



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL  
DE LA COSTA Y EL MAR

DEMARCACIÓN DE COSTAS EN  
MURCIA

**PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL  
DESLINDE DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE**

TRAMO: PLAYA DEL CASTELLAR A PLAYA DE NARES  
TÉRMINO MUNICIPAL DE MAZARRÓN (MURCIA)  
REFERENCIA DES01/21/30/001

Junio de 2021

Avda. Alfonso X El Sabio 6-1º  
300071 MURCIA  
TFNO: 968 23 45 50

CSV : GEN-e4d6-89a2-1bb1-ebe7-74e4-c133-d8e7-a921

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : DANIEL CABALLERO QUIRANTES | FECHA : 18/06/2021 09:23 | Sin acción específica





## DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

1. Localización
2. Antecedentes
  - 2.1. Introducción
  - 2.2. Deslindes vigentes
  - 2.3. Ocupaciones
3. Descripción física.
4. Propuesta de delimitación provisional del DPMT y de la ribera del mar
  - 4.1. Consideraciones
  - 4.2. Justificación de la propuesta
  - 4.3. Ribera del mar
  - 4.4. Terrenos Innecesarios.
5. Servidumbre de protección
6. Servidumbre de tránsito
7. Planos de la propuesta de delimitación provisional
8. Relación de titulares afectados
9. Comprobación sobre el terreno
10. Consideración final

## ANEJOS A LA MEMORIA

- Anejo nº 1.- Deslindes vigentes
- Anejo nº 2.- Informe geomorfológico
- Anejo nº 3.- Estudio de cota de máxima inundación
- Anejo nº 4.- Anejo de ocupaciones
  - 4.1 Concesiones otorgadas
  - 4.2 Ocupaciones sin título
- Anejo nº 5.- Planos de los usos del suelo
- Anejo nº 6.- Relación de titulares colindantes

Avda. Alfonso X El Sabio 6-1º  
300071 MURCIA  
TFNO: 968 23 45 50





Anejo nº 7.- Documentación fotográfica y ortofotos históricas

7.1 Reportaje fotográfico

7.2 Ortofotos historicas e imágenes oblicuas del vuelo de Costas.

Anejo nº 8.- Plano de terrenos necesarios e innecesarios y tipo de bienes.

Anejo nº 9.- Ficha de deslinde.

## **DOCUMENTO Nº2. PLANOS DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL**

1.- Plano general del tramo E 1/25.000

2.- Plano de emplazamiento E 1/5.000

3.- Plano de propuesta de delimitación provisional E 1/1.000

4.- Plano de propuesta de delimitación provisional sobre parcelario catastral E.1/1.000





MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL  
DE LA COSTA Y EL MAR

DEMARCACIÓN DE COSTAS EN  
MURCIA

## DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA

Avda. Alfonso X El Sabio 6-1º  
300071 MURCIA  
TFNO: 968 23 45 50

---

CSV : GEN-e4d6-89a2-1bb1-ebe7-74e4-c133-d8e7-a921

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : DANIEL CABALLERO QUIRANTES | FECHA : 18/06/2021 09:23 | Sin acción específica





## ÍNDICE DE LA MEMORIA

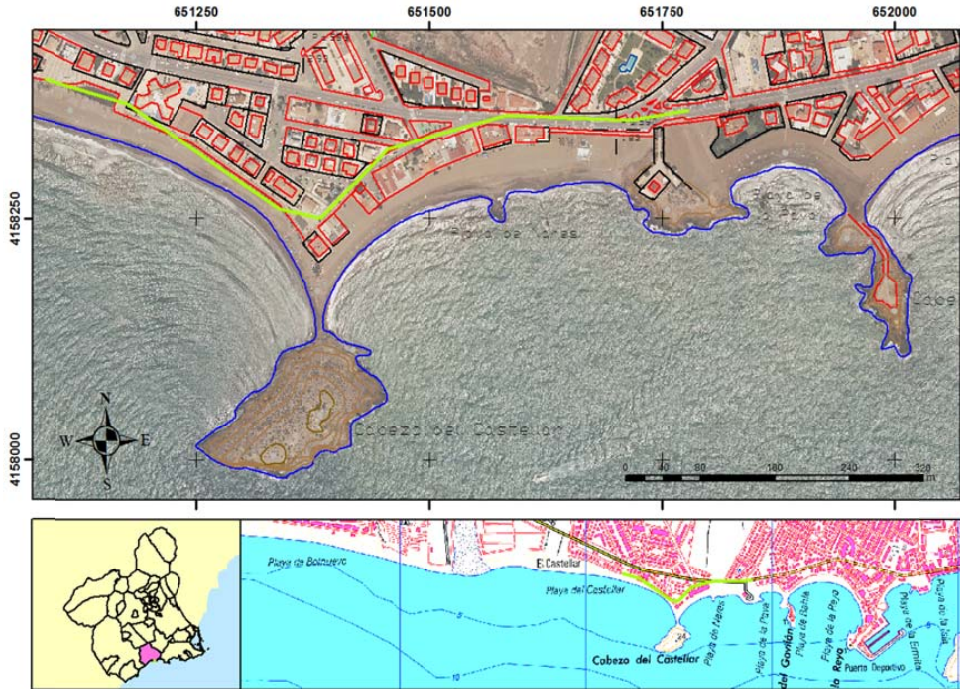
1	LOCALIZACIÓN .....	6
2	ANTECEDENTES .....	7
2.1	Introducción .....	7
2.2	Deslindes vigentes .....	8
2.3	Ocupaciones.....	9
3	DESCRIPCIÓN FÍSICA.....	10
4	PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL DEL DPMT Y DE LA RIBERA DEL MAR 18	
4.1	Consideraciones.....	18
4.2	Justificación de la propuesta .....	19
4.3	Ribera del mar.....	21
4.4	Terrenos innecesarios.....	22
4.4.1	Tramo comprendido entre el DP-1 y el DP-4 de la poligonal propuesta.....	22
4.4.2	Tramo comprendido entre el DP-4 y el DP-9 de la poligonal propuesta.....	24
4.4.3	Tramo comprendido entre el DP-14 y el DP-16 de la poligonal propuesta.....	26
4.4.4	Tramo comprendido entre el DP-21 y el DP-22de la poligonal propuesta.....	26
5	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.....	27
6	SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.....	28
7	PLANOS DE LA PROPUESTA DE DELIMITACION PROVISIONAL.....	30
8	RELACION DE TITULARES AFECTADOS.....	31
9	COMPROBACION SOBRE EL TERRENO .....	31
10	CONSIDERACIÓN FINAL.....	32





## 1 LOCALIZACIÓN

La presente propuesta de delimitación provisional del dominio público marítimo-terrestre, en adelante DPMT, se refiere a un tramo de costa situado en término municipal de Mazarrón, en la zona sudeste de la Región de Murcia, que incluye, de este a oeste, las playas de La Pava (parcial), Nares (completa) y Castellar (parcial), y los cabezos del Castellar y Punta de Nares. (Ver figura 1). La longitud total del tramo a deslindar es de 771 metros.



**Figura 1.** Mapa de localización. MTN 5.000 sobre ortofoto PNOA 2019 (superior). Límites municipales de la Región de Murcia (inferior izquierda). MTN 25.000 (inferior derecha).

Los bienes que integran el DPMT en este tramo de costa han sido estudiados en los informes geomorfológico y de determinación de la cota de máxima inundación, que se recogen en los anejos 2 y 3, respectivamente.





## 2 ANTECEDENTES

### 2.1 Introducción

La entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, así como el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, exigen para su correcta aplicación, que se complete el deslinde de bienes de DPMT, bien realizándolo en aquellas zonas donde no exista o sea incompleto, bien revisándolo para su adaptación a las definiciones contenidas en el título I de la mencionada Ley, en aquellas zonas donde así proceda.

En el tramo de costa entre las playas de Castellar y Nares hay dos expedientes de deslinde vigentes, nº 33 (C-366-MU) y nº 34 (IV-dl-75-JIB), y aunque cada uno reúne unas características distintas, que se describirán en el siguiente apartado, en ellos se constata la aprobación de una línea de dominio público situada tras la zona marítimo-terrestre (ZMT).

Las nuevas acepciones introducidas por la Ley de Costas de 1988 en lo que a la determinación de los conceptos que configuran DPMT se refiere, y su posterior modificación operada por la Ley 2/2013, justifican la tramitación de un nuevo expediente. Los deslindes mencionados anteriormente deben adecuarse a la características establecidas en la vigente Ley de Costas para los distintos bienes de DPMT, completándose, además, los tramos de deslinde que se consideran parciales, al no incluir todas las pertenencias del DPMT de acuerdo con normativa aplicable en el momento de aprobación de cada uno de ellos. Para ello, es necesario fijar la delimitación provisional del DPMT y ribera del mar, para elevar esta propuesta para autorizar, por parte de la Dirección General de la Costa y el Mar, la tramitación del expediente de deslinde, conforme al Capítulo III del título II de la Ley 22/1988, de Costas.

Cabe reseñar, la existencia de distintas concesiones administrativas de ocupación de terrenos de dominio público, situadas tras la ZMT vigente, y que de acuerdo con la legislación vigente en el momento de su otorgamiento (La Ley de Costas de 1969 y Ley de Puertos de 1928), no requerían de un deslinde previo.

Se constata en la presente propuesta que los terrenos donde se ubican las edificaciones situadas entre la ZMT y la línea de dominio público vigentes, son DPMT por tratarse de terrenos ya deslindados, algunos de los cuales han perdido, en parte, sus características naturales de playa por encontrarse ocupadas por edificaciones consolidadas, siendo construcciones con o sin título administrativo para la ocupación del dominio público.





Los trabajos previos para fijar la delimitación provisional se apoyan por una parte en la investigación de los antecedentes administrativos (deslindes y concesiones) y por otra parte en las características físicas de los terrenos que se incluyen en esta delimitación.

## 2.2 Deslindes vigentes

Como se ha comentado en el apartado anterior, en este tramo de costa hay dos deslindes vigentes, aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. A continuación se resumen las principales características de cada expediente. En el anejo nº 1 se adjunta copia de la documentación mencionada en este punto.

### Expediente Nº 33 (C-366- Murcia)

**Peticionario:** Hnas. Apostólicas de Cristo Crucificado y Ramón Aliaga Ballester

**Tipo:** ZMT y terrenos de dominio público

**Aprobado por O.M. de 31 de mayo de 1960**

El acta de deslinde se refiere a la ZMT *“bañada por el mar en los máximos temporales”*, lo que implica que el deslinde es parcial, y reconoce la existencia de unos terrenos de dominio público hacia el interior. Ambas líneas son amojonadas y se referencian en el acta y plano levantado al efecto que *“coincide con la realidad”*.

El acta y plano son aprobados por O.M. de 31-05-1960. En dicha orden se autoriza el amojonamiento definitivo del límite de los terrenos de dominio nacional y de los sobrantes de la antigua zona marítimo terrestre.

El 6 de julio de 1966, la Jefatura Regional de Costas del Sudeste comunica a la Junta Central de Puertos (MOP) que la parcela sobrante *“es necesaria para fines de utilidad pública (Plan de Ordenación de la playa) y por consiguiente no debe ser desafectada de su carácter de dominio público ni por consiguiente, ser entregada al Ayuntamiento ni al Patrimonio del Estado, lo que únicamente deberá hacerse si, después de redactar el Plan de Ordenación, resultase dicha parcela no necesaria para dicho Plan, lo que es harto improbable”*.

El 27 de diciembre de 1966, la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas comunica a la Dirección General de Patrimonio del Estado que *“no se considera procedente la desafectación del dominio público de dichos terrenos hasta que, en su caso, una vez redactado el Plan de Ordenación expresado, pueda determinarse por este Departamento si tales terrenos son o no necesarios para servicios marítimos u otros de utilidad pública”*.







No se tiene constancia de la desafectación de los terrenos sobrantes, por lo que, a todos los efectos tienen la consideración de dominio público.

**Expediente Nº 34 (IV-DL-75 J.I.B.)**

**Peticionario: D. Juan Iborra Berruezo y otros señores**

**Tipo: ZMT y terrenos de dominio público**

**Aprobado por O.M. de 1 de febrero de 1974**

El acta de deslinde se refiere a la ZMT *“bañada por el mar en los máximos temporales”* y reconoce la existencia de unos terrenos de dominio público, propiedad del Estado, hacia el interior. Ambas líneas son amojonadas y se referencian en el acta y plano levantado al efecto.

El acta y plano son aprobados por O.M. de 01-02-1974, según la cual se trata de *“documentos en los que se definen los límites de la zona marítimo terrestre”*, entendiéndose por tales, tal y como se refleja en el plano de deslinde, el *“límite actual de la zona marítimo terrestre”*, y el *“límite de los terrenos de dominio público o de la zona marítimo-terrestre antigua”*. Según la propia O.M., la línea marítimo-terrestre antigua debe estimarse como límite del dominio público *“por la condición de playa de la zona afectada”*.

### 2.3 Ocupaciones

**Expediente Nº 33 (C-366- Murcia)**

Hay dos parcelas afectadas parcialmente por el dominio público, en una pequeña parte de las mismas.

**Expediente Nº 34 (IV-DL-75 J.I.B.)**

Hay un total de 28 parcelas afectadas, entre la ZMT y el dominio público.

En los archivos de la Dirección General de la Costa y el Mar se tienen constancia de 4 concesiones originarias, distribuidas entre 7 parcelas, ubicadas en dominio público, por detrás de la ZMT.

En 9 parcelas se iniciaron los expedientes de concesión, sin que se terminaran de tramitar en el momento de aprobación del deslinde.





En el anejo nº 4 se adjunta un listado de las concesiones otorgadas, otro de ocupaciones sin título y un plano parcelario en el que se refleja la situación de todas las ocupaciones.

### 3 DESCRIPCIÓN FÍSICA

El tramo de costa se sitúa al suroeste del núcleo urbano del Puerto de Mazarrón (término municipal de Mazarrón, Murcia) y se extiende a lo largo de unos 771 metros, desde el extremo oeste de la playa de La Pava hasta el primer tercio de la playa del Castellar; playa de Nares y Cabezo del Castellar por medio.

La morfología del tramo se caracteriza por la presencia de playas alternadas con cabezos de relativa importancia, siendo el más importante el Cabezo del Castellar. La zona presenta, en términos geomorfológicos, una fuerte antropización, con claras invasiones del DPMT por edificaciones y ocupaciones definitivas. Desde el punto de vista fisiográfico, la zona de estudio comprende una zona de playas que se desarrollan en el Golfo de Mazarrón a partir de los sedimentos erosionados y transportados de las áreas fuente, que corresponden a las sierras del Algarrobo y la Sierra de la Muela, con gran contraste topográfico como corresponde a una zona costera activa y joven.

La extensión de la zona de playa a la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1969, considerando la definición de playa existente en dicha ley, se reduciría a las áreas de superficie casi plana formada por arenales y pedregales y quedaría limitada por la presencia de algunas edificaciones antrópicas ya existentes, lo que comprendería una menor superficie que la delimitada por los deslindes de dominio público en aplicación de la vigente legislación de costas.

En todos los casos se trata de playas urbanas encajadas o apoyadas en salientes rocosos (cabezos y escollos o escullas soldados submarinamente a tierra), con una anchura máxima que supera en todos los casos los 50 metros y donde la dinámica litoral ha dado lugar a la formación de tómbolos que se encuentran en diversas fases de evolución; La Pava está completamente





soldada a la restinga, y en su flanco meridional se observa una muesca de unos 18 metros (Punta de Nares); el Cabezo del Castellar, en cambio, muestra un istmo de unos 15 m de anchura, en su zona más estrecha, casi a flor de agua y a menudo saltado por las olas. Tanto la punta de Nares como el Cabezo del Castellar (33m) tienen una cima plana –hoy muy meteorizada- que podría evocar una antigua rasa marina (Roselló Verguer V.M & Sanjaume Saumell Eulalia, 1975). En el caso de la punta de Nares su cima está ocupada, en su práctica totalidad, por una vivienda construida desde, al menos, mediados de los años 50, según se puede comprobar en la ortoimagen del vuelo americano USAF, del año 1956.



Foto 1 a 3: Escull de las playas de La Pava y Nares y Punta de Nares (izquierda) e Istmo tombólico del Cabezo del Castellar (derecha). Fuente: Google maps.

En la siguiente tabla resumen se recogen las principales características morfológicas de las playas afectadas por este deslinde.

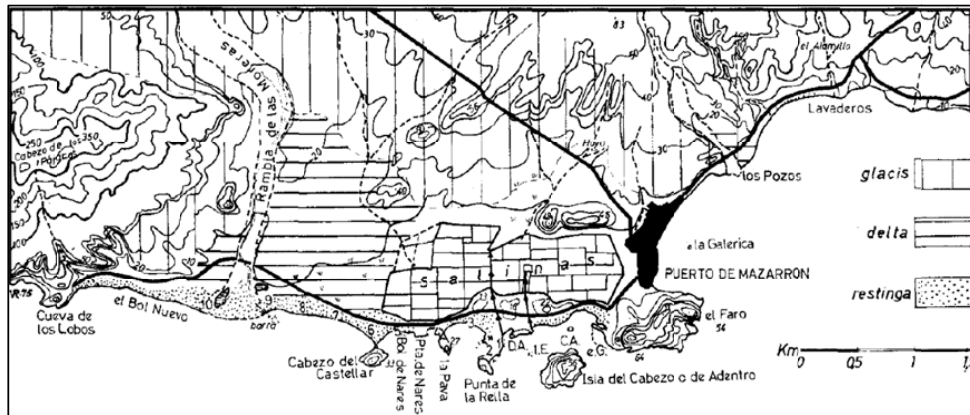
Tabla 1: Características fisiográficas de las playas incluidas en el deslinde. Fuente: Ecocartografía MITECO

Nombre	Sustrato	Long (m)	Anchura (m)			Tipología
			Med	Max	Min	
Playa de La Pava	arena	163	42	55	28	Encajada por salientes rocosos
Playa de Nares	arena	400	44	68	4	Encajada por salientes rocosos
Playa El Castellar	arena y grava	1.147	67	103	19	En difracción/Apoyada en el saliente rocoso





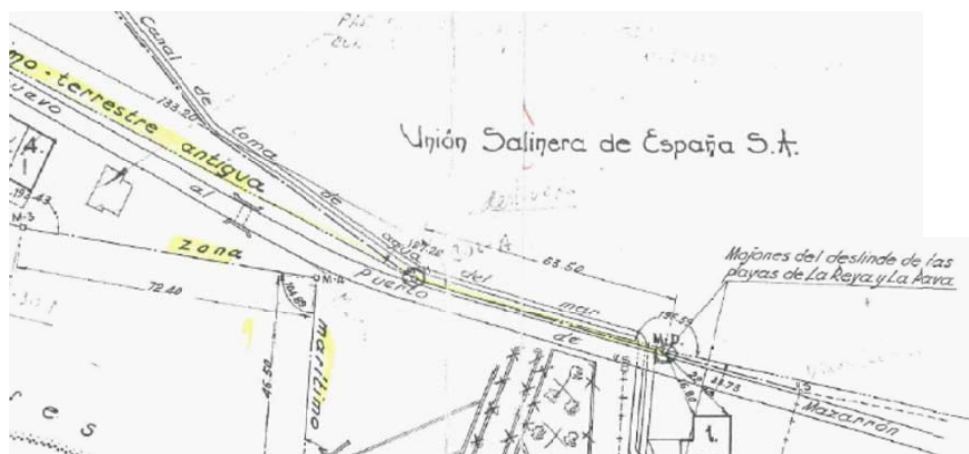
La configuración de la zona de estudio es la de una extensa albufera residual que estuvo ocupada por unas salinas explotadas hasta finales de los años cincuenta. El límite interior original de las playas (incluyendo las dunas, hoy desaparecidas) en el tramo objeto de deslinde probablemente se extendía hasta la antiguas salinas. (Ver figura 2)



**Figura 2.** Croquis geomorfológico de la zona litoral del Puerto de Mazarrón: D. A, Desembarcadero del Arráez; E. los Esculles; C.A Cabecico de los Aviones; e G el Gachero. Fuente: Roselló Verguer V.M & Sanjaume Saumell Eulalia. Saitabi: revista de la Facultat de Geografia i Història, ISSN 0210-9980, Nº. 25, 1975, págs. 155-176

El canal de toma de las salinas se ubicaba justo en el punto de arranque de la delimitación que ahora se propone, a la altura de la playa de La Pava, tal y como se puede observar en el plano de deslinde de ZMT de la playa del Nares (Ver Figura 3).





**Figura 3.** Toma de agua de mar de las salinas reflejado en el plano de deslinde de ZMT y terrenos de dominio público de la playa de Nares, aprobado por OM de 01/02/1974.

Aún se mantienen los restos de las obras de toma en el extremo oeste de la playa de La Pava (Ver foto nº 4).

En cuanto a la evolución que ha sufrido este tramo de costa en épocas recientes (último siglo), la de mayor relevancia sin duda fue la desecación y relleno de la zona salinera para su parcelación. En la actualidad, los extremos norte y oeste de la antigua superficie salinera aún permanecen sin



**Foto 4.** Canal de toma de agua de las salinas,

urbanizar y es fácil observar indicios claros de su condición de zona deprimida, y observar el afloramiento de agua salina (Ver figura 5).





**Figura 5.** Evolución histórica antigua zona salinera tras la línea de costa objeto de deslinde. Ortofotos 1950 y 2019.

La línea de costa actual ha seguido una evolución similar a la que se produjo en el Mar Menor (barra → flechas o cordones → barrera → isla barrera → litoral de lagoon), que explica la existencia de los terrenos bajos ocupados por salinas hasta el último tercio del pasado siglo, y que aún mantienen (en aquellas zonas no urbanizadas) las características propias de este tipo de terrenos (aflorescimientos de agua salada, vegetación halófila, etc.), por otro lado poco compatibles con el proceso de urbanización al que se ha visto sometido esta zona del litoral murciano. Así se expone en el artículo de C.J. Dabrio y M.D. Polo, titulado “Dinámica litoral y evolución costera del puerto de Mazarrón (Murcia), donde se expone lo siguiente: *después de la transgresión flandriense la costa se situaba, muy probablemente, más al norte que la actual, y frente a ella habría varias islas, una de las cuales, el Cabezo de los Aviones, se abrió de los jalones (SE), en la que se acumuló la arena arrastrada por los lebeches (SW) desde la Rambla de las Moreras y la costa avanzó así hasta alcanzar la mayoría de las islas, dejando en medio una área deprimida que los antiguos pobladores convirtieron fácilmente en salinas.* (Ver Figura 6).



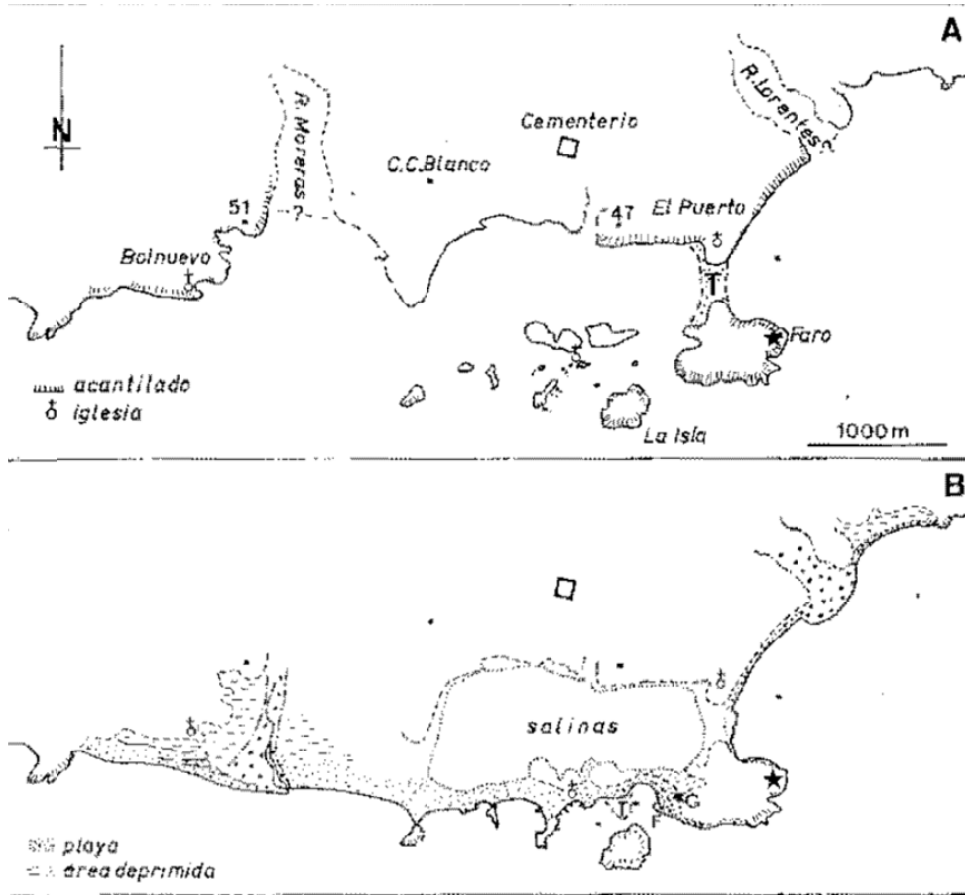
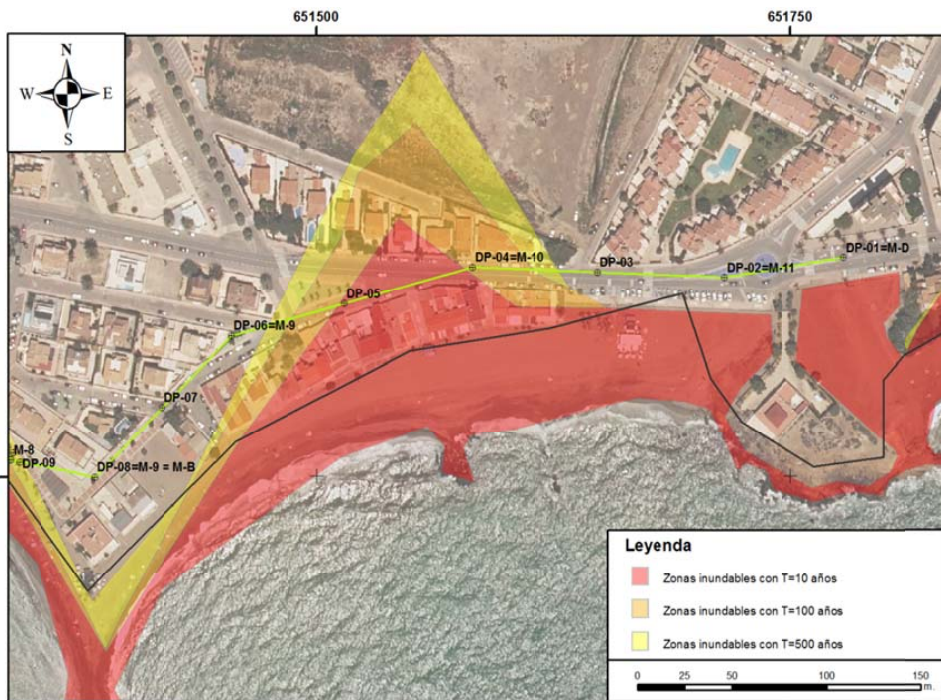


Figura 6. Evolución paleogeográfica hipotética del Puerto de Mazarrón. Fuente: C.J Dabrio y MD Polo, 1981.

Los antecedentes y evolución histórica explican la elevada inundabilidad del tramo de costa objeto de estudio por fenómenos costeros, y así ha quedado acreditado en los **Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación** elaborados de acuerdo con el Real Decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación, y cuyos resultados para la zona objeto de deslinde se muestran en las figuras 7 y 8.





**Figura 7.** Zonas inundables de origen marino en las playas de La Pava y Nares. Fuente: elaboración propia a partir del servicio WMS de la Confederación Hidrográfica del Segura<sup>1</sup>

La inundación por fenómenos costeros en el tramo comprendido entre el DP-1 y el DP-7 de la propuesta, alcanza o sobrepasa la línea de ribera de mar y llega a rebasar, entre el DP-3 y el DP-6, la línea de dominio público, incluso con un periodo de retorno de 10 años. Asimismo, gran parte de las edificaciones construidas sobre la playa de Nares se ven afectadas, en mayor o menor medida, por los temporales costeros asociados a periodos de retorno de tan solo 10 años. Tan solo las viviendas situadas en el extremo oeste de la playa están resguardadas de los efectos del oleaje, gracias al Cabezo del Castellar.

La carretera principal también se ve afectada en un largo de más de 100 metros de longitud, incluyendo una parte del trazado que queda afectada por la poligonal propuesta. El vial rodado que da acceso a la playa de Nares (C/ playa de Nares), que queda incluido en su totalidad dentro de la poligonal propuesta,

<sup>1</sup> [https://www.chsegura.es/chswmsserver/ZI\\_2020\\_MARINO\\_T10\\_100\\_500?](https://www.chsegura.es/chswmsserver/ZI_2020_MARINO_T10_100_500?)

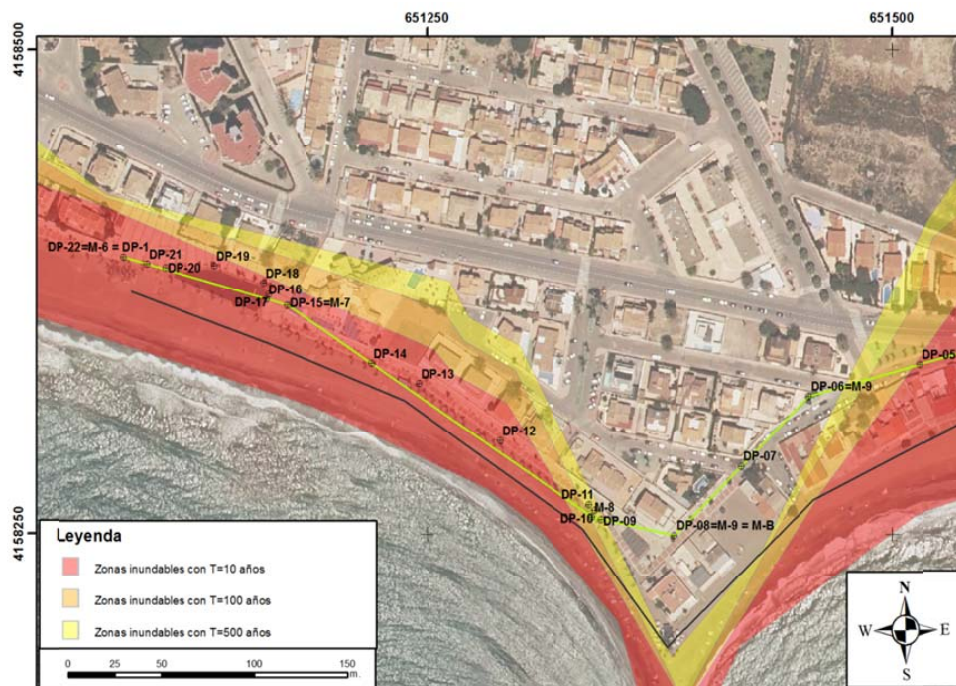






queda afectado en sus primeros 70 metros (medidos desde la carretera principal) por el temporal asociado a un periodo de retorno de 10 años.

En la playa del Castellar, a excepción de las viviendas situadas frente al Cabezo del Castellar (que sirven de protección frente al oleaje), todas las viviendas situadas en la primera línea de la playa, así como el paseo marítimo, son alcanzados y superados por el temporal asociado al periodo de retorno de 10 años.



**Figura 8.** Zonas inundables de origen marino en la playa de El Castellar. Fuente: elaboración propia a partir del servicio WMS de la Confederación Hidrográfica del Segura.





## 4 PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL DEL DPMT Y DE LA RIBERA DEL MAR

### 4.1 Consideraciones

Tal y como se ha indicado, el motivo que justifica la tramitación de un nuevo expediente de deslinde es que los deslindes vigentes en este tramo de costa deben adecuarse a la características establecidas en la vigente Ley de Costas para los distintos bienes demaniales descritos en su Capítulo I del título I. Todo ello en cumplimiento de la disposición transitoria primera, apartados 3 y 4.

Las actas y los planos de los expedientes de deslinde vigentes son aprobados por Orden Ministerial. En dichas órdenes se aprueban acta y plano en los que figuran el límite de los terrenos de dominio público, a los que califica como antigua ZMT, y que nunca fueron desafectados, lo cual, unido a las conclusiones obtenidas en el estudio geomorfológico, justifica su delimitación como DPMT, según la actual Ley de Costas.

En efecto, el estudio geomorfológico elaborado por TRAGSATEC demuestra la existencia de playa bajo las ocupaciones (anejo nº 2).

Se han llevado a cabo también los trabajos de campo y gabinete necesarios para la correcta definición sobre el terreno de los deslindes vigentes. Para ello, se ha levantado topográficamente la situación de los mojones existentes en la actualidad, comprobando y justificando que las distancias entre estos elementos, así como los ángulos de las alineaciones, se corresponden fielmente con los datos que hay en las actas y planos aprobados en ambas Órdenes Ministeriales, identificadas en el punto 2.2. de esta memoria.

Existen ocupaciones tras la ZMT vigente, unas amparadas por concesiones administrativas, otras con expedientes de solicitud iniciados y no terminados en el momento de aprobación del deslinde y otras con inscripciones en el Registro de la Propiedad cuyo título de inmatriculación se efectuó al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.





La poligonal definida en la presente propuesta servirá de base para establecer el deslinde del DPMT que comprende 22 vértices, desde el DP-1 situado en el interior de la punta de Nares, hasta el vértice 22 en la playa del Castellar.

## 4.2 Justificación de la propuesta

La legislación en materia de costas establece los principios y criterios necesarios para determinar qué bienes deben considerarse como de DPMT, siendo necesario fijar claramente el alcance de los conceptos legislativos en relación con las características de los terrenos objeto de estudio; por todo esto en este apartado se establecerán las definiciones que figuran en la Ley de Costas que se corresponden con los distintos tipos de bienes afectados.

La propuesta de delimitación queda como sigue:

Del vértice DP-1 al DP-8, sigue la poligonal que se representa en el plano de deslinde aprobado por O.M. de fecha 1 de febrero de 1974 y que figura con la leyenda “límite de los terrenos de dominio público o de la zona marítimo-terrestre antigua”, por lo que la delimitación se adecua a lo establecido en el artículo 4.5 de la Ley de Costas.

Del vértice DP-8 al DP-9, sigue la poligonal que en el plano de deslinde aprobado por O.M. de fecha 31 de mayo de 1960 figura con la leyenda “límite de los terrenos de dominio público o de la zona marítimo-terrestre antigua”, por lo que la delimitación se adecua a lo establecido en el artículo 4.5 de la Ley de Costas.

Del vértice DP-9 al DP-14, se traza el límite de la ribera de mar (coincidente con el DPMT) por el borde exterior del paseo marítimo, en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley de Costas, en adelante DA 3ª LC.

Del vértice DP-14 al DP-16, sigue la poligonal que en el plano de deslinde aprobado por O.M. de fecha 31 de mayo de 1960 que figura con la leyenda “límite de los terrenos de dominio público o de la zona marítimo-terrestre antigua”, por lo que la delimitación se adecua a lo establecido en el artículo





4.5 de la Ley de Costas. En este tramo, la ribera de mar no es coincidente con el límite del DPMT, fijandose esta conforme a lo dispuesto en la DA 3ª LC.

Del vértice DP-17 al DP 21, el deslinde se traza siguiendo el límite interior de la playa, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.1b de la LC y teniendo en cuenta los criterios fijados en su DA 3ª. En este tramo el límite interior de la ribera de mar es coincidente con el dominio público marítimo-terrestre.

Del vértice DP-21 al DP-22 se sigue la poligonal que en el plano de deslinde aprobado por O.M. de fecha 31 de mayo de 1960 figura con la leyenda “límite de los terrenos de dominio público o de la zona marítimo-terrestre antigua”. En este tramo, la ribera de mar no es coincidente con el límite del DPMT, fijandose esta conforme a lo dispuesto en el artículo 3.1 b y DA 3ª de la LC.

Se cumple así con lo dispuesto en el artículo 4.5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en el que se preceptúa que serán bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal *“los terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de palaya, acantilado o zona marítimo-terrestre”*, pues a nadie escapa que esos bienes, al no haber sido nunca objeto de un procedimiento de desafectación continúan siendo demaniales, y sin perjuicio de lo que se indica en el apartado 4.4, relativo a la necesidad o no de que los terrenos que ya no forman parte de la ribera de mar puedan declararse innecesarios para la protección y utilización del DPMT, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la citada Ley de Costas.

Asimismo se satisface el mandato refrendado en la disposición transitoria primera, punto 3, de la Ley de Costas, a cuyo tenor literal nos remitimos a efectos de decir:

*“En los tramos de costa en que el dominio público marítimo-terrestre no esté deslindado o lo esté parcialmente a la entrada en vigor de la presente Ley, se procederá a la práctica del correspondiente deslinde, (...) para todos los terrenos que resulten incluidos en el dominio público, aunque hayan sido ocupados por obras.”*





Se resume a continuación la línea de DPMT definida por los vértices que la forman junto con los criterios utilizados para su delimitación, en función de los artículos de la Ley que justifiquen su consideración como tal, si coincide la delimitación propuesta con el deslinde vigente, y por último, cuando se delimita diferenciada la ribera del mar del DPMT propuesto:

VÉRTICES		ART.	COINCIDENCIA CON ZMT VIGENTE		COINCIDENCIA DP VIGENTE	
DP-1	DP-8	4.5	NO	-	SÍ	IV-DL-75 J.I.B. (MD a MB)
DP-8	DP-9	4.5	NO	-	SÍ	C-366 (M9 a M8)
DP-9	DP-14	3.1b	NO	-	NO	-
DP-14	DP-16	4.5	NO	-	SI	C-366 (M7 a M6)
DP-16	DP-21	3.1b	NO	-	NO	-
DP-21	DP-22	4.5	NO	-	SÍ	C-366 (M7 a M6)

### 4.3 Ribera del mar

En esta propuesta no coincide la línea que define el límite interior del DPMT con la que define la ribera del mar, salvo en los tramos donde el límite interior de la playa se sitúa tierra adentro respecto de los terrenos deslindados anteriormente como dominio público. Esta situación se da en dos tramos:

1. Desde el vertice DP-09 hasta el DP-14.
2. Desde el vértice DP-16 al vértice DP-21.

La ribera de mar de la propuesta se traza siguiendo el límite interior de las playas, salvo en el tramo comprendido entre los vertices RM-7 a RM-12, donde su límite interior se determina mediante el estudio de alcance de oleaje (anejo nº 3) realizado conforme a los criterios técnicos recogidos en el artículo 4. a) del Reglamento General de Costas.





En los planos de la propuesta de la delimitación provisional del DPMT (documento 2), se representa la poligonal que define la ribera de mar (vértices RM) y se hace referencia de sus coordenadas, al no coincidir con la poligonal que define el límite de los terrenos de dominio público marítimo-terrestre (art. 19.1 del Reglamento).

#### **4.4 Terrenos innecesarios.**

Teniendo en cuenta lo anterior se analizan los terrenos de los tramos definidos en el proyecto de deslinde en los que la línea de DPMT se aparta de la ribera del mar por aplicación del artículo 4.5 de la Ley de Costas:

A modo de resumen, los terrenos que quedan recogidos dentro del DPMT propuesto en virtud de lo dispuesto en el artículo 4.5 del Reglamento de Costas, pueden catalogarse de cara a una futura desafectación de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la LC y 38 de su reglamento, en: terrenos necesarios o innecesarios para la protección o utilización del dominio público, teniendo en cuenta siempre la viabilidad o inviabilidad de su recuperación. Los tramos que se han deslindado siguiendo este criterio son los siguientes:

##### ***4.4.1 Tramo comprendido entre el DP-1 y el DP-4 de la poligonal propuesta.***

A lo largo de esta alineación distinguimos las siguientes tipologías de superficies:

- a) Carretera (Av. José Alarcón Palacios y Av. del Castellar), arcenes, medianas, acera peatonal y zonas de aparcamiento colindante con playas de La Pava y Nares. Todos estos bienes están hoy día disponibles al uso público y su gestión corresponde al Ayuntamiento, para el mantenimiento de los mismos en buen estado de conservación. Entre los usos preferentes que la Ley de Costas establece en los terrenos colindantes con la ribera del mar y /o el dominio público, se encuentran los destinados a facilitar el tránsito peatonal (Art 27) y los





accesos públicos rodados y aparcamientos (Art 28). Por consiguiente, no cabe duda de la necesidad para el uso público del DPMT de estos terrenos. Además, en el tramo entre el DP-01 y el DP-02, el Ayuntamiento de Mazarrón tiene previsto ejecutar obras de adecuación de la Av. José Alarcón<sup>2</sup> que pueden implicar la peatonalización del carril rodado colindante a la playa (desde el DP-01 hasta la glorieta) con lo que se refuerza aún más la conveniencia de mantener estos terrenos afectados al uso público.

- b) Cuatro viviendas en planta baja construidas sobre la antigua zona de playa, sin concesión, y que intersectan la acera peatonal colindante el límite actual de la playa de Nares, que pasa de tener unos 4 metros de anchura a apenas 1,5 metros. Estas cuatro viviendas se ven afectadas completamente con los temporales ordinarios (T =10 años), tal y como se ha mostrado anteriormente. En este caso la necesidad de los terrenos se justifica por su posible recuperación como zona de playa y la salvaguarda y protección de la costa, tanto en la actualidad como a medio plazo como consecuencia de los posibles efectos del Cambio Climático. Además, la parte trasera de las viviendas puede recuperarse para dar continuidad al tránsito peatonal, que en este tramo se encuentra interrumpido por estas edificaciones, a lo largo de unos 40 metros.
- c) Calle salón, de acceso a la playa de Nares: Al igual que en el caso de las cuatro viviendas, se trata de terrenos recuperables como zona de playa. Además prestan hoy día una función de acceso a playa, necesaria para el uso del dominio público por lo que no cabe la posibilidad de desafectarlos.

---

<sup>2</sup><https://contrataciondelestado.es/wps/wcm/connect/f48c53ed-35b5-41d7-b7c7-d014211af49a/DOC20201126083706PPT.pdf?MOD=AJPERES>





d) Un cabezo rocoso (Punta de Nares) parcialmente antropizado en su cima por la presencia de una edificación (sin título de concesión administrativa), cuya fecha de construcción es anterior al deslinde vigente en este tramo (01/02/1974). Si bien aquellas porciones del cabezo que no cumplen los criterios de zona marítimo-terrestre o playa, no forman parte de los bienes de DPMT atendiendo exclusivamente a sus características físicas, constituyen un elemento fisiográfico propio del medio litoral y sirve de soporte para el mantenimiento y la protección de las playas. Además, la recuperación de la parte del cabezo, actualmente antropizada, resulta de gran interés para el uso público por sus valores ambientales y paisajísticos. Por otro lado, el camino de acceso a la propiedad privada que se encuentra sobre este cabezo dificulta e interrumpe el paso peatonal que discurre paralelo a la playa con una rampa de acceso y con setos y plantaciones de palmeras. Por otro lado, la zona actualmente ocupada por la edificación, una vez se proceda a su recuperación y se elimine el cerramiento perimetral, será ocupada por las arenas de la playa al igual que sucede en la parte del cabezo situado a barlovento.

#### **4.4.2 Tramo comprendido entre el DP-4 y el DP-9 de la poligonal propuesta.**

A lo largo de esta alineación distinguimos las siguientes tipologías de superficies:

a) Vial rodado (C/ playa de Nares) que da acceso a la playa del mismo nombre y entrada a las viviendas situadas en primera y segunda línea de playa. El final de esta calle conecta con el paseo marítimo del Castellar, que se ve interrumpido en este punto por este vial y las viviendas. Al igual que en el caso anterior, nos encontramos con una zona necesaria para el acceso a la playa por lo que no cabe desafectación conforme a los criterios recogidos en el artículo 38 del RC. Además, tal y como se ha comentado anteriormente, el vial se ve muy







afectado por temporales ordinarios (T=10 años) por lo que estos terrenos también son necesarios para la protección del dominio público, sobre todo teniendo en cuenta los posibles efectos del Cambio Climático. La recuperación de estos terrenos podría en el futuro servir para dar continuidad al paseo marítimo del Castellar.

- b) Conjunto de 19 edificaciones situadas desde la esquina de la calle Playa de Nares hasta el final de la misma. El frente de todas las edificaciones limita con la playa actual. De estas, tan solo las últimas siete (de este a oeste) disponen de títulos de ocupación (C-225-MU, C-238-MU, C-224-MU y C-214-MU), otorgados todos ellos entre el 28 de junio de 1949 y el 31 de agosto de 1951. Toda la superficie ocupada por las edificaciones es susceptible de recuperación como zona de playa y/o paseo marítimo, y al igual que en los casos anteriores se trata de una zona muy expuesta a los temporales ordinarios, por lo que se trata de terrenos necesarios, tanto para el uso como para la protección del dominio público marítimo-terrestre.
- c) Paseo marítimo del Castellar hasta el DP-9, queda parcialmente incluido en dominio público. La actual condición de paseo marítimo hace inviable la declaración de innecesaridad de estos terrenos para el uso público ya que actualmente presta ese servicio. No obstante se debe valorar la posible desafectación de una pequeña porción del porche de una vivienda (10 m<sup>2</sup>) situada en la esquina del paseo, y que también se ve afectado por la línea de DPMT, que podría ser objeto de desafectación, conforme a lo dispuesto en el último párrafo del apartado primero de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, donde se recoge que: *la Administración General del Estado podrá desafectar los terrenos situados al interior de los paseos marítimos, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 22/1988, de 28 de julio (...).*





#### **4.4.3 Tramo comprendido entre el DP-14 y el DP-16 de la poligonal propuesta.**

A lo largo de esta alineación distinguimos las siguientes tipologías de superficies:

- a) Paseo marítimo del Castellar: Al igual que en el caso anterior, la condición de paseo marítimo hace inviable la declaración de innecesidad de estos terrenos para el uso público ya que actualmente presta ese servicio.
- b) Terrazas cubiertas con elementos desmontables, del restaurante La Meseguera (Integrado en las instalaciones del Hotel Playa Grande), colindante con el paseo marítimo: la superficie afectada es de unos 25 m<sup>2</sup>. En este caso, cabe la posibilidad de desafectar la zona afectada, conforme a lo dispuesto en el último párrafo del apartado primero de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

#### **4.4.4 Tramo comprendido entre el DP-21 y el DP-22 de la poligonal propuesta.**

En este tramo, de escasos 26 metros, tan solo se incluye la parte del paseo marítimo que queda entre el borde interior del mismo y la alineación vigente (M-6 a M-7 del expediente de deslinde C-366). Al igual que en los supuestos anteriores, la condición de paseo marítimo hace inviable la declaración de innecesidad de estos terrenos para el uso público ya que actualmente cumple esa condición.





## 5 SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

La anchura de la zona de servidumbre de protección ha de computarse, conforme a la aplicación del artículo 23 de la Ley y 44 de Reglamento, desde el límite interior de la ribera del mar, teniendo en cuenta asimismo las disposiciones transitorias tercera de la Ley de Costas y décima de su Reglamento.

Para la determinación de la clasificación urbanística de los terrenos afectados por el DPMT propuesto se ha utilizado la información procedente del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, aprobado con fecha 9 de marzo de 1991, el cual recoge los diferentes planes parciales aprobados y desarrollados con anterioridad a la entrada en vigor de la actual Ley 22/1.988, de Costas. En el anejo nº 5 se adjuntan copias de los planos del Plan General de Ordenación Urbana más reciente, con la delimitación de las distintas zonas urbanísticas del municipio.

Los terrenos de las playas de Castellar y de Nares, así como los cabezos rocosos salientes de la línea de playa, están clasificados como SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE COSTAS, (SNUPC) vinculados con usos directamente relacionados con el mantenimiento del medio natural, su conservación y mejora. La punta de Nares, tiene la clasificación adicional de suelo de especial protección, como SUELOS NO URBANIZABLES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (SNUPA).

Los terrenos donde se encuentran las edificaciones tienen la clasificación de suelo urbano consolidado, con lo que, en aplicación de la disposición transitoria décima del Reglamento:

*“Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la servidumbre de protección será de 20 metros”.*





En un tramo de esta propuesta, entre los vértices DP-3 y DP-7, no se representa esta servidumbre, ya que queda incluida dentro de los terrenos de DPMT.



Figura 9. Tramo de deslinde con servidumbre de protección de 20 m subsumida en el dominio público marítimo-terrestre.

## 6 SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO

La zona de servidumbre de tránsito se mide, conforme a la aplicación del artículo 27 de la Ley y 52 del Reglamento, desde el límite interior de la ribera del mar, extendiéndose a seis metros, tierra adentro, salvo en aquellos lugares de tránsito difícil o peligroso en los que se puede proponer ampliar el ancho de dicha franja en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros, en conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 27 de la Ley 22/1988, de Costas. En esta propuesta, la anchura de la servidumbre de tránsito es de seis metros en todo el tramo.





En varios tramos de este deslinde, la servidumbre de tránsito queda subsumida dentro del DPMT. Los tramos donde no queda subsumida son:

1. Entre los vértices DP07 y DP-08, a lo largo de 33 metros.



Figura 10. Servidumbre de tránsito entre los vértices DP-07 a DP-08

2. Entre los vértices DP-09 y DP-14, a lo largo de 187,57 metros.



Figura 11. Servidumbre de tránsito entre los vértices DP-09 a DP-14







DELIMITACION PROVISIONAL, a escala 1/1.000. Están confeccionados con esta misma fecha y figuran en el documento nº 2.

En los planos se indica también la situación de los deslindes aprobados con anterioridad.

Se ha elaborado también un plano a escala 1/25.000 de la situación del tramo propuesto.

Así mismo se adjunta en el anejo nº 7 documentación fotográfica indicativa de la situación de los distintos subtramos de costa.

## 8 RELACION DE TITULARES AFECTADOS

En el anejo nº 6 se adjunta un listado de parcelas afectadas por la delimitación propuesta con indicación de sus titulares incluyendo su dirección catastral.

Asimismo, en el anejo nº 4 (Ocupaciones) se adjunta un listado con las concesiones existentes (4.1 Concesiones) y resto de ocupaciones sin título (4.2 Ocupaciones sin título), con indicación de sus actuales titulares, y un plano parcelario en el que se han reflejado estas situaciones.

Los datos obtenidos y que se presentan en los listados mencionados, provienen de la Sede Electrónica del Catastro, así como de expedientes obrantes en la Demarcación de Costas.

En un plazo de quince días desde la incoación del deslinde, se le notificará al Registro de la Propiedad acompañado del plano del área de deslinde y la relación de propietarios, interesando la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los propietarios incluidos en el expediente y de cualesquiera otras que colinden o intersecten con el DPMT, conforme a lo establecido en el art. 21 del Reglamento General de Costas.

## 9 COMPROBACION SOBRE EL TERRENO

La propuesta de delimitación provisional del DPMT que se propone y justifica en este expediente ha sido cotejada y comprobada con la realidad física existente en el terreno.





## 10 CONSIDERACIÓN FINAL

Considerando justificada la presente propuesta se eleva a la superioridad para su aprobación, si procede, de acuerdo con el artículo 19.3 del Reglamento General de Costas, a los efectos de incoación del correspondiente expediente de deslinde.

EL AUTOR DE LA PROPUESTA(*Documento firmado electrónicamente*)  
Fdo. Daniel Caballero Quirantes  
Ingeniero Jefe de la Demarcación de Costas







## ANEJOS A LA MEMORIA

Anejo nº 1.- Deslindes vigentes

Anejo nº 2.- Informe geomorfológico

Anejo nº 3.- Estudio de cota de máxima inundación

Anejo nº 4.- Anejo de ocupaciones

4.1 Concesiones otorgadas.

4.2 Ocupaciones sin título.

Anejo nº 5.- Planos de los usos del suelo

Anejo nº 6.- Relación de titulares colindantes

Anejo nº 7.- Documentación fotográfica y ortofotos históricas

Anejo nº 8.- Plano de terrenos necesarios e innecesarios y tipo de bienes.

Anejo nº 9.- Ficha de deslinde..

Avda. Alfonso X El Sabio 6-1º  
300071 MURCIA  
TFNO: 968 23 45 50





## DOCUMENTO Nº2.

### PLANOS DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL

- 1.- Plano general del tramo E 1/25.000
- 2.- Plano de emplazamiento E 1/5.000
- 3.- Plano de propuesta de delimitación provisional E 1/1.000
- 4.- Plano de propuesta de delimitación provisional sobre parcelario catastral E.1/1.000

Avda. Alfonso X El Sabio 6-1º  
300071 MURCIA  
TFNO: 968 23 45 50

CSV : GEN-e4d6-89a2-1bb1-ebe7-74e4-c133-d8e7-a921

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : DANIEL CABALLERO QUIRANTES | FECHA : 18/06/2021 09:23 | Sin acción específica

