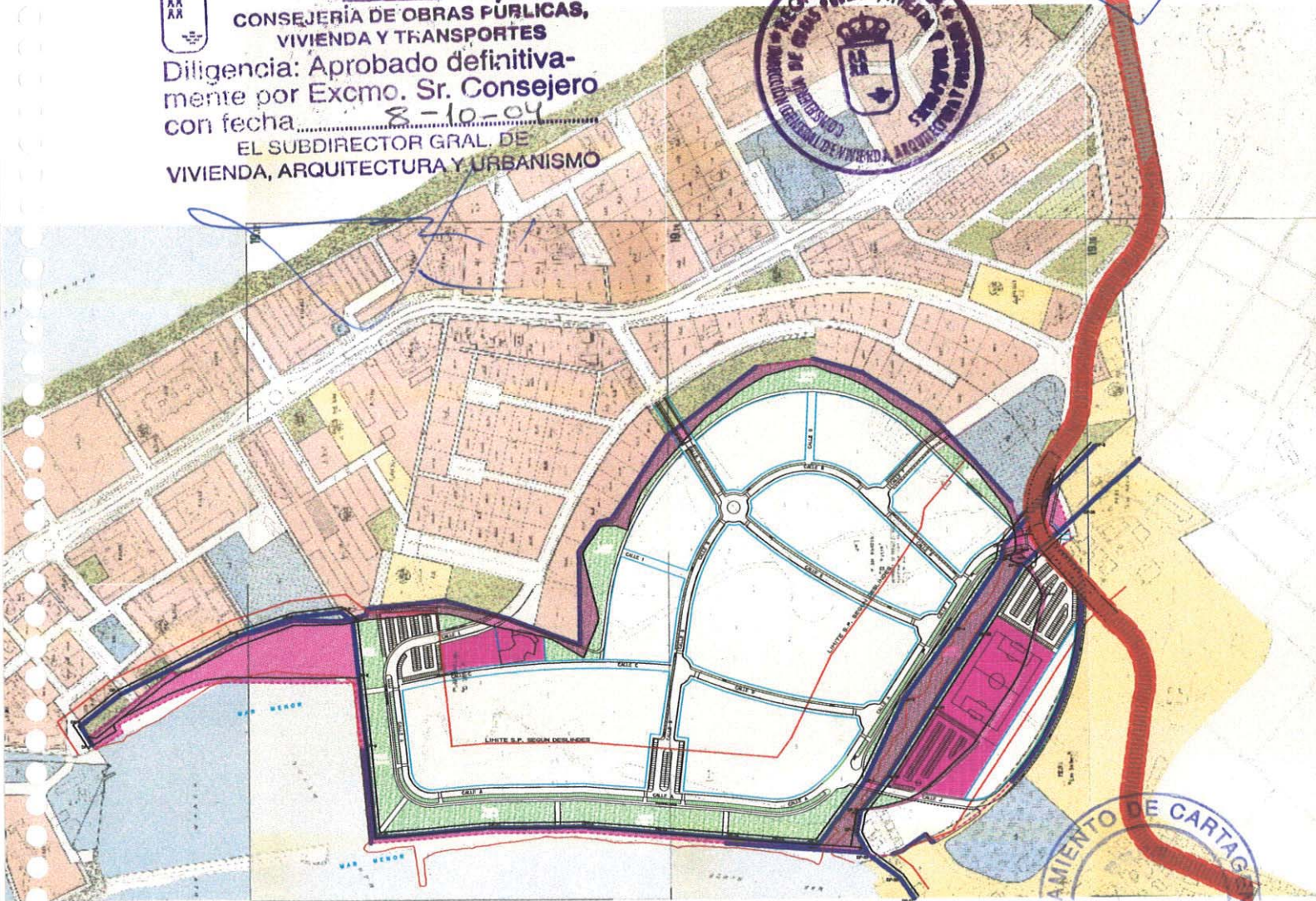
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGIÓN DE MURCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y TRANSPORTES

Diligencia: Aprobado definitiva-
mente por Excmo. Sr. Consejero
con fecha 8-10-04

EL SUBDIRECTOR GRAL. DE
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 12-04
POR 12-04



SUBSANADAS LAS RESERVAS DE LA O.R. DE 08-10-04
DEL CONSEJERO DE O. P. V. y T. DE LA COMUNIDAD
AUTONOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.



INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO REFUNDIDO.

La presente documentación, trae causa directa de lo establecido, en el escrito de 16 Junio de 2.004, de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la correspondiente Conserjería, comunicada al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y trasladado por este a los promotores del expediente Administrativo-Urbanístico, según el cual se ha de redactar el "DOCUMENTO REFUNDIDO", efectuando las correcciones que sean pertinentes, en la documentación existente, al introducir las modificaciones que derivan de los siguientes Acuerdos o informes:

- La distribución de edificabilidad, al 50% entre usos residenciales y turísticos, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia de 25-02-99.
- Las indicaciones del Informe de la Dirección General de Medio Natural en su informe de 20-01-2004.
- Las indicaciones del Informe de 18-02-2004 de la Dirección General de Costas.

Para mejor identificación, se acompañan fotocopias de dichos documentos como Anexo 0 al presente Texto Refundido, así como del Texto íntegro del Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de 25-02-1999 y el Informe favorable de la Dirección General de Costas, tras haber sido atendidas, con las correspondientes correcciones, las observaciones señaladas en el precitado Informe.

Como consecuencia de los meritados informes y escritos, recaídos en la tramitación del expediente (271/03 Planeamiento), se ha procedido a redactar el presente DOCUMENTO REFUNDIDO, en el que se introducen donde procede las determinaciones contenidas en los mismos y siempre siguiendo los principios de coherencia y globalidad del documento final.





COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGIÓN DE MURCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y TRANSPORTES

Diligencia: Aprobado definitiva-
mente por Excmo. Sr. Consejero
con fecha 8-10-04

EL SUBDIRECTOR GRAL. DE
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 16-10-04
POR D. J. GARCÍA



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.

EL TÉCNICO

Se han mantenido en su inicial tenor literal, todos aquellos epígrafes, en los que tras su análisis, no se ha podido observar incidencia alguna en la aplicación de las determinaciones de los citados escritos o informes.

CAPITULO 1

1.- INTRODUCCIÓN Y MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN.

Es objeto de la presente documentación, el conformar un expediente Urbanístico; que retomando la situación jurídico-administrativa del Sector; denominado "El Vivero", en el Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena; tras la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Murcia de la Comunidad Autónoma de 21-06-02, que anuló la Aprobación Definitiva del mismo, por Orden Resolutoria del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de 25-02-99 (Expte. 574 Planeamiento y B.O.R.M. 30-09-99), e igualmente, de esta sentencia, trae causa, la adecuación del Planeamiento Parcial, a los deslindes de Dominio Público Marítimo Terrestre efectuados por la Demarcación de Costas de Murcia en aplicación de la Ley de Costas vigente (Ley 22/88) y su Reglamento (Expedientes C-DL-26 MU tramo 2 y DL-43 MU), aprobados respectivamente por Ordenes Ministeriales de 25-06-99 y 15-06-01.

Es igualmente importante, por la incidencia que sobre el Planeamiento posee, tanto a los efectos de su situación jurídico-urbanística, como para su ulterior tramitación, el Auto del T.S. de 23-10-91, en el Recurso de Apelación efectuado contra el Auto de la Audiencia Nacional de 06-06-87. De todos estos documentos se acompaña fotocopia en los Anexos de la presente Memoria.

La situación resultante actual, por deducción, es la siguiente:



- El Acto Administrativo de partida, es la Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en su Sesión Plenaria de 26-04-89, modificando la Aprobación Provisional anterior de 24-09-69, como consecuencia de la adecuación de dicha documentación a las determinaciones del Auto de la Audiencia Nacional de 06-06-87, que estimaba, con correcciones parciales la Resolución de la Consejería de Política Territorial de 25 de Junio de 1. 983, promulgada en ejecución de la Sentencia de la Audiencia Nacional de 1.978

El resultante de dicha documentación, a nivel de Planeamiento, fue un diseño prácticamente inviable y/o de imposible ejecución, tal y como puede observarse en el Plano I-8-C de los documentos gráficos que se acompañan; entre otras razones, porque su extensión superficial de 477.643 m², incluía una lamina de agua del Puerto, ubicada al Norte; se invadía suelo urbano calificado, del P.P. de Marchamalo y sobre todo porque incluía los 9.700 m² de la anterior zona marítimo terrestre, de dominio publico, anteriores a la desecación, como zonas edificables; todo ello sin contar con los efectos de generación de parcelas in edificables por aplicación de los deslindes de Costas y sus servidumbres, tal y como puede comprobarse gráficamente, de una forma palmaria en el plano I-7-B.

- Otro punto de partida, a los efectos de la clasificación urbanística del Sector por el Planeamiento de rango superior, es la Aprobación en 1.994 del Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena, que aprobado definitivamente con correcciones el 09-04-87 por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, suscito múltiples recursos administrativos y litis de lo Contencioso Administrativo, que han sido resueltos y aquietados con la Aprobación de dicho Texto Refundido.

- Desde el punto de vista jurídico, es de capital importancia, el citado Auto del Tribunal Supremo de 23-10-91 (apelación 1387/87) en el Recurso de Apelación interpuesto por Urmenor, S.A., en incidente de ejecución de Sentencia contra el Auto de 06-06-87,



de la Audiencia Nacional, que precisamente genero la documentación aprobada por el Excmo. Ayuntamiento el 20-04-89, por cuanto que:

1º En el se establece, que no se podía aprobar definitivamente el Planeamiento a nivel de Plan Parcial, sin la Resolución judicial de la Apelación interpuesta, es decir hasta esta fecha de 23-10-91, en ejecución de la misma y con las determinaciones establecidas en el mismo.

2º Establece las limitaciones de la ejecución de la Sentencia de la Audiencia Nacional de 22-12-78, y

3º Establece el procedimiento para la aprobación definitiva del Planeamiento, cuyo tenor literal es:

“El procedimiento ha de ser, naturalmente, el del art. 41.3. de la Ley del Suelo (L.S. 1956), es decir, el de que la Corporación que efectuó la aprobación provisional introduzca las modificaciones acordadas y lo eleve de nuevo para su aprobación definitiva, sin nueva exposición al publico, como antes se razonó, Así resulta, no sólo de la propia interpretación legal, sino del contenido del fallo, donde expresamente se señala que, verificado lo que se ordena se eleve de nuevo – al Ministerio para su aprobación definitiva -, con lo cual viene a dejar sentado un extremo por lo demás evidente, es decir, que la ejecución de la Sentencia termina con la formulación de las objeciones o determinaciones a subsanar, y después se reanuda el trámite administrativo hasta la nueva aprobación definitiva”.

Por tanto, se estima procedente la formulación de una documentación de Planeamiento, a nivel de Plan Parcial, en ejecución de las precitadas dos sentencias, siendo los promotores “Herhospa, S.A.” y “Portman Golf, S.A.” titulares del 85,4519% de la superficie privativa del Sector. Consecuentemente a lo expuesto, la PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN, emerge de forma natural y automática, por cuanto que lo que se efectúa es la



ADAPTACIÓN, a la ejecución de dichas sentencias, sometiéndose, de forma superpuesta a las determinaciones de ambas.

A mayor abundamiento, parece evidente, no solo la procedencia, sino la necesidad de desarrollar urbanísticamente un Sector, (adaptándose a las determinaciones judiciales sobrevenidas), que ya alcanzo la Aprobación definitiva, aunque ahora haya quedado anulada, por aplicación de la Ley 22/88 a través de la citada S.T.S.J. Murcia de 21-06-02.

1.2.- INFORMACIÓN URBANISTICA.

a) Planeamiento de rango superior.

Según el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, los terrenos delimitados en el sector "El vivero", tienen la clasificación de suelo urbanizable programado "*pendiente de resolución por la Comunidad Autónoma en ejecución de sentencia*" según consta en el plano nº 19.14 de la clase C del mencionado Texto Refundido del Plan General y en la Norma Transitoria Quinta apartado 2 subapartado 2.7 de sus Normas Urbanísticas: "*Los Planes Parciales que se clasifican como Suelo Urbanizable Programado y que se ejecutaran conforme a sus propios planes de etapas son: Plan Parcial El Vivero (A expensas de lo que se señale en la resolución de los recursos interpuestos)*".

b) Historial.

La primera ordenación de la zona conocida como "El Vivero", fue recogida en El Plan Especial de Urbanización de la zona Sur de la Manga del Mar Menor aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Ministro de la Vivienda el 23 de febrero de 1.965 (BOE de 26-03-65) y con anterioridad por la Comisión Provincial de Urbanismo de Murcia con fecha de 9 de abril de 1.964 (BOE de 5-05-64). Posteriormente, mediante



Decreto de 23 de julio de 1.966, se aprobó un Plan de Ordenación Urbana y los terrenos de "El Vivero" quedaron comprendidos dentro del sector "Hacienda de la Manga de Cartagena" los cuales fueron declarados Centro de Interés Turístico Nacional.

La "Sociedad Urbanizadora de Nuestra Señora del Mar Menor, S.A." (Urmenor, S.A.), representada por D. José Luís Rubio Maestre, como propietaria de terrenos enclavados en la zona de El Vivero, instruyó sobre los mismos, expediente administrativo para construir obras de desecación y relleno ante la Jefatura Regional de Costas y Puertos del Sudeste, solicitando después, se prosiguiese la tramitación del expediente de concesión de los terrenos de dominio publico enclavados dentro del mar litoral en la indicada zona. En consecuencia, con fecha de 24 de febrero de 1.969, se dictó Orden Ministerial del Ministerio de Obras Publicas, Dirección General de Puertos y Señales Marítimas, otorgando dicha concesión administrativa para poder ejecutar las obras proyectadas en terrenos inscritos como de dicha sociedad.

La mercantil solicitó además del Sr. Registrador de la Propiedad de La Unión competente, se procediera a la inmatriculación registral de la referida concesión administrativa como finca independiente, lo cual fue aceptado y ejecutado por el Registro resultando la finca nº 11.166 al folio 172 del Libro 152 ,acreditativa de tales extremos.

Con fecha de 20 de febrero de 1.967 se aprobó por medio de Orden Ministerial dictada por el Excmo. Sr. Director General de Puertos y Señales Marítimas, por delegación del Excmo. Sr. Ministro de Obras Publicas, el deslinde de la zona marítimo-terrestre incluido en los terrenos, de que se trataba, acorde con la legislación sectorial de costas, en vigor en ese momento.

El 10 de septiembre de 1.969 se aprobó por Orden Ministerial el Acta de Replanteo de las obras ejecutadas por desecación y relleno llevada a cabo el 8 de mayo de 1.969 por D.



Francisco Cerán Galindo, ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Jefe de Costas y Puertos de Levante, D. José Massaguer Barailar, ayudante de Obras Publicas y D. José Luís Rubio Maestre como representante de la mercantil concesionaria, excepto la zona de vigilancia litoral que, con un ancho de seis metros, pasaría a ser de dominio publico, según determinación expresa del Acto Concesional.

Estando aún pendiente de resolución la solicitud de concesión y proyecto de desecación y relleno de dicho lugar, el Arquitecto Raúl Piñón, recibió el encargo de la "Compañía Urbanizadora de Nuestra Sra. Del Mar Menor, S.A." (Urmenor, S.A), de elaborar un Proyecto de Plan de Ordenación urbana de la zona de "El Vivero" al amparo de los artículos 10, 12 y 40 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana entonces vigente, de 12 de mayo de 1.956, habiéndose calificado el mismo como "Plan de Extensión" por afectar a una superficie de suelo exterior al casco urbano de Cartagena y no abarcar la totalidad de dicho término.

Dicho Plan Parcial fue aprobado inicialmente por el Exmo. Ayuntamiento de Cartagena Pleno con fecha de 16 de abril de 1.969 con la objeción de que, antes del trámite de exposición al público, se aclararan y modificaran algunos puntos que contradecían o carecían de los requisitos exigidos en el artículo 10 de la Ley 12-05-56, y que eran los siguientes:

- en los planos se contenían indeterminaciones y contradicciones
- no se dividía el Plan Parcial en polígonos
- no se grafiaba la zona de vigilancia de dominio publico Marítimo Terrestre.
- existían cálculos erróneos respecto a los caudales de agua potable, alumbrado público, etc.
- No se aclaraba la competencia municipal respecto de la zona declarada de interés turístico nacional.



En el periodo de exposición al público, hubo una sola alegación presentada por D^a. Dolores Carrillo Victoria (que conforme a dicho planeamiento era propietaria de 3.354 m² inscritos en la finca registral nº 900 del Registro de la Propiedad de La Unión), que no hacía oposición al Plan Parcial sino sólo reserva de su derecho en tanto se determine el de accesión, que la pudiera corresponder sobre los terrenos ganados al mar. El Plan Parcial fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena con fecha de 24 de septiembre de 1.969. Se acompañan en los Anexos de esta Memoria, la aprobación inicial y provisional mencionada.

Este Plan Parcial es remitido al Ministerio de la Vivienda para su aprobación definitiva. Se emite Resolución, con fecha de 7 de junio de 1.974, en la que se deniega la aprobación definitiva de dicho Plan Parcial porque:

- 1) No se puede deducir con precisión, en que extensión superficial de la ordenada, se superpone a la recogida en el Plan Especial de Urbanización de la zona Sur de la Manga del Mar Menor de 1.965.
- 2) No expresa la incidencia que puede tener la propuesta con los propietarios de terrenos colindantes ni resuelve la conexión de los viales que se proyectan.
- 3) La edificabilidad de 1,495 m³/m² se estima excesiva para la actuación propuesta que además, habida cuenta de las amplias superficies proyectadas como vías y puertos, supone una edificabilidad neta de 2,38 m³/m².
- 4) No se concreta la localización de las zonas verdes de uso público. Además no representan el 10% de la superficie total ordenada como determina el artículo 3.1 ap.g) de la Ley del Suelo de 1.956 que exige la reserva del 10% para tal fin en las zonas que se califican de uso colectivo.
- 5) Para zona deportiva se fija un 10% de ocupación, y dado que el 90% de dicha zona está constituida por el mar litoral, resultaría una ocupación del 100% sobre los terrenos firmes de dicha zona.



- 6) Las alturas de edificación propuestas, resultan excesivas, sin que se aporten unas Ordenanzas reguladoras de las distancias a respetar entre edificios y superficie de parcela correspondiente.

“Urmenor, S.A.” interpuso recurso de reposición ante el Ministerio de la Vivienda contra esta resolución. Dicho organismo no emite acto expreso y la aprobación del Plan Parcial es nuevamente denegada por silencio administrativo.

Interpuesto entonces recurso contencioso-administrativo por “Urmenor, S.A.” contra la resolución de fecha 07-06-74 del Ministerio de la Vivienda y contra la denegación presunta del recurso de reposición, la Sala dictó sentencia el 22 de diciembre de 1.978 en la que se estima parcialmente el recurso contencioso interpuesto por “Urmenor, S.A.” y la denegación presunta de la aprobación definitiva del Plan Parcial por silencio administrativo, por lo que se anulaba, por contraria a Derecho, la O.M. de 07-06-74, y se obligaba al Ministerio de la Vivienda a que señalara del Plan Parcial lo que considerara conveniente modificar, para su rectificación debiendo, una vez subsanado, remitirse nuevamente al Ministerio de la Vivienda para su aprobación definitiva sin que pudiera fiscalizarse el Plan Parcial por motivos distintos de los señalados en el Fallo de la Sentencia. Estas rectificaciones debían ceñirse a:

- a) reservas de espacios y su localización para parques y jardines públicos
- b) coeficiente de edificabilidad
- c) distancias entre bloques
- d) alturas
- e) justificación de conexión y yuxtaposición con la ordenación del Plan Especial de la zona Sur de La Manga del Mar Menor
- f) circulación de aguas en los caudales proyectados



El Abogado del Estado a la vista de esta Sentencia interpone recurso de Apelación ante el Tribunal Supremo, la cual fue confirmada por Sentencia de fecha 22 de octubre de 1.981. En los considerandos de la sentencia apelada, y en la propia sentencia resolutoria de la Apelación, que confirma la anterior, se establece, jurisprudencialmente la clasificación urbanística de los terrenos ganados al mar por similitud con el suelo colindante a los mismos. Se acompaña la Sentencia de fecha 22 de octubre de 1.981, en el Anexo de la Memoria, del presente documento.

Por tanto, la eficacia de la aprobación definitiva del Plan Parcial quedaba supeditada a la condición suspensiva consistente en que "Urmenor, S.A." introdujera aquellas modificaciones que le fueron interesadas. Sin embargo, dicha promotora solicitó la ejecución de la sentencia de la Audiencia Nacional de 22-12-78 una vez que esta fue confirmada por la del Tribunal Supremo de 22-10-81, por lo que se dictó Auto de la Audiencia Nacional de fecha 13 de mayo de 1.983 en el que se explicaba que no podía aprobarse definitivamente el Plan Parcial debido a que la sentencia de la Audiencia Nacional de 22-12-78 había confirmado el recurso de reposición presentado por "Urmenor, S.A.", que por silencio negativo había denegado la aprobación definitiva de dicho Plan por lo que estaba abierta todavía la vía administrativa.

"Urmenor, S.A." apeló dicho Auto con fecha 1 de junio de 1.983 y el Tribunal Supremo resolvió la apelación con fecha de 18 de junio de 1.984 confirmando el Auto de 1.983 de la Audiencia Nacional.

Mientras tanto, y antes de que se dictara el Auto de 18 de junio de 1.984, con fecha de 25 de junio de 1.983, la Consejería de Política e Infraestructura Territorial de la Región de Murcia, estimando la competencia del Consejero para la aprobación definitiva de los Planes Parciales aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre de ciudades de más de 50.000 habitantes,



según se deriva de lo dispuesto en el Real Decreto 466/1980 de 29 de febrero en relación con el Decreto de la Presidencia de la Comunidad Autónoma de Murcia, resuelve ordenar al Ayuntamiento de Cartagena para que subsane y modifique la aprobación provisional del Plan Parcial en cumplimiento de la sentencia de fecha 22 de diciembre de 1.978 confirmada por la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 22 de octubre de 1.981. Después de dicha subsanación y modificación, debería volver a aprobarse provisionalmente, tras lo cual se remitirá a la Comunidad Autónoma de Murcia, para su aprobación definitiva sin información al público.

En dicha Resolución, la cual se acompaña en el Anexo de la presente Memoria, se contenían aquellos puntos que debían ser rectificadas para su nueva aprobación provisional (reservas de espacios libres y su localización; coeficiente de edificabilidad; distancias entre bloques; alturas; y circulación de aguas, posteriormente reducidos y/o matizados, judicialmente).

“Urmenor, S.A.”, entendiéndose que dicha Resolución se excedía de lo que en ejecución de sentencia se había ordenado, presentó recurso contencioso-administrativo contra la Resolución de 25-06-83 de la Comunidad Autónoma por considerar que contravenía lo contenido en la sentencia de 22-12-78, tras lo cual se dictó Auto de la Audiencia Nacional de 6 de junio de 1.987 según la cual: al anular la Sentencia de 1.978 la O.M. de 1.974 que había denegado la aprobación definitiva del Plan Parcial, el Plan no quedo aprobado, sino pendiente de su aprobación tras las modificaciones que había que introducir ya señaladas en la sentencia de 1.978 como tales objeciones, considerándose el resto del Plan como inmodificable, lo que supone que el procedimiento no implica un nuevo tramite de información publica, por cuanto el conjunto del Plan es inmodificable y las objeciones están taxativamente señaladas en la sentencia. Se acompaña dicho Auto en el Anexo de esta Memoria.



Por ello y según dicho Auto, la Comunidad Autónoma únicamente podía, tras el traspaso de competencias, concretar dichas objeciones, y la Sala únicamente podía entrar a considerar si la Resolución de 25-06-83, excedía o contradecía las objeciones dispuestas en la Sentencia. Tras los diferentes considerándos, la Audiencia Nacional declara válida la Resolución mencionada con las salvedades siguientes:

- a) Salvo la referencia a "que en su borde exterior discorra un vial" ... del párrafo 4º, que se anula;
- b) Coeficiente de edificabilidad es válido
- c) Distancias entre bloques, es válida
- d) Alturas, válida excepto que la concurrencia de todos, se revele incompatible con la ocupación de parcela aprobada, en cuyo caso habría que ajustarse para respetarla.
- e) Se anula el extremo E), justificación y yuxtaposición con la ordenación del Plan Especial de la zona Sur de La Manga, que se sustituirá por la resolución precisa para la conexión de viales y redes de servicios (alcantarillado, energía eléctrica y redes principales de suministros de agua).
- f) En cuanto a la circulación de aguas, se debe limitar este punto a la supresión de los canales y destino a zonas peatonales del 50% de su anchura.

La sentencia decía además, que una vez introducidas estas modificaciones por la Corporación que aprobó el Plan Parcial provisionalmente (que era el Ayuntamiento de Cartagena) se debería elevar de nuevo para su aprobación definitiva, sin exposición al público.

"Urmenor, S.A." , interpuso Recurso de Apelación, ante el Tribunal Supremo contra el Auto de la Audiencia Nacional, dictado el 06-06-1987, en incidente de ejecución de sentencia, (dimanante del recurso nº 10.152 de 1.977 sobre el Plan Parcial). Esta litis fue resuelta por Auto del Tribunal Supremo (Sala 3ª sección 5ª



apelación nº 1387/87) de 23 de octubre de 1.991, de la cual se adjunta fotocopia en los anexos de la presente documentación.

Esta sentencia, aunque básicamente en su fallo, confirma la Resolución de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de Murcia, posee, ya que además finaliza el procedimiento judicial, en sus "FUNDAMENTOS DE DERECHO", un resumen operativo de las conclusiones de todo el proceso, solventando las discrepancias surgidas en su ejecución y además precisa un "modus operandi" procedimental; intentando sintetizar lo establecido en dichos "Fundamentos", se puede expresar:

- a) Confirma el Auto de la A.N. de 06-06-87 y por nexo causal anterior, la Resolución de la Conserjería de Política e Infraestructura Territorial de la Comunidad Autónoma de Murcia, de 25-06-1983, excepto:
- La indivisibilidad de las parcelas resultantes.
 - Anula el vial de borde exterior en colindancia con el Mar Menor.
 - Los excesos en las determinaciones introducidas respecto a la conexión y yuxtaposición con la Ordenación del Planeamiento colindante (compromisos, aprobación de Estudio de Detalle, bandas de 10 mt. etc), limitándola a la conexión de viales, alcantarillado, energía eléctrica y suministro de agua.
- b) Se establece que no se podía aprobar definitivamente el Planeamiento a nivel de Plan Parcial, sin la Resolución judicial de la Apelación interpuesta, es decir hasta esta fecha, 23-10-1991.
- c) Establece el procedimiento para la aprobación definitiva del Planeamiento:



Mientras tanto, se fueron produciendo las siguientes situaciones y/o Actos Administrativos de carácter Urbanístico, que tienen incidencia en la situación actual del sector:

1º Dos meses antes de obtenerse el auto de la Audiencia Nacional que rectifica o estima parcialmente la Resolución de la Comunidad Autónoma de Murcia de fecha 25-06-83, el Consejo de Gobierno de la C.A. de Murcia con fecha de 9 de abril de 1.987 aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena donde se desclasificaron los terrenos comprendidos en el Plan Parcial "El Vivero" pasando de S.U.P. a S.N.U.: *"Suelo No Urbanizable, previéndose la formulación de un Plan Especial de Protección, dado el valor ecológico que tiene y la necesidad de un área libre de edificación en el inicio de La Manga del Mar Menor que permita a su vez la descongestión de la misma y la ubicación de áreas de esparcimiento"*. (Aptado. A.1.7) También el apartado B.3.9: La Manga, subapartado tercero señaló: *"La franja de terrenos comprendida entre el Plan Parcial Hacienda La Manga y El Vivero, constituida por él limite de zona marítimo-terrestre y la antigua playa, debe calificarse como espacios libres conforme se estableció en el Plan Parcial"*. Esta desclasificación fue considerada como sustancial y debía someterse a nueva información pública por el Ayuntamiento de Cartagena.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Cartagena se interpuso recurso de reposición así como el Ayuntamiento de Cartagena mostró su oposición a esta clasificación como no urbanizable con fundamento en la desaparición del valor ecológico e imposibilidad de recuperación de su estado inicial.

"Urmenor, S.A." interpuso entonces recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Murcia contra la desestimación del recurso de reposición, la cual con fecha de 16 de febrero de 1.993 resolvió en el sentido de desestimar parcialmente el recurso interpuesto ya que al tratarse "El Vivero" de una modificación sustancial, no se había agotado la



vía administrativa al estar pendiente su aprobación definitiva por dicho órgano.

Con posterioridad el Ayuntamiento de Cartagena elevó su Texto Refundido de Plan General previa información pública de aquellas modificaciones sustanciales que había incorporado como consecuencia del Acuerdo de aprobación definitiva de 9 de abril de 1.987 en el que se incorporaba el sector "El Vivero" como suelo urbanizable programado, "*pendiente de resolución por la Comunidad Autónoma en ejecución de sentencia*" clasificación que debía ser aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

2º Por otro lado, la Comunidad Autónoma de Murcia remitió, por mandato judicial el Auto de fecha 06-06-87 al Ayuntamiento de Cartagena, para que modificara la aprobación provisional del Plan Parcial.

El Plan Parcial rectificado por "Urmenor, S.A." con fecha Noviembre de 1.988 introdujo aquellas modificaciones que la Resolución de la Comunidad Autónoma de Murcia de fecha 25 de Junio de 1.983 avalada por el Auto de la Audiencia Nacional de fecha 6 de Junio de 1.987 había objetado el Plan Parcial primitivo. Las contradicciones y lagunas existentes entre el antiguo Plan Parcial de 1.968 y estas subsanaciones de 1.988 eran difíciles de asimilar, lo cual es fácilmente comprobable al observar los planos de información y análisis, que al respecto se han redactado y acompañan a la presente documentación.

Esta nueva documentación se aprueba provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena con fecha de 26 de abril de 1.989, modificando el anterior acuerdo de aprobación provisional del Plan Parcial primitivo de fecha 2 de Octubre de 1.969.

En dicha aprobación provisional se requería a la entidad promotora para que presentara documentación en la que se recogieran ciertas correcciones. La documentación requerida fue



presentada con fecha de 25-01-89 y sometida a informes de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Cartagena. Dichas determinaciones se concretaban a :

- a) En la pag. 3 de las Ordenanzas se cambiará la parcela mínima de 2.000 m2 por "... se consideran parcelas netas cada una de las zonas señaladas en los planos",
- b) En la pag. 2 de las Ordenanzas se eliminará el último párrafo del punto de edificabilidad que hace referencia a los volúmenes máximos edificables.
- c) En el proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta los viales peatonales, para la implantación de los servicios, al igual que viene reflejado en el plano 8 para el resto de los viales".

Una vez presentada la documentación corregida, contrastada por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena esta fue enviada:

- A) El 19 de mayo de 1.989 a la Comunidad Autónoma para su aprobación definitiva y con fecha de 7 de febrero de 1.990 se presentó escrito firmado por D. Armando Rodríguez Armada, Administrador de "Urmenor, S.A." en el que se solicita, se considere aprobado el Plan Parcial, por silencio administrativo al haber transcurrido 6 meses desde el ingreso del expediente en el Registro de la Comunidad Autónoma de Murcia, sin que exista resolución expresa. Dicho escrito fue remitido al Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- B) Y el día 5 de Marzo de 1.990 a la Dirección General de Costas, tras la entrada en vigor el 29 de Julio de 1.988 de la actual Ley de Costas, para la emisión por parte del órgano competente, del preceptivo informe. Dicha Dirección emite informe desfavorable el 15 de marzo de 1.990, aduciendo que los terrenos no son urbanos por no contar con Plan Parcial aprobado a la entrada en vigor de dicha Ley.



El informe desfavorable de la Dirección General de fecha 15-03-90 conforme a lo establecido en la Ley de Costas 22/88 señalaba las siguientes observaciones:

- a) El Plan Parcial ordena e incluye dentro de su ámbito además de los terrenos que pasaron a propiedad de la entidad concesionaria, los terrenos correspondientes a la antigua zona marítimo-terrestre que tiene el carácter de dominio público, al no haberse procedido a su desafectación. Por lo que el Plan Parcial deberá recoger este extremo.
- b) El Plan Parcial deberá tener en cuenta las limitaciones que la vigente Ley de Costas establece en su Título II y considerar que en la franja de 100 m., afectada por la servidumbre de protección, (...) los usos estarán a lo dispuesto en los arts. 24, 25 y 26 de la citada Ley. (...).
- c) En la documentación del Plan Parcial se garantizará el respeto a la servidumbre de tránsito (...) así como el cumplimiento de las determinaciones correspondientes a la servidumbre de acceso al Mar y aparcamientos (...).

Tras un lapsus de mas de un año, en los que estaba pendiente de resolución del Tribunal Supremo, acerca del recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la aprobación definitiva de la Comunidad Autónoma de Murcia el 09-04-87 del P.G.O.U. de Cartagena que clasificaba "El Vivero" como S.N.U., y en el que se obtiene, el 23-10-91 la confirmación por parte del Tribunal Supremo del Auto de la Audiencia Nacional de fecha 06-06-87 que rectificaba y estimaba parcialmente la Resolución de la Comunidad Autónoma de fecha 25-06-83, el día 26 de mayo de 1.994, se presentó un escrito firmado por el autor del presente trabajo, en representación de "Urmenor, S.A.", junto con una Propuesta de Ordenación, que modifica la ya aprobada provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena con fecha 26 de abril de 1.989, en cumplimiento de las objeciones manifestadas en dicha aprobación provisional e igualmente en cumplimiento de la Resolución de la Comunidad Autónoma de



fecha 25 de junio de 1.983 y del Auto de la Audiencia Nacional de fecha 6 de junio de 1.987.

Dicha documentación poseía, el carácter de propuesta previa de trabajo, para intentar consensuar una solución que desbloquease la inviabilidad del Planeamiento resultante de la ejecución del Auto de la A. N. De 07-06-87 (Dicha zonificación se aporta como plano I-7-B de la presente documentación).

La Propuesta fue informada por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Cartagena con fecha de 13 de abril de 1.994 haciéndole una serie de consideraciones.

En el mes de Junio de 1.994, se mantuvo una reunión entre el Ayuntamiento de Cartagena y los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo, dejándoles copia de la Propuesta presentada por "Urmenor, S.A." para conocer su opinión, antes de la remisión oficial al órgano competente de Murcia..

En dicha situación "Urmenor, S.A.", enajena sus derechos a "Portman Golf, S.A.", aunque mantiene el compromiso de seguir actuando ante la Administración como promotora del Expediente, sobre todo en el que se estaba negociando como propuesta ante el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

Es de destacar que dicho proceso negociador, no es baladí, puesto que aunque la documentación aportada como propuesta, solo contenía la zonificación resultante y los esquemas de cuadros y aprovechamientos, resulta que generó el informe Municipal de 29-04-93 que se acompaña en los Anexos, del Jefe de la Sección de Planeamiento D. Fernando Masdeu, el Informe de 8 Junio de 1.995 de los Servicios Jurídicos de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial, que igualmente se acompaña en los Anexos, el cual es enormemente aclaratorio y sinterizador de la situación en esa fecha, efectuado por la letrado D^a Concepción Cobacho Gomez. Consecuentemente a dichos



informes, se alcanza, el nivel de propuesta para la Aprobación Definitiva, efectuada a 12 de Junio de 1.995, que igualmente se acompaña, del Director General de Urbanismo y Planificación Territorial D. Miguel Garulo Muñoz y una Propuesta de Acuerdo de la misma fecha, del a la sazón Consejero de Política Territorial y Obras Publicas, D. Ramón Ortiz Molina.

A mayor abundamiento de la situación alcanzada en dicho proceso, se acompaña fotocopia del "Borrador de la Aprobación definitiva del Plan Parcial El Vivero", de 22 de Noviembre de 1.995, suscrita por el Secretario General de la Consejería D. Juan Francisco Carrión González. Se debe señalar que la presente documentación, trae causa derivada de la que generó dichos informes-propuestas, tras introducir las determinaciones que provienen de aplicar al territorio los deslindes efectuados por la demarcación de costas de Murcia y las Servidumbres de D.P.M.T. y servidumbres de Transito y Protección, consecuentes a los mismos.

Con fecha de 3 de febrero de 1.997, el Sr. Maestre Aznar, se dirige a la Alcaldesa de Cartagena mediante un escrito en el que se ratifica en el Propuesta presentada, por el autor del presente trabajo, en representación de "Urmenor, S.A.", mostrando su disposición a formalizar un Acuerdo conjunto con el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma de Murcia, tendente a desbloquear la situación en la que habría que hacer referencia al PERI de Las Salinas y al Plan Parcial El Vivero. Dicha documentación sin su reglamentaria diligenciación, es remitida a la Consejería de Política Territorial y Obras Publicas, para su análisis y consideración.

Es sin embargo, a partir de esta fecha, cuando se estaba a punto de consensuar, como se observa por los informes precitados, el finiquito del largo expediente, que se produce un cambio drástico en los criterios y planteamientos de la nueva promotora "Portman Golf, S.A.", causahabiente de los derechos de "Urmenor, S.A.", y presentan un Proyecto de Planeamiento



completamente "ex novo", y que queda perfectamente descrito, con maestría lingüístico-administrativa, en el informe desfavorable de la Dirección General de Costas de 31 Marzo de 2.000, redactado por la Jefe del Área de Actuación Jurídico-Administrativa, D^a Maria Tera Poveda Diaz, el cual se acompaña en el Anexo I, y del que destacamos al referirse a las "alteraciones introducidas en la zonificación y en el conjunto del Plan Parcial aprobado el 25-02-99" que, "hay que advertir que la zonificación propuesta en el documento de aprobación definitiva de 25-02-99, no solo no es idéntica a la que sirvió para el informe de esta Dirección General, sino que no presenta ni un mero rasgo de similitud con aquella. Las alteraciones son tan profundas como patentes y no merecen un análisis más detenido por cuanto tampoco admiten una posible comparación; simplemente se trata de otro Plan Parcial en su concepción y diseño".

Sin embargo, dicha Propuesta, sin efectuar los tramites establecidos en los artículos 112 y 117 de la vigente Ley de Costas, alcanza la Aprobación Definitiva por Acuerdo de 25-02-99.

Contra dicho Acuerdo aprobatorio, la Dirección General de Costas, interpone recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Murcia (Recurso 273/2000) el 3 de Marzo de 2.000, el cual produce la sentencia de 21 de Junio de 2.002 (n1 346/2002) en cuyo fallo, al estimarse el Recurso, se declara la nulidad de la Aprobación Definitiva de 25 febrero 1.999 del P.P: "El Vivero".

En acatamiento y ejecución de dicha Sentencia y a las que emergen como consecuencia especialmente el auto T.S. 23-10-91, trae causa el presente Proyecto de Adaptación del Planeamiento.

A partir de esta situación jurídico-administrativa-urbanística del Planeamiento, se redacta el Texto base del Plan Parcial Adaptado, en Julio de 2.003, y sobre el cual, se producen las siguientes actuaciones Administrativas:



a) Aprobación Provisional, por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en su Sesión Plenaria de 9 de Octubre de 2.003.

b) Redacción del Texto Corregido en Noviembre de 2.003, atendiendo a las determinaciones del Acuerdo de Aprobación Provisional y su remisión el 11 Diciembre de 2.003 a la Dirección General de Viviendas, Arquitectura y Urbanismo de la Conserjería de Obras Publicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región.

c) Remisión del Expediente a la Dirección General de Costas (Ministerio de Medio Ambiente Secretaria de Estado de Aguas y Costas) y Dirección General del Medio Natural de la Conserjería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, para que cada una de ellas informe, a tenor de las competencias concurrentes, que en el expediente existen como consecuencia de dichas remisiones, se produce el informe de la Dirección General de Costas de 18-02-04, favorable condicionado al cumplimiento de las observaciones señaladas en el mismo. Efectuadas documentalmente dichas observaciones, en los planos O-1, O-2, O-7 y E-9 y remitidos a la citada Dirección General, esta emite informe favorable, sin condición alguna al expediente.

Por otra parte, se produce, tras varias reuniones cuatripartitas, el Informe de la Dirección General de Medio Natural de la Región de Murcia, la cual esencialmente contiene determinaciones para ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización, máxime cuanto que las posibles disquisiciones sobre el origen del Dominio Publico, del área superpuesta entre la Colada del Mar Menor, la vialidad del P.G.O.U. de Cartagena y el deslinde de Dominio Publico Marítimo Terrestre, deben ser, en su caso dilucidadas entre las distintas Administraciones con competencias concurrentes.

A tenor de los meritados informes, se produce el escrito de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 16-



06-04, que genera, por aplicación del mismo, la situación actual del expediente y la redacción del presente "DOCUMENTO REFUNDIDO".

1.3.- INFORMACIÓN FISIOGRAFICA

1.3.1.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad los únicos usos existentes en los terrenos objeto de actuación son los siguientes:

1º Edificaciones:

- Residencial: se concretan en seis viviendas unifamiliares aisladas sitas en el extremo Oeste del sector, limítrofes de Este a Oeste con la zona marítimo terrestre y con el suelo urbano delimitado por el P.E.R.I. de "Las Salinas" y
- De uso Dotacional: destaca la existencia de una Iglesia de culto católico denominada "Salvator Mundi" sita en la parte Norte del sector junto al suelo urbano limítrofe por su lindero Este.

Como provisional, junto al lindero Sur fue instalado un campo de fútbol local con una pequeña edificación destinada a vestuario.

2º Infraestructuras:

- Calles: en terrenos de dominio público de Z.M.T. anterior a la desecación de la zona, existe un vial asfaltado que da servicio a las únicas edificaciones de viviendas delimitadas al suroeste del sector junto al Mar Menor que atravesándolo de Este a Oeste enlaza con el cruce de calles que proviene de Las Salinas, de la vía de acceso al suelo urbano del P.E.R.I. de "Las Salinas" y con la vía que conecta con el suelo urbano de La Manga del Mar



Menor. También existe una calle asfaltada que proveniente del suelo urbano de La Manga del Mar Menor da acceso a la Iglesia descrita anteriormente.

- En cuanto a los suministros de energía eléctrica, agua y teléfono, los únicos existentes son los que abastecen a las viviendas mencionadas, al campo de fútbol y a la Iglesia y que proceden de instalaciones sitas en el suelo urbano colindante al sector.

3º Otros:

La zona Sur del sector aparece atravesada de Este a Oeste por la Colada del Mar Menor con un ancho de 16,71 metros según la determinación propuesta por el documento de "Clasificación de las Vías Pecuarias" del termino Municipal de Cartagena elaborado por el Ministerio de Agricultura de 1.959. Finalmente, destaca el Canal de aguas que daba servicio desde el Mar Menor a Las Salinas de Marchamalo y que atraviesa el sector de Este a Oeste.

4º Deslindes

En el presente caso, consiste en la vinculación obligatoria para cualquier diseño de Planeamiento posterior de los deslindes efectuados por la Demarcación de Costas e Murcia en aplicación de la Ley de Costas vigente (Ley 22/88) y su Reglamento; dichos expediente de deslinde son:

- Con la referencia C-DL/26 Murcia tramo 2, aprobado definitivamente por Orden Ministerial de 25-06-99.
- Y el expediente DL/43 Murcia aprobado por Orden Ministerial de 15-06-01 vienen reflejados en los documentos gráficos.

Referentes el primero, al tramo de costa del Mar Menor que confronta el Sector en sus vientos Norte y Oeste y el segundo el del Canal de suministro de agua salada a Las Salinas de Marchamalo, y que cruza el Sector.



El efecto de los Expediente de Deslinde, no solo ha generado la delimitación del dominio publico marítimo terrestre, sino que además ha conformado automáticamente la banda de 6 mt paralela al deslinde de Servidumbre de Transito Publico, que debe quedar expedita, así como la franja de 100 mt paralela al deslinde, que conforma la Servidumbre de Protección, siendo esta anchura, explícitamente expresada en la referida Sentencia de 21-06-02, como consecuencia de no estimarse la clasificación del Sector como suelo urbano sin ejecutar, a la entrada en vigor de la Ley de Costas el 28-07.88.

1.3.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Se acompaña plano de información del régimen de propiedad del suelo con el nº... en el que se grafían las propiedades delimitadas en el sector "El Vivero". Se detallan los domicilios respectivos de cada uno de ellos.

1. "Portman Golf, S.A." c/Mayor nº 9 1º Cartagena
2. Nuria Vilar Guix con D.N.I. nº 89667183 y domicilio en C/Hernani nº 68 de Madrid; Juan Manuel Rubio Vilar con DNI nº 39624776-P y domicilio en c/Río Rosas nº 54; Alvaro Rubio Vilar con DNI nº 50405571-J con domicilio en c/Hernani nº 68 de Madrid; Nuria Rubio Vilar con DNI nº 50408684-L y domicilio en C/Hernani nº 68 de Madrid; Mª del Mar Rubio Vilar con DNI nº 666384-M y domicilio en C/Hernani nº 68 de Madrid; y Ricardo Rubio Vilar con DNI nº 5370736-Y y domicilio en C/Hernani nº 68 de Madrid.
3. Obispado de Cartagena: c/Luis Fontes Pagán nº 9 Murcia 30.003
4. Dª Manuela Agalde Irus con DNI nº 626220 y domicilio en Paseo Alameda de Osuna nº 131 de Madrid y Dª Carmen Agalde Irus con DNI nº 626495 y con domicilio en el anteriormente citado.



5. Martos.
6. Iván Jesús Maestre Schmidt con DNI nº 809582-M y domicilio en c/Juana de Castilla nº 22 2º F de Madrid 28.027 y Silvia Maestre Schmidt con DNI nº 50829108-M y con domicilio en anteriormente citado.
7. "Herjospha, S.A." c/Avda Filipinas nº 42 El Algar 30.366
8. "Herald, S.A."
9. Herederos de Hurt Fischer, Gola nº 1 La Manga del Mar Menor Otto Rist.
Elof Onneflod, Urbanización Vivero s/n La Manga del Mar Menor
María Luisa Puch
Andersen Annie
Cayetano Ros Espejo c/Marcos Redondo nº 3 de Cartagena.

1.3.3. INFORMACIÓN GEOGRAFICA

1.3.3.a) Situación geográfica.

El terreno se sitúa en la zona Este del termino municipal de Cartagena y concretamente en la margen Oeste de La Manga del Mar Menor, barrera natural de una anchura media de 300 metros que separa por el Este el Mar Mediterráneo del Mar Menor a la que se accede por la Autovía MU-312, y su posición geográfica aproximada es:

Longitud oeste 1º 40'
Longitud norte 37º 00'

Su situación geográfica se grafía en el plano nº I-1 de este documento.

Este sector denominado "El Vivero", se encuentra dando frente al Mar Menor en una longitud aproximada de 1.192 metros y al puerto deportivo "La Isleta". El resto de su perímetro la conforma el suelo urbano de La Manga por su zona Este y el delimitado por el PERI de Las Salinas por su viento Sur. En este



último lindero se encuentra el Centro de E.G.B. de La Manga y el Instituto de Bachillerato actualmente en construcción.

1.3.3.b) Altimetría y Topografía

Mediante el levantamiento altimétrico se hace constar que el terreno tiene altitudes referidas al Mar Mediterráneo con cotas comprendidas entre los 3,00 metros aproximadamente en el punto más alto y los 0,50 metros aproximadamente en el punto más bajo reflejándose en el correspondiente plano las curvas de nivel y puntos intermedios.

Los terrenos no presentan características topográficas de mención especial dada cuenta de que la naturaleza de los mismos es ocasionada por las obras de desecación y relleno llevadas a cabo en 1.969 por la propiedad. Son terrenos bajos sensiblemente llanos con escasa pendiente.

Solo destaca la existencia de un canal de agua que se dejó para el abastecimiento a Las Salinas de Marchamalo y que conecta al Mar Menor con estos terrenos. De esta zona se conoce la existencia de la antigua piscifactoría existente en la zona conocida como "La Constancia" o "El Vivero" (nos referimos a fechas anteriores a la ejecución de las obras de desecación en 1.969) que estaba cercada por un muro de mampostería la cual encerraba un recinto de profundidad inferior a un metro, en el que la acción del tiempo, la quietud del mar y el abandono, fueron acumulando detritus, basuras y materias orgánicas que lo convirtieron en un lugar insalubre, cuyas aguas estancadas y fangosas producían toda clase de insectos y emanaciones pestilentes. Estas circunstancias motivaron las obras de desecación sobre dichos terrenos.

1.3.3.c) Climatología.

La climatología del Termino Municipal de Cartagena está influida por la existencia de sendas barreras montañosas



localizadas al Norte y al Oeste, que limitan la penetración de las borrascas atlánticas portadoras de lluvia y la frontera marítima del sur y este al Mar Mediterráneo, que actúa como elemento regulador.

El índice de Hidricidad de Thornthwhite del 40% nos indica que se está próximo a la semiaridez. La zona puede denominarse como esteparia. El clima de la zona, es uno de los más favorecidos de la región mediterránea, suave todo el año, con un invierno prácticamente desconocido, en el que la situación sobre el mar amortigua todas las temperaturas frías y en verano suaviza los rigores estivales. Las temperaturas medias anuales oscilan entre los 17 y 19 grados centígrados. La menor correspondiente al Mar Menor y la mayor a la zona de Bahía de Mazarrón. La variación térmica es pequeña con veranos cálidos y largos, los inviernos cortos y suaves, los otoños prolongados con temperaturas agradables y las primaveras de corta duración. En resumen, el clima del Termino Municipal de Cartagena es templado, poco variable y con escasas precipitaciones.

En amplio período de tiempo, según los datos consultados de la Marina, la temperatura media anual puede situarse alrededor de los 17°, con gran regularidad. La curva de las temperaturas es mucho menos acusada que en otras comarcas debido a la influencia moderadora del mar. La oscilación térmica es la menor de toda la región. Los veranos son cálidos, con medias de Agosto superiores a 25° C; el rasgo más destacable es la benignidad de las temperaturas de invierno, con temperaturas generalmente mayores a los 10° C en Enero. Las heladas son excepcionales, con lo que el periodo de frío queda reducido a tres meses o menos.

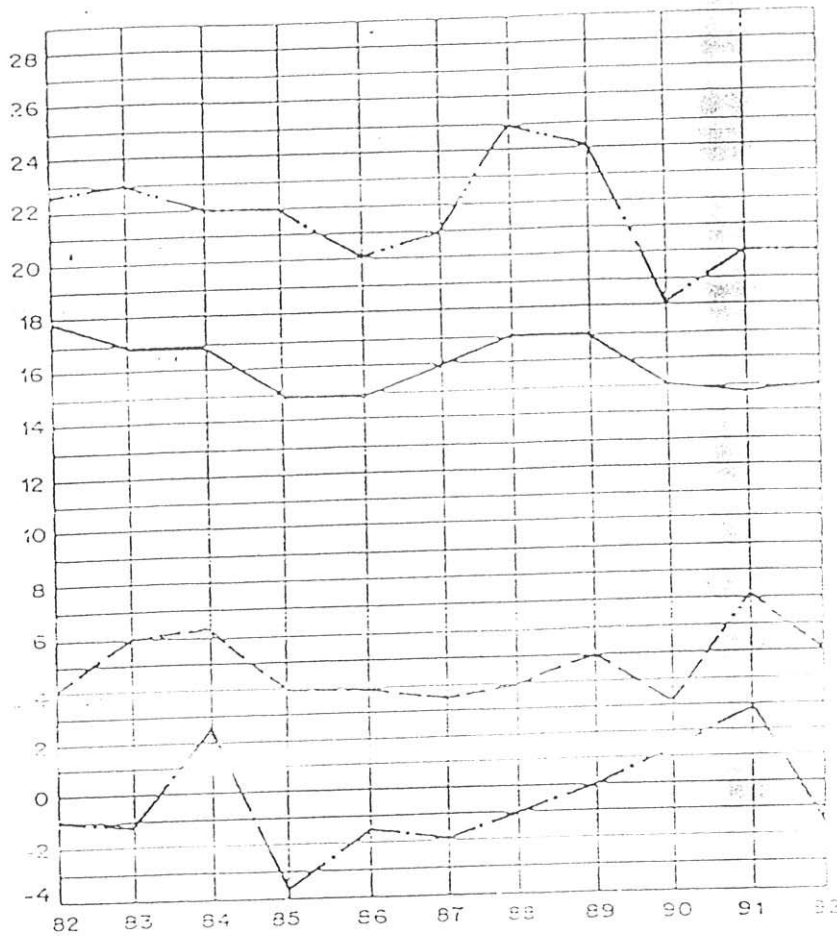


A continuación se acompañan los Diagramas de Temperaturas para todos los meses del año durante el intervalo 1982-1992. La nomenclatura en ellos adoptada es la siguiente:

_____ Temperatura Máxima Absoluta
===== Temperatura Máxima Media
..... Temperatura Media Mínima
- - - - - Temperatura Mínima Absoluta



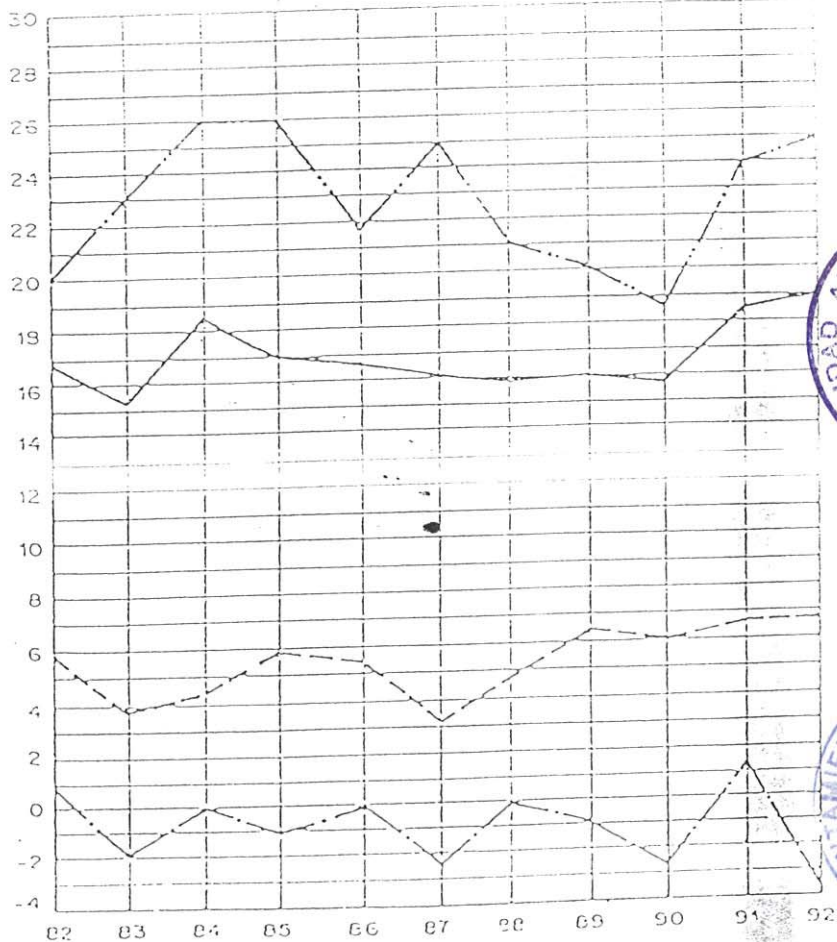
1° C



AÑOS

ENERO.

1° C

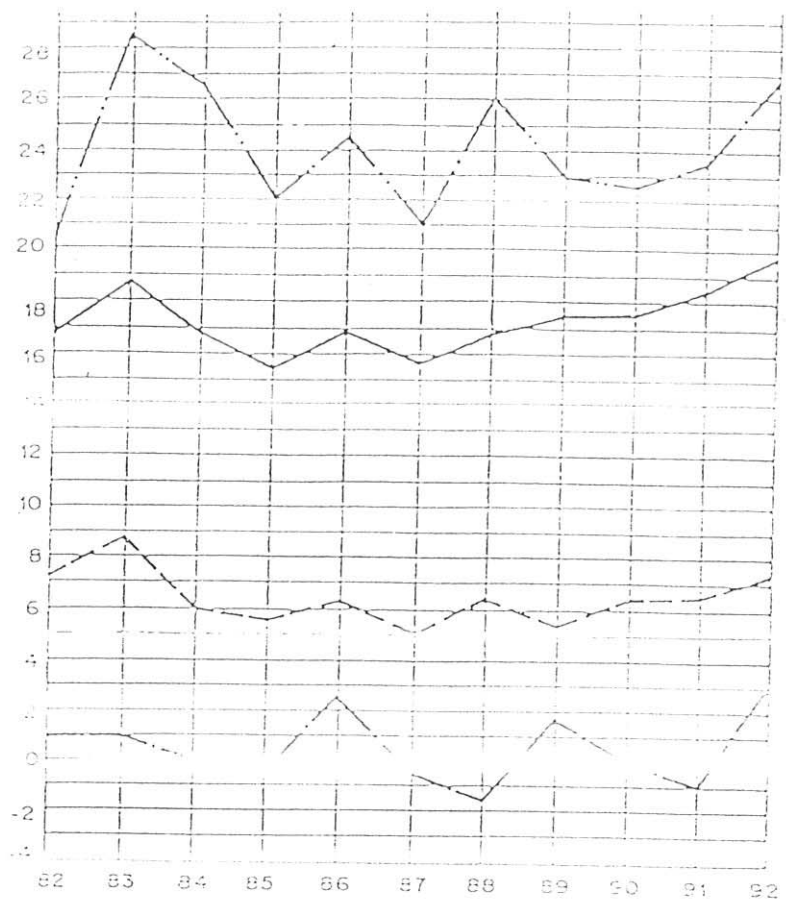


AÑOS

FEBRERO



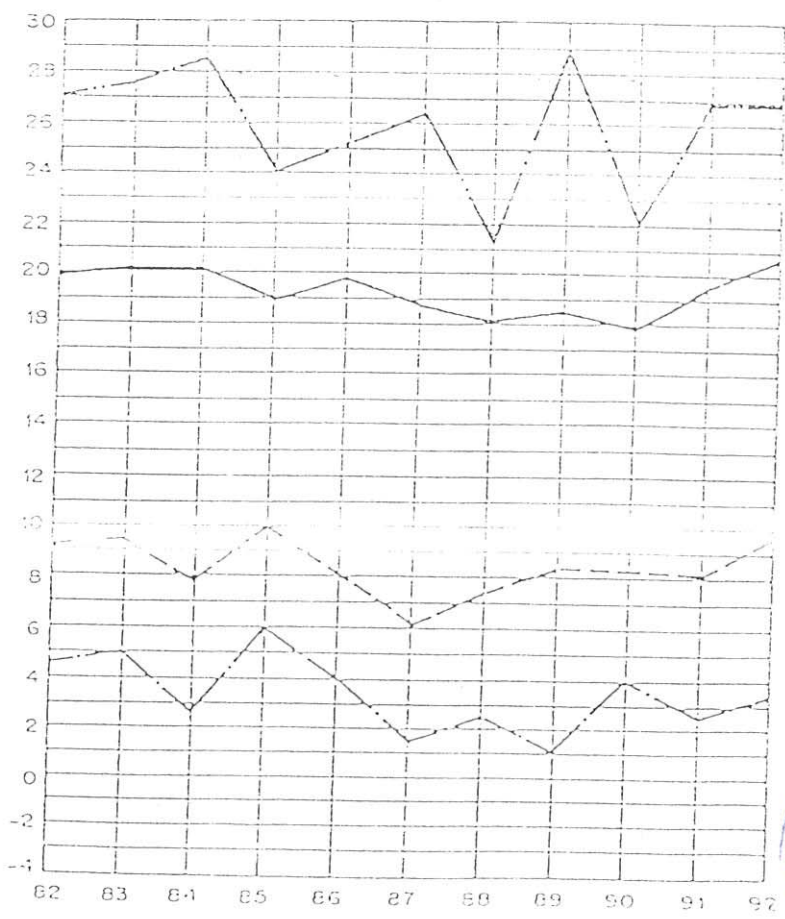
1° C



AÑOS

MARZO.

1° C

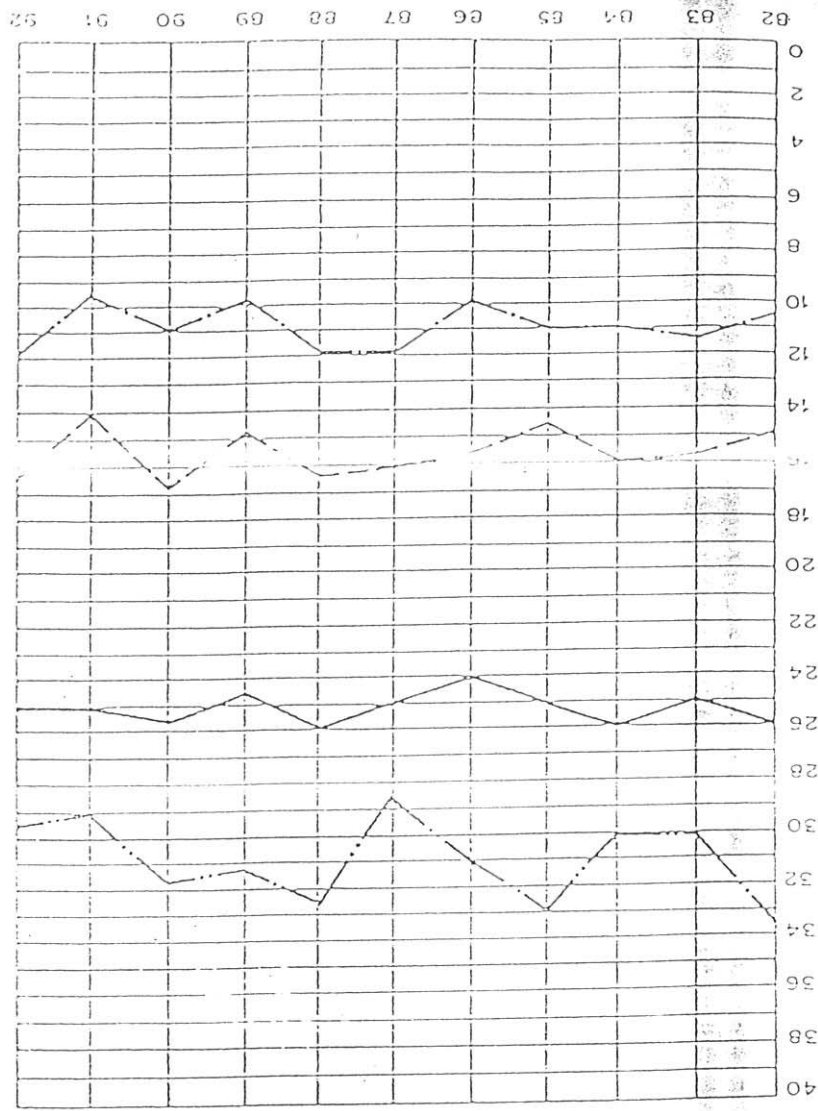


AÑOS

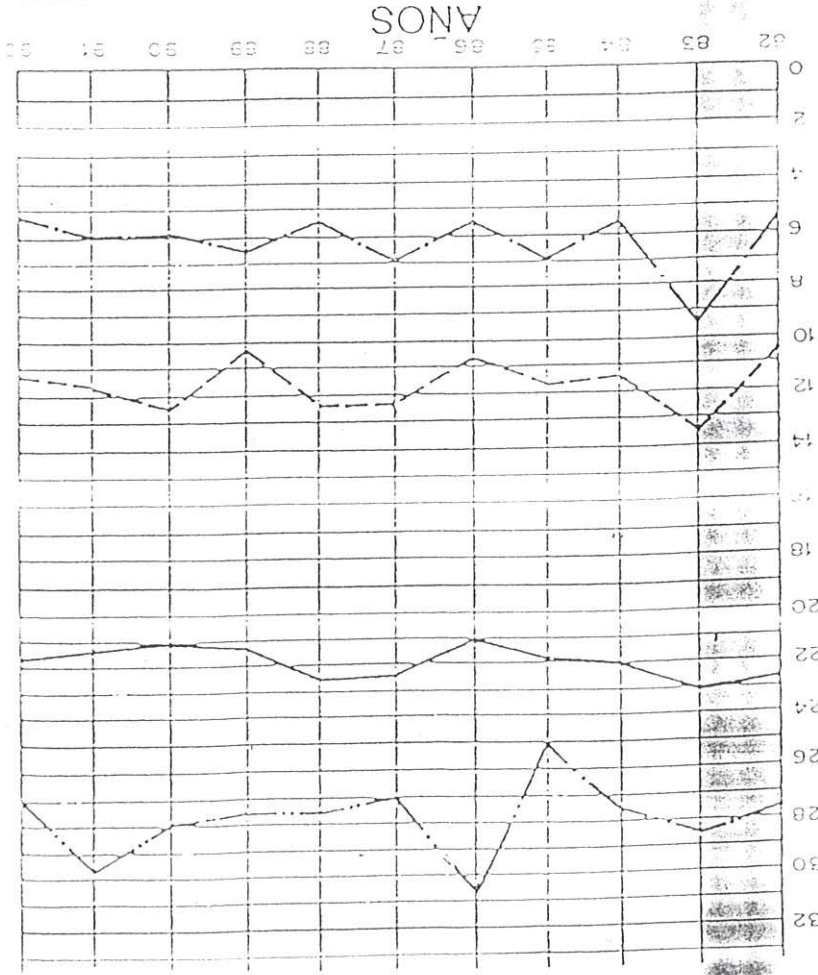


ABRIL

f. C



f. C



JUNIO

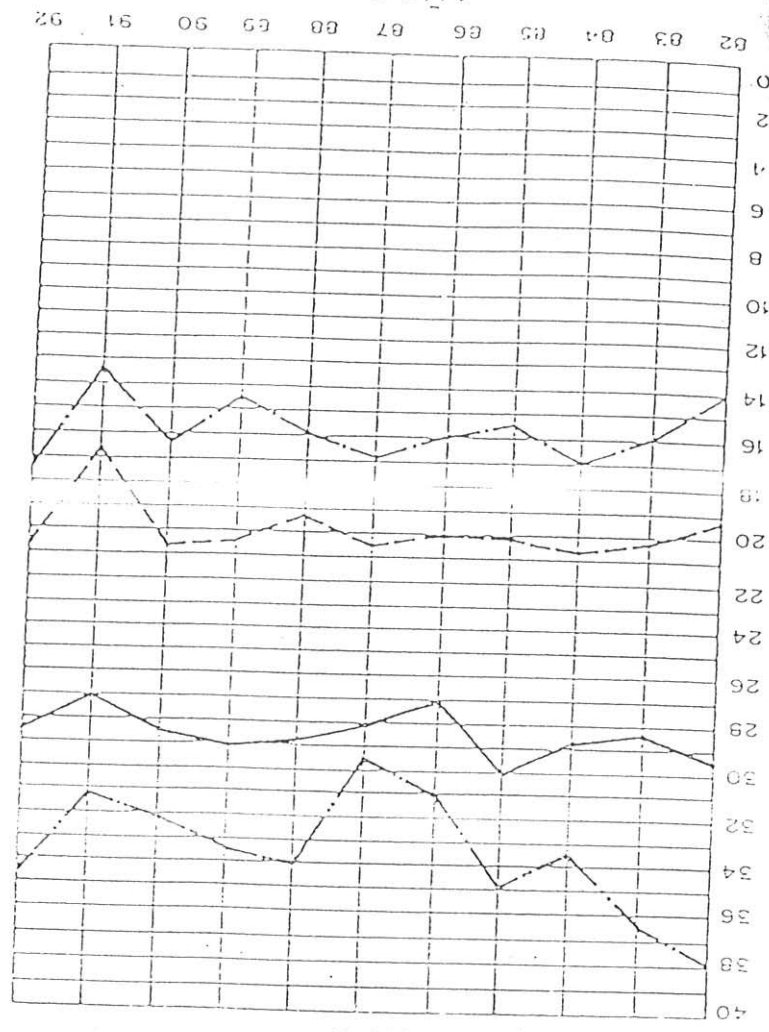
AÑOS



MIUNO

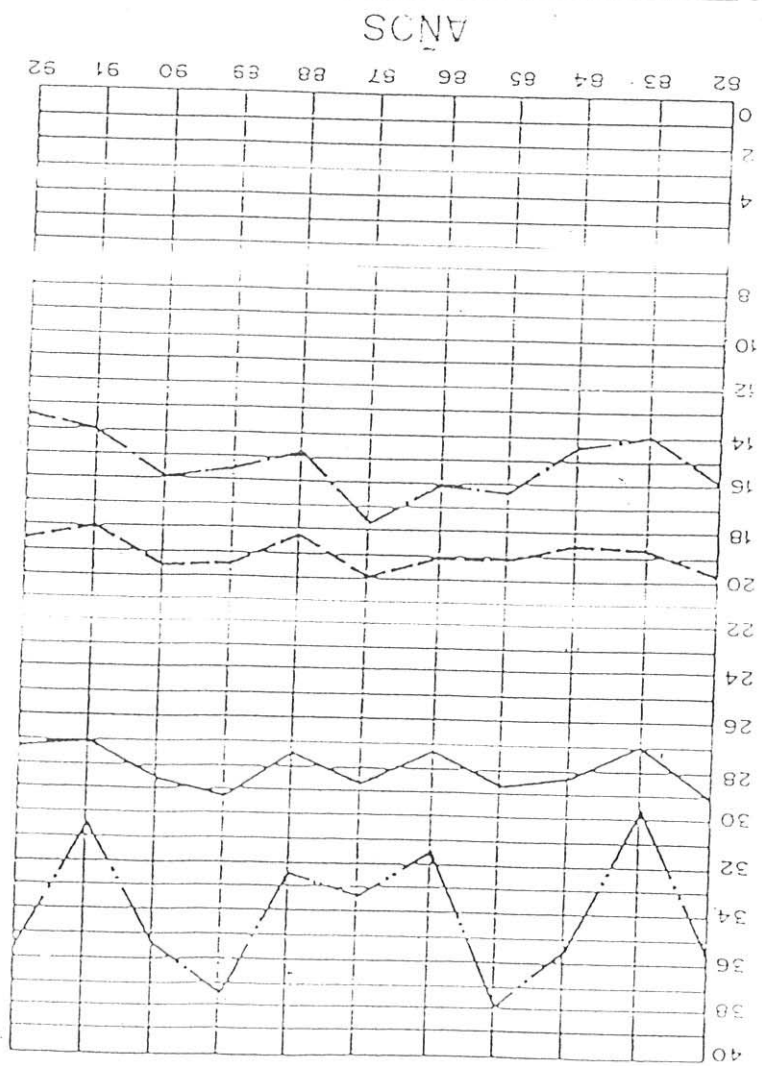


AGOSTO.

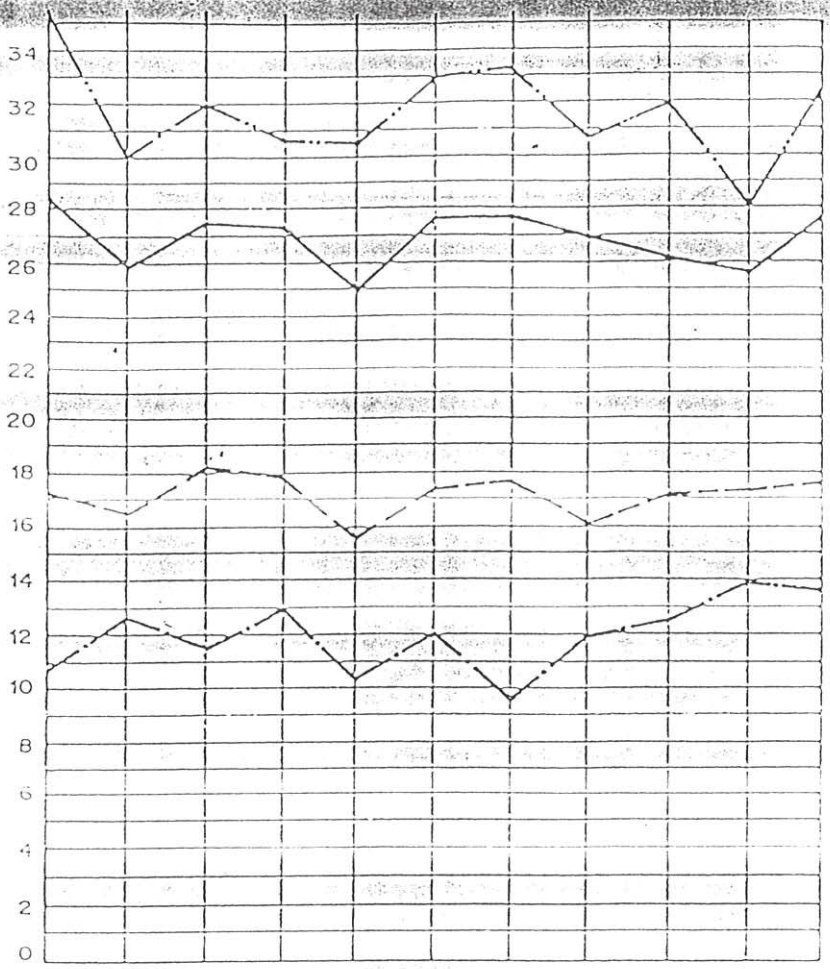


1. C

JULIO.



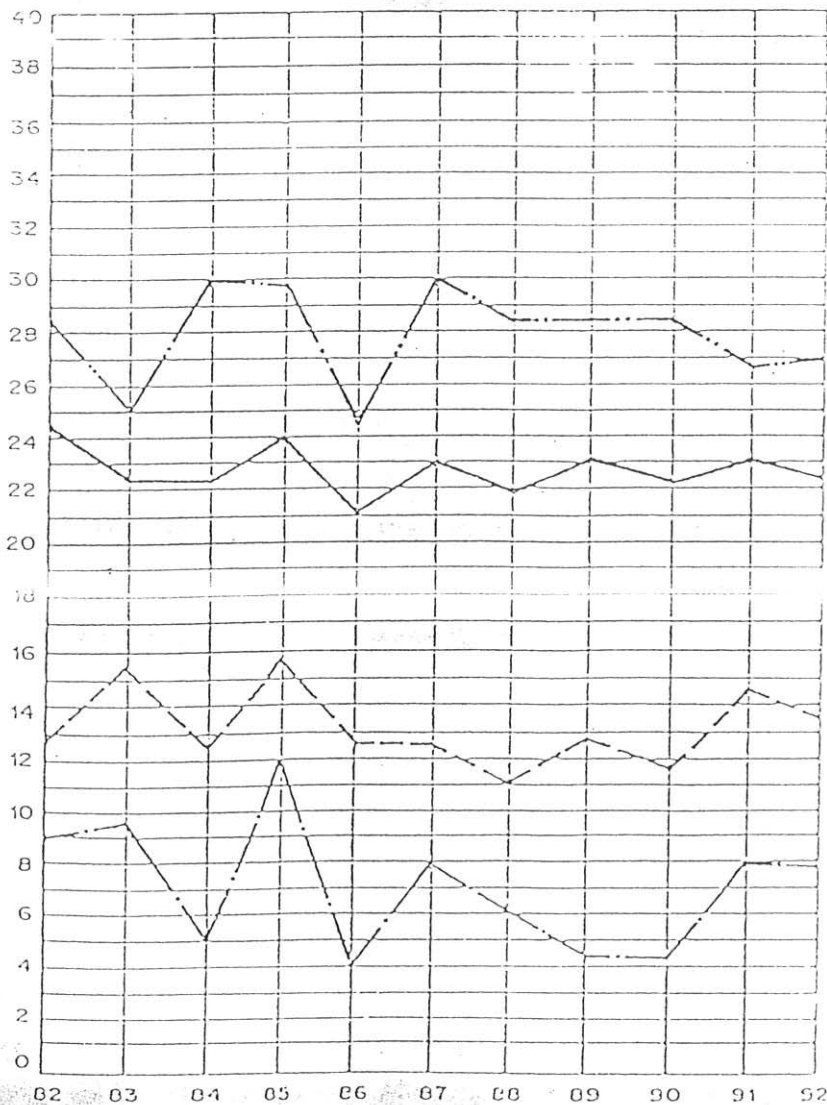
1. C



1° C

AÑOS

SEPTIEMBRE.



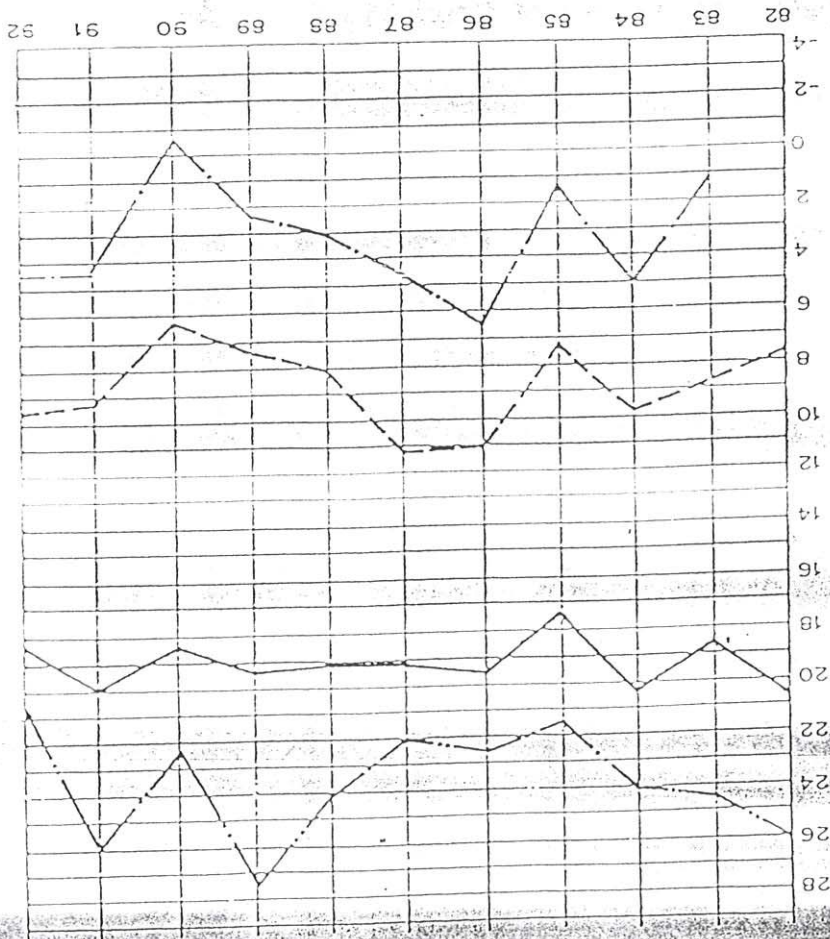
1° C

OCTUBRE.

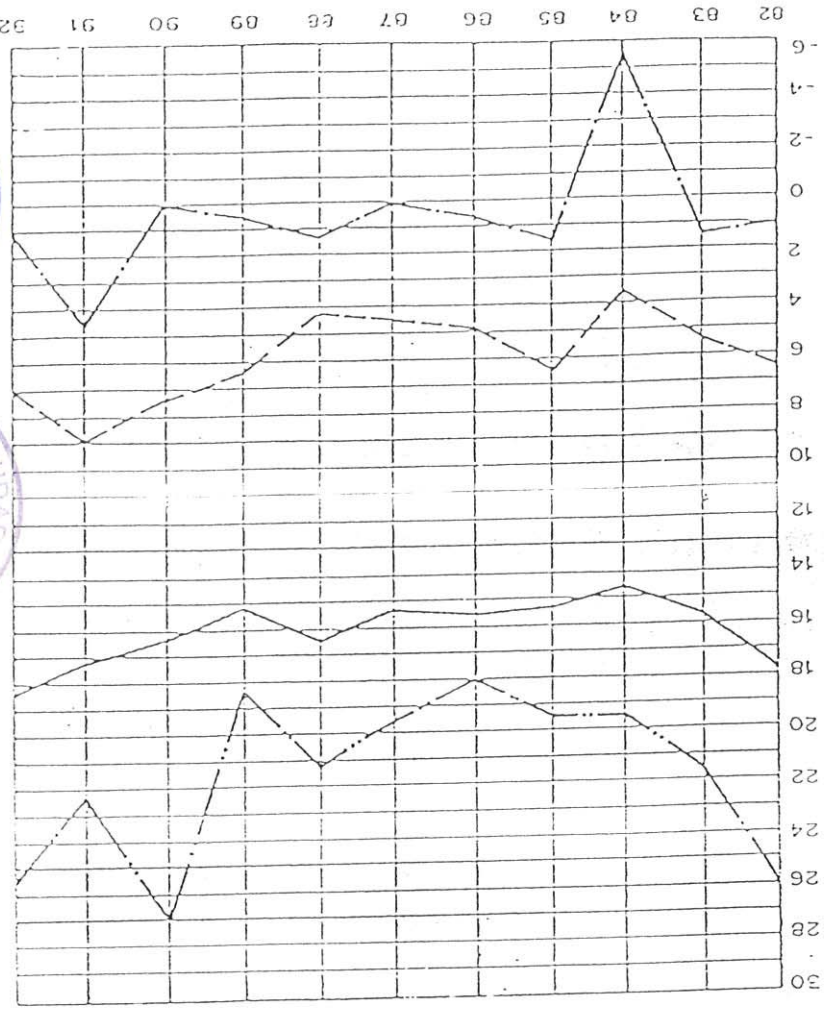


NOVIEMBRE.

AÑOS



f.c



f.c



Debe darse importancia a los vientos dominantes en la zona que nos señalan como más frecuentes en invierno y verano los de componente sur, alcanzando su máxima frecuencia en primavera.

Nos encontramos dentro de la zona climática "W", correspondiente a la zonificación según la Norma Básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios, aprobada por R.D. 2429/79, de 6 de julio. Por ello el coeficiente de transmisión térmica a considerar según las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de V.P.O., será:

$K = 1.55 \text{ kcal/hm}^2 \cdot ^\circ\text{C}$ en cerramientos.

$K = 5.00 \text{ kcal/hm}^2 \cdot ^\circ\text{C}$ en carpintería exterior.

$K = 1.20 \text{ kcal/hm}^2 \cdot ^\circ\text{C}$ en cubiertas.

Por otra parte, y con independencia del cuadro que se inserta más adelante, las lluvias son escasísimas, siendo por lo general el cielo de azul intenso y limpio, y concretándose las precipitaciones en primavera y finales de otoño. El rasgo climático más característico de la zona, al igual que todo el Sudeste peninsular, es la irregularidad de las precipitaciones. Las medias anuales oscilan entre los 293 mm registrados en El Algar y los 325 mm de Cartagena.

De acuerdo con los valores suministrados por el Castillo de Galeras se puede establecer la siguiente serie cronológica:

Año	Días de lluvia	Días de tormenta	Granizo
1.970	73	09	1
1.971	91	16	2
1.972	97	18	3
1.973	63	06	3
1.974	72	11	3
1.975	66	12	3
1.976	74	11	2
1.977	72	09	1



1.978	71	05	-
1.979	79	07	-
1.980	69	12	1

En los datos de las precipitaciones se pone de manifiesto la extrema sequía estival ya que ninguno de los Observatorios considerados presenta un mes de verano con precipitaciones superiores a los 9 mm. El más seco es julio con valores todavía inferiores.

La precipitación media anual en el Término Municipal es de 300 mm. La estimación de la evapotranspiración da un valor de 900 mm. de media anual, debido a las altas temperaturas y a la fuerte insolación de la zona. Por tanto, el déficit hídrico es de 600 mm. de media anual, resultando una de las zonas más áridas de la Península. Este hecho se reafirma al comprobar por las distintas clasificaciones climáticas (Thornthwaite, Walder y Lieth y Papadakis) que nos encontramos en un clima de semiárido a árido. El volumen de lluvia asciende en Octubre, siendo esta época la de mayor intensidad. El máximo secundario se presenta entre Enero y Abril, mientras que en Febrero y en Noviembre la gráfica muestra un brusco descenso aunque no tan acusado como el estival.

1.3.3.d) Asoleo.

Es este el principal elemento del clima y el más decisivo y condicionante de la planificación urbanística, siendo el factor de la temperatura del aire, a su vez, el más influyente. Esta varía siguiendo una curva semejante a las de horas-sol, pero retrasándose sus máximos y sus mínimos poco más de un mes debido a la inercia térmica de la tierra que tarda más en enfriarse y volverse a calentar que la atmósfera que la envuelve. Es decir, los más fríos y los más calientes no corresponden con los solsticios de invierno y de verano (21 de Diciembre y 21 de Junio), sino aproximadamente un mes más tarde, (21 de Enero y 21 de



Julio). Serán precisamente estas fechas las que sirvan para los cálculos de mayor o menor temperatura anual.

Conviene recordar que las temperaturas disminuyen 5,55° por cada 100 metros de elevación y que los datos contenidos en la presente información urbanística proceden de una estación meteorológica situada a altitud topográfica cero.

El estudio del asoleo lo basaremos en la concreción del número de horas de sol respecto de latitud 37° 38' Norte al objeto de poder determinar y representar en todo momento la posición del sol con respecto a cualquier edificación emplazada en su entorno, toda vez que los aspectos concernientes al espectro solar y a la energía solar son generalizables a cualquier emplazamiento de la zona mediterránea, y entrar en ellos específicamente escapa del contenido del presente apartado.

Podemos aproximar las medidas de soleamiento en los distintos meses del año, basadas en las mediciones proporcionadas por el Instituto Meteorológico Nacional, obteniendo los siguientes valores:

Enero	5h	9m	Julio	10h	26m
Febrero	6h	16m	Agosto	11h	2m
Marzo	6h	56m	Septiembre	7h	6m
Abril	7h	15m	Octubre	6h	3m
Mayo	8h	35m	Noviembre	6h	42m
Junio	10h	37m	Diciembre	5h	35m

Por cuanto normalmente los rayos del sol no encuentran siempre el camino abierto hacia la tierra sino que existen una serie de obstáculos, nubes, calima, niebla, etc., que junto con las obstrucciones solares, edificios, montañas, reducen considerablemente las horas de sol para cualquier punto, hay que tenerlo en cuenta para calcular el SOLEAMIENTO EFECTIVO que es la diferencia entre el teórico y el obstruido, es decir, para cada



hora de sol teórica sólo hay un determinado porcentaje de efectiva.

Para la Latitud 37° 38' puede suponerse por término medio de asoleo efectivo el 60% del asoleo teórico.

El cálculo gráfico para la separación de bloques se hará con las proyecciones diédricas del sol, de acuerdo con las Cartas Solares de Fisher, y el reloj de sol para esa latitud que permita conocer "a priori" las posibles interpretaciones solares, evitando sus molestas consecuencias y permitiendo que sea realidad el contenido de la Carta de Atenas, num. 26, en su aspecto de asoleo que marca: "Debe exigirse a los constructores el plano demostrativo de la penetración del sol en cada vivienda, durante dos horas como mínimo en el solsticio de invierno. Introducir el sol es el nuevo y más imperioso deber del Arquitecto."

En cualquier caso la información contenida en este apartado tiene carácter no vinculante y orientativo para el autor de los respectivos proyectos de construcción.

1.3.3.e) Geología.

Los terrenos delimitados en el ámbito de actuación fueron obtenidos por desecación y relleno del mar existente, por lo que en su gran mayoría están formados por tierras arenosas y grava.

1.3.3.f) Ecología.

La zona objeto del Plan Parcial no contiene ningún rasgo o detalle ecológico del que haya de hacerse mención.

La biomasa es escasísima dado su aprovechamiento y no existe masa arbórea alguna de protección.



En cuanto a la vegetación, no existe tipo alguno ya que se trata de una zona sin tierra vegetal de acopio, existiendo únicamente matas y matorrales de muy escasa altura.

1.4. REFERENCIAS LEGALES-URBANISTICAS.

En el presente epígrafe, se hace referencia a las Normas o determinaciones, que en la documentación que se redacta se ha pretendido cumplir, salvo defecto u omisión involuntaria, actuando siempre de acuerdo con el principio jurídico de "fumus bonus iuris", o principio de buena fe, aunque la complejidad, y a veces la contradicción, de las determinaciones de diversa índole, que sobre el mismo confluyen, lo dificulten.

En principio hay que considerar, que se trata de un Plan Parcial, redactado acorde con las determinaciones de la Ley del Suelo de 12 de Mayo 1.956 y que redactado al amparo de los artículos 12, 13 y 40 de dicha Ley, debe ser tramitado con el procedimiento del artículo 41.3 de la misma.

Por otra parte, como consecuencia del acatamiento de la Sentencia del T.S. de Justicia de Murcia de 21-06-02, le es directamente de aplicación, no solo las determinaciones fisiográficas de los Deslindes de D.P. Marítimo Terrestre, y sus Servidumbres de Transito Publico y Protección, sino también lo determinado en lo referente a usos y autorizaciones previas, lo que al respecto establece la Ley 22/88, su Reglamento General (R.D. 1471/89 de 1-12-89), modificado por R.D. 1112/92 de 18 de septiembre.

En cuanto a su documentación y contenido, en tanto en cuanto no se contraiga con ninguna determinación judicial, lo establecido respecto a los Planes Parciales en la Ley del Suelo Regional, (Ley 1/2001), artículos 105 y 106 respecto a objeto y determinaciones y 123, en lo referente a documentación, modificado el 106 a) por la Ley Regional 2/2002.



En el lógico proceso jerárquico, ha sido tenido en cuenta, lo establecido para los Planes Parciales, en el Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena y en concreto el apartado 1.1.2.

Es de especial mención, que se ha tenido en cuenta lo establecido en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento Nacional (R.D. 2159/78 de 23 de Junio), para los planes de iniciativa privada, por cuanto que así lo establece la disposición Final Tercera de la citada Ley Regional 1/2001.

Por otra parte, y aunque no sea de obligado cumplimiento, se ha considerado conveniente, adecuarse a lo establecido para planeamientos "ex novo", en las Directrices de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, en evitación, de lo que pudiera ser considerado, por analogía, con independencia de su legalidad, como un agravio comparativo con otras situaciones. En concreto y al respecto, se ha tenido en cuenta:

- La ubicación; art. 49 en las subáreas funcionales, La Manga, Cabo de Palos.
- El art. 62, respecto al carácter de las Instalaciones Turísticas.
- El anexo IV de las citadas Directrices en cuanto que las mismas determinan como objetivos:
 - Cubrir el déficit existente en instalaciones deportivas terrestres.
 - Mejorar la oferta de instalaciones náuticas deportivas.
- Igualmente se considera, que según el anexo V, de las citadas Directrices, se esta dentro de la definición de Urbanización de baja densidad, por ser inferior a 0,5 m²/m² de edificabilidad bruta, en el Sector Residencial.

Por otra parte, y en referencia a las modificaciones que se introducen en el Planeamiento a fin de cumplimentar la Sentencia de 6 Junio 2.002 y consecuentemente, el informe emitido por la Dirección General de Costas el 15-03-1990 y los deslindes posteriormente efectuados y la consiguiente limitación de usos



urbanísticos, conforme a los artículos 24 a 28, ambos inclusive hay que expresar, que devienen de imperativos legales y han quedado al margen de la discrecionalidad, tanto de los promotores, como del planificador y del resto de las Administraciones intervinientes y no comportan, por tanto, la adopción de nuevos criterios o decisiones y consecuentemente no pueden, ni ser cuestionados ni consideradas modificaciones sustanciales, a ningún efecto.

Obviamente, y en acatamiento al Acuerdo de Consejo de Gobierno de 25-02-99, se efectúa la distribución de edificabilidad, en el presente Documento Refundido, al 50% entre usos residenciales y turísticos, según el tenor literal de dicho Acuerdo que expresa "para destinarla a usos hoteleros y turísticos acorde con las distintas tipologías turísticas de la legislación sectorial".

