

CAPITULO 2

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. CONTENIDO

Procediendo, acorde con los criterios respecto a contenido de la presente documentación, expresados en el apartado 1.4 de la misma, para la redacción de la Memoria Justificativa, se ha tenido en cuenta, en el proceso de adecuación al artículo 123, apartado a) de la Ley Regional del Suelo (Ley 1/2001) el cual establece que las determinaciones de los Planos Parciales contendrán:

“Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad, de los objetivos y determinaciones, que deberá comprender; memoria informativa de las circunstancias que concurren en el Sector, que sean relevantes para su ordenación, memoria justificativa de sus determinaciones con relación al Plan General y a la legislación Urbanística y sectorial aplicable y memoria de ordenación de los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definan la ordenación”.

Considerando, que con el capítulo I de la presente Memoria, se ha cumplido con el requisito de la memoria informativa, se entiende, que una vez impuestos en el prolijo proceso, procede efectuar, por tanto la Memoria justificativa.

2.2. DE LA SITUACIÓN JURIDICO URBANISTICA Y PROCEDIMENTAL DE PARTIDA.

El Acto Administrativo, de carácter urbanístico, que emerge vigente en aplicación de la S.T.S.J.Mu. de 21 Junio de 2.002, a anular esta la Orden de 25 de febrero de 1.999 de Aprobación definitiva del Plan Parcial “El Vivero”, es la Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en su sesión Plenaria de 26-04-89, de la MODIFICACIÓN DE LA APROBACIÓN



PROVISIONAL ANTERIOR (Sesión Plenaria de 24-09-69), cuyo contenido traía causa de la adecuación de la documentación del Plan a las determinaciones del Auto de la Audiencia Nacional de 06-06-87 (Que estimaba con correcciones la Resolución, en ejecución de Sentencia de la Audiencia Nacional de 1.978 de la Conserjería de Política Territorial de 25 Junio de 1.983).

Ahora bien dicha Aprobación ha quedado afectada pr el Auto del T.S. de 23-10-1991, en el Recurso de Apelación interpuesto contra el Auto precitado de la A.N. de 06-06-87, en incidente de ejecución de Sentencia, en el sentido ya analizado en el apartado 1.2, y de lo que cabe concluir:

- Es necesario volver a efectuar una Modificación de la Aprobación Provisional Modificada en la sesión Plenaria de 26-04-89.
- Este Auto, establece de forma taxativa el Procedimiento a seguir para alcanzar la Aprobación Definitiva.
- El Auto, aunque ratifica, por derivación del Auto de la A.N., la Resolución de la Comunidad Autónoma de 25 Junio 1.983, matiza y acota el alcance de sus determinaciones.

Ahora bien, para efectuar la adaptación a dicho Auto del T.S., no basta con introducir las matizaciones en el mismo establecidas sino que además hay que considerar varios hechos incuestionables y de obligada consideración e incidencia:

- a) El efecto de los Deslindes de costas, definitivamente aprobados, que no solamente demanializan parte del sector, sino que además establecen los limites de las Servidumbres de Protección y por tanto de los usos en sus ámbitos, por aplicación de una Ley Nacional (22/88), de competencia Estatales no transferibles por determinación expresa de la Constitución. Esta servidumbre ha sido establecida a 100 mts. Del Deslinde, por cuanto que como argumenta el informe desfavorable de la Dirección General de Costas de 31 Marzo



2.000 que se adjunta en el Anexo Documental (Del que trae causa el posterior Contencioso Administrativo), "La zonificación propuesta en el documento objeto de aprobación definitiva de fecha 25-02-1999, no solo no es idéntica a la que sirvió para la emisión del informe (anterior de 19 Marzo 90) de esta Dirección General, sino que no presenta ni un mero rasgo de similitud con aquella".

Cabe pues concluir al respecto del tema de los deslindes, que la Adaptación que se efectúa, se ciñe y limita con estricto cumplimiento de la Ley de Costas (22/88) y su Reglamento a los Deslindes y sus Servidumbres de Protección a 100 mt, de los mismo, efectuados por la Demarcación de Costas de Murcia, grafiados en el Plano I-7 de esta documentación., con referencia a sus números de expediente y O.O.M.M. aprobatorias.

- b) Por otra parte, el resultado del diseño y la zonificación por aplicación del Auto de la Audiencia Nacional de 06-06-87, fue una Ordenación prácticamente inviable y de difícil o imposible ejecución, tal y como puede observarse en el Plano I-7b de los documentos gráficos que se acompañan, lo cual fue perfectamente constatado, en el informe de 4 Junio 1.992 del Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial, como consecuencia de la remisión por el Excmo. Ayuntamiento de la Documentación Aprobada, modificando la anterior Aprobación Provisional, en su sesión Plenaria de 26-04-89, de la documentación redactada en cumplimiento del citado Auto de la Audiencia Nacional y que se adjunta en el Anexo Documental, y que al respecto expresa:

"Hay que poner de manifiesto, sin que esto suponga indisposición al acatamiento de la sentencia que el cumplimiento "literal" que se hace de la misma produce como resultado un documento en muchos aspectos incoherente y técnicamente inviable"



Y podemos añadir, entre otras razones, porque en su extensión superficial (477.643 m²) se incluía la lamina de agua del Puerto Deportivo ubicado al Norte; que se invadía terreno urbano, debidamente calificado del Plan de Marchamalo, incluyendo Zonas Verdes, viales y parcelas de uso unifamiliar del mismo, y sobre todo porque se incluían los 19.700 m² de la anterior zona M.T. de Dominio Publico, incluyéndola en manzanas edificables. Estos aspectos son palmariamente constatables en el plano I-7c de la presente documentación.

Cabe concluir, la obligatoriedad de adecuar el sector a Ordenar, según lo establecido en el vigente P.G.O.U. de Cartagena, respetando el Dominio Publico preexistente y ordenándolo con usos compatibles a dicho carácter.

- c) Respecto a la clasificación del Suelo, hay que partir por un lado de las determinaciones del Auto del T.S. de 23-10-91 y de la Aprobación en 1.994 del Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena.

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y SUS USOS GLOBALES.

Es obvio que esta vigente la Resolución de la Comunidad Autónoma de Murcia, de 25-06-83, con las matizaciones del Auto del T.S. de 23-10-91. Como consecuencia de la aplicación del mismo, se obtuvo una edificabilidad total, ascendente a 141.257,76 m² DE TECHO RESIDENCIAL MAXIMO (Plano I-7b), con el sector inicial de 477.643 m².

En el plano A-2 de la presente documentación queda explicada y desglosada pormenorizadamente la diferencia superficial entre el Sector Inicial y el Sector del P.G.O.U., con una extensión de 354.058,72 m², con una diferencia de 123.584,28 m².



A su vez, en el Plano A-3, se procede a restar de los 141.257,76 m2, la edificabilidad adjudicada en la zonificación y calificación del P.G.O.U. de Cartagena a los terrenos que se ubican entre la delimitación de los dos sectores (Inicial y P.G.O.U), y que asciende a 12.252,68 m2. Compaginando, por tanto el Techo Edificable para el ámbito del Sector Inicial en ejecución del Auto de la Audiencia Nacional 06-06-87 y las determinaciones del P.G.O.U. por resta, obtenemos los 129.005,08 m2 de Techo Edificable, el reparto por usos de estos m2 de edificabilidad, se ha efectuado en el presente "Documento Refundido", según la proporción establecida en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia de 25-02-99, acorde con lo expresado en el escrito de 16-06-99 de la Dirección General de Vivienda Arquitectura y Urbanismo, en este expediente, incluyendo en el 50% de usos turísticos, los complementarios al mismo, por ser inherente su necesidad, por generar atractivo a los puramente hoteleros.



2.4. ANALISIS DE ALTERNATIVAS Y EXPLICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva. EL TECNICO

Hay que tener en cuenta, que los condicionantes introducidos, como limitaciones previas a la zonificación-ordenación del Sector, provienen de imperativos legales, esencialmente las que provienen del informe de la Dirección General de Puertos y Costas de 15 Marzo de 1.990 y consecuentemente de la S.T.S.J. 21-06-2001 y quedan al margen de la discrecionalidad, tanto del planificador como del resto de las

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y TRANSPORTES
 Diligencia: Aprobado definitivamente por Excmo. Sr. Consejero con fecha 8-10-04
 EL SUBDIRECTOR GRAL. DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

TOMA CONOCIMIENTO DE FECHA 16-12-04 POR S.T.S.J. 21-06-2001



Administraciones intervinientes y por tanto no se generan por adopción de nuevos criterios o decisiones, ni de los promotores ni del redactor de la documentación.

Esta situación, es evidente, ha producido al superponerla a las provenientes de otros Actos Administrativos, un muy escaso margen de maniobra, en el proceso de formación de alternativas, por tanto se han realizado una zonificación según los siguientes:

CRITERIOS DE PARTIDA DE LA PROPUESTA.

Se han establecido como bases de referencia previos al diseño-zonificación de la propuesta, los siguientes:

- a) Los límites del Sector, extensión y conexión con el entorno, los provenientes del Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena aprobado definitivamente en 1.994.
- b) El régimen jurídico de la propiedad del Sector, se determinan y grafían según la situación de entrega de los terrenos tras la concesión de desecación (plano 1b de los documentos gráficos).
- c) Sé grafían los deslindes efectuados por la Demarcación de Costas por superposición de los mojones según coordenadas U.T.M. y en consecuencia de los mismos se establecen las servidumbres de tránsito público y de protección (plano n I-7 de los documentos gráficos)
- d) Aprovechamiento urbanístico. Partiendo del aprovechamiento-techo edificable proveniente de la aplicación del Auto de la Audiencia Nacional de 06-06-87 aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena el 20-04—89, que ascendía a 141.257,78 m² de techo residencial máximo edificable, se procede a calcular y restar la edificabilidad de las parcelas edificables calificadas en el ámbito existente entre el sector inicial y el determinado por el Sector del P.G.O.U. de Cartagena (plano nº 9 de los documentos gráficos) resultando un remanente de 129.005,08 m² de techo edificable.



- e) Una vez establecido el Techo Edificable, el presente DOCUMENTO REFUNDIDO, respetando el diseño de la vialidad y la estructura orgánica del Sector, es decir la articulación de los espacios, se ha procedido, acorde con lo establecido en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia de 25-02-99 a localizar el aprovechamiento destinado a usos hoteleros y turísticos, de forma que se alcanzase para los mismos el 50% del techo edificable, computando para ello todas las tipologías consideradas como tales en la Ordenanza A.T. (Redactada acorde con los criterios Municipales al respecto) y que sean consideradas como tales en la legislación sectorial específica. El "modus operandi" concreto, ha sido, manteniendo para el uso A.T. las ya zonificadas en el Texto anterior (Parcelas 8, 11 y 13) y que representaban el 25% de la edificabilidad total del Sector, destinar para tal uso la totalidad de las parcelas 6 y 7, con aprovechamiento idéntico al asignado anteriormente, y zonificar la parcela 9, con la edificabilidad que poseía, mas los 1.021,56 m², para alcanzar entre las tres (6, 7 y 9) el 25% de la edificabilidad global del Sector, al poseer dicha parcela (la 9) una mayor "capacidad de acogida urbanística", al contar con los 4.176,58 m² de zona D.D. (Deportiva Descubierta) vinculada a la misma. Dichos 1.021,56 m² de T.E., acumulados en la parcela 9, han sido extraídos, proporcionalmente a su superficie neta de las parcelas 5 y 4, reajustando su edificabilidad total y su coeficiente unitario.
- f) Limitación de uso a instalaciones deportivas descubiertas en las parcelas no destinadas a uso de dominio publico, condicionadas por el límite de la Servidumbre de Protección de Costas, en las parcelas vinculadas a residencial, de dominio patrimonial privado u hotelero turístico, según zonificación
- g) Formación de una amplia zona de uso deportivo de dominio patrimonial publico, de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena para solventar las demandas, que a tal efecto se producen en el entorno de influencia, teniendo en cuenta que en cierto sentido, la zonificación que se propone y que en su



origen proviene de un Planeamiento efectuado al amparo de la Ley del Suelo de 1.956, tiene en parte el carácter mas que de un P.P. del equivalente a un PERI, que tendiese a subvenir las demandas dotacionales, acumuladas, en el entorno urbano consolidado.

Como consecuencia de lo antedicho, el procedimiento operativo efectuado, de forma planimetrica en los documentos gráficos que lo componen, ha sido el de ir plasmando por capas diferenciadas las limitaciones y determinaciones que de los antedichos criterios se producían, al aplicarlas físicamente sobre el territorio, de forma que la propuesta pudiese cumplir con todas ellas, fundamentándose, en lo que es factible.

EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA.

a) ZONIFICACIÓN.

Las zonas residenciales y de A.T., se ubican en los espacios residuales provenientes de la limitación de la aplicación de la Servidumbre de Protección, generada por los deslindes, con unas dimensiones que permitan el cumplimiento de la condición de solar para la viabilidad de su ejecución. Las zonas verdes se ubican según dos criterios:

1º En toda la confrontación con el Mar Menor para aumento del uso y disfrute del dominio público marítimo terrestre al que amplían

2º En colindancia con la antigua zona marítimo terrestre previa a la desecación, de dominio publico, ampliando las posibilidades funcionales de las mismas.

3º Las zonas destinadas a usos hoteleros y turísticos, se han ubicado con los criterios del apartado d) del epígrafe "Criterios de partida de la propuesta".



4º La zona deportiva patrimonial publica, para el Excmo. Ayuntamiento, se ubica en proximidad a la zona de usos dotacionales complementarios, previsiblemente deportivos, próximos a la zona marítimo terrestre y en la banda limitada por la servidumbre de protección con posibilidad de usos deportivos descubiertos.

b) EDIFICABILIDAD.

El reparto de la misma partiendo del calculo efectuado y con los criterios anteriormente explicitados, una vez efectuado la adscripción de los alojamientos turísticos y complementarios, ha sido realizado de forma uniforme y proporcional a la superficie edificable de las parcelas remanentes, con la previsión de la ordenanza, por analogía municipal, Ac4, con la limitación máxima de 8 plantas y 24 mt de altura con una ocupación máxima del 40% y retranqueos y separación entre bloques idénticos a dicha ordenanza municipal, así como, en lo referente a aparcamientos y usos.

Dicho reparto, no es uniforme para las parcelas 4 y 5, por la razón anteriormente explicitada, de haber sido traído de las mismas 1.021,56 m², que se han acumulado en la parcela 9, destinada en el presente Documento Refundido a A.T.

Se respeta el equipamiento religioso preexistente y se complementa en su colindancia con la zonificación de un equipamiento genérico.

c) VIALIDAD Y APARCAMIENTOS.

Teniendo en cuenta el principio de conexión con el entorno, se propone una vía principal que partiendo del nudo de conexión y entrada al PERI Las Salinas, diseñado acorde con la propuesta municipal de dicho Planeamiento, bordeando la zona verde



publica en colindancia con el mar conecte, con el vial que da acceso al equipamiento religioso existente.

Dicho vial, previsto con grandes aceras y aparcamientos así como vial de bicicletas, permitirá la visualización por un costado del paisaje y por otro el acceso a las vías de reparto y acceso a las parcelas edificables, sin que las edificaciones supongan distorsión a dicho paso, ya que estas estarían retranqueadas debido al límite de la Servidumbre de Protección y por tanto solo existiría entre la edificación y el vial las instalaciones deportivas privativas descubiertas, permitidas por la Ley de Costas.

El resto del entramado vial rodado, se genera como consecuencia del dimensionamiento necesario para producir la condición de solar de la división en parcelas edificables, de las zonas o macromanzanas resultantes.

Se ha procurado establecer, de forma superpuesta y compatible una red de pasos o viales tanto peatonales como de bicicletas que permitan la accesibilidad en dicha forma a todas y cada una de las parcelas edificables, enfatizando especialmente el que se genera con el vial principal, que bordeando paralelo al mar el conjunto, se inicia en el nudo de acceso al PERI Salinas y termina en el equipamiento religioso existente, considerado como espacio de relación no solo del P.P. sino también del entorno urbano preexistente.

d) DESLINDES-ACCESIBILIDAD.

Se ha cuidado en la propuesta, el cumplimentar lo determinado en la legislación de Costas en referencia al acceso al dominio público marítimo terrestre y por tanto que a partir del vial principal de borde, y respetándose siempre el dejar completamente expedita la Servidumbre de Tránsito Público, consecuente con los deslindes; se proponen accesos peatonales desde el citado vial de borde hasta la Servidumbre de Tránsito



Publico, proyectándose zonas de aparcamiento, tanto en el vial principal como colindantes con el mismo, que faciliten la accesibilidad a las zonas verdes publicas y al dominio publico marítimo terrestre, desde las mismas. En cualquier caso, se estará, tanto en la zona de Servidumbre de Protección, como en la potencial utilización del Dominio Publico Marítimo Terrestre, se estará a lo dispuesto, no solo a la Ley de Costas (22/88) y a su Reglamento, sino específicamente a las observaciones del informe de la Dirección General de Costas de 18-02-2004, que se acompaña, en el Anexo 0 del presente Texto, aunque se debe remarcar, que al haber sido dichas observaciones, ya asumidas, se obtuvo el informe favorable que igualmente se acompaña en dicho Anexo 0.

2.5. USOS PORMENORIZADOS DEL SECTOR.

Estos vienen descritos y cuantificados en el Anexo I de la presente Memoria, debiéndose tan solo resaltar, partiendo del hecho de que el planeamiento proviene en ejecución de Sentencias desde 1.978 y desarrollado según la Ley Nacional de 1.956, y en ejecución, con todo el cúmulo de matizaciones jurídicas de la Resolución de la Consejería de 25 Junio 1.983, efectuadas por la S.T.S. Sala 3ª de 23-10-91:

- Se zonifica una zona deportiva, de carácter patrimonial-publico, que supera las necesidades del Sector y que viene a responder al asentamiento humano ya consolidado de Cabo de Palos, Cala Flores, Peri Salinas y La Manga de Cartagena.
- Igualmente se mantiene el Uso Religioso preexistente, que supera las necesidades del propio sector, ampliándolo funcionalmente con un E.G. y una amplia zona de aparcamiento publico próxima.
- El reparto de los usos entre Residencial y Alojamientos Turísticos y Hoteleros ya ha sido descrito en anteriores epígrafes del presente Documento Refundido, remitiéndonos a los mismos.



2.6.- CUADRO RESUMEN

USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDAD DE CADA UNA DE LAS MANZANAS O ZONAS						
Nº manzana ó zona	Norma	Uso	Superficie	Indice de edificabilidad	Superficie edificable	Superficie parcela deportiva descubierta. vinculada-obligatoria
USO RESIDENCIAL						
3	Ac4 - 8 pl.	Residencial	38.939,93 m2	0,51469m2/m2	20.041,81 m2	17.213,06 m2
4	Ac4 - 8 pl.	Residencial	8.930,48 m2	0,8640m2/m2	7.716,52 m2	
5	Ac4 - 8 pl.	Residencial	8.557,04 m2	0,8640m2/m2	7.393,17 m2	
10	Ac4 - 8 pl.	Residencial	34.777,39 m2	0,7004m2/m2	24.357,75 m2	8.371,71 m2
12	Ac4 - 8 pl.	Residencial	6.516,90 m2	0,6081m2/m2	3.962,84 m2	2.220,88 m2
TOTAL			97.721,74 m2 (C)		63.472,09 m2 T.E.	27.805,65 m2 (A)
			(32,2455% sobre 303.055,40 m2)		(49,2012% sobre 129.005,08 m2)	
Parcelas R.C.- C-A= 69.916,09 m2 = 23,070 % sobre 303.055,40 m2						
USO ALOJAMIENTO TURISTICO-HOTELERO EN SUS DISTINTAS TIPOLOGIAS.						
6	A.T. - 8 pl.	Aloj. Tur.	9.865,27 m2	0,9224m2/m2	9.100,15 m2	
7	A.T. - 8 pl.	Aloj. Tur.	8.799,30 m2	0,9224m2/m2	8.116,86 m2	
9	A.T. - 8 pl.	Aloj. Tur.	19.367,43 m2	0,7763m2/m2	15034,26 m2	4.176,58 m2
8	A.T. - 8 pl.	Aloj. Tur.	9.676,65 m2	0,6641m2/m2	6.426,52 m2	6.643,18 m2
11	A.T. - 8 pl.	Aloj. Tur.	20.732,61 m2	0,9345m2/m2	19.374,50 m2	11.587,38 m2
13	E.C.T.		5.696,86 m2	1,1322m2/m2	6.450,25 m2	
			74.138,12 m2		64.502,54 m2	22.407,14 m2 (B)
			(24,464% sobre 303.055,40 m2)		(50,00% sobre 129.005,08 m2)	
deportivo privado vinculado A+B=50.212,79 m2 (16,569% sobre 303.055,40 m2)						
USO EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES						
1	E.G.		2.576,14 m2	0,0472m2/m2	121,53 m2	
2	E.R.		2.029,02 m2	0,4479m2/m2	908,92 m2	
					(0,7988% sobre 129.005,08 m2)	
3	E.J.		17.635,00 m2	EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA		
4	JAR 1		2.406,97 m2	0,0200m2/m2	" "	
5	JAR 2		497,54 m2	0,0200m2/m2	" "	
6	JAR 3		4.969,16 m2	0,0200m2/m2	" "	
7	JAR 4		4.926,12 m2	0,0200m2/m2	" "	
8	JAR 5		1.620,50 m2	0,0200m2/m2	" "	
9	JAR 6		4.962,28 m2	0,0200m2/m2	" "	
10	JAR 7		5.938,02 m2	0,0200m2/m2	" "	
11	JAR 8		6.122,69 m2	0,0200m2/m2	" "	
12	JAR 9		4.582,21 m2	0,0200m2/m2	" "	
13	AMPL. BORDE CANAL		4.341,22 m2	0,0200m2/m2	" "	
TOTAL			62.606,87 m2 = 20,6585% sobre 303.055,40 m2			
VIALES Y APARCAMIENTOS			68.588,67 m2 = 22,632% sobre 303.055,40 m2			

