

Evolución temporal de la trama urbana

0 m 500 m 1000 m 1500 m 2000 m 2500 m



Periodo
preespeculativo

Periodo
especulativo

Así se desbocó el urbanismo en La Manga

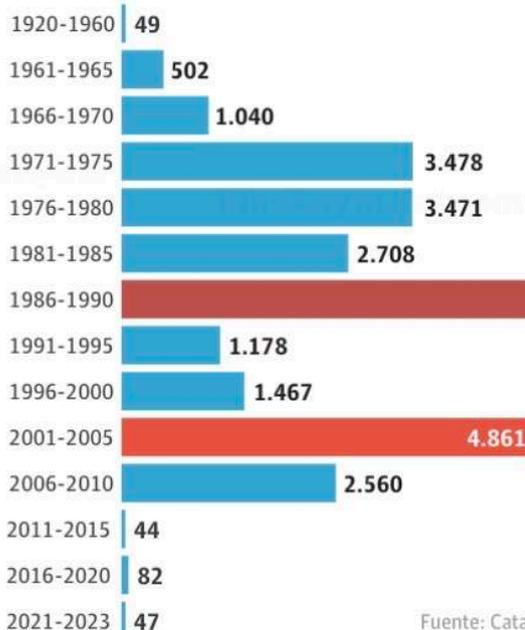
El primer diseño de la joya turística preveía alternar amplias zonas de playa virgen y edificios para albergar a 60.000 personas; hoy roza las 300.000 en verano, y aún crece

**FERNANDO LÓPEZ HERNÁNDEZ
CRISTINA LÓPEZ ZUMEL
RUBÉN GARCÍA BASTIDA**



¿Cuándo se construyeron más viviendas?

La Manga del Mar Menor



Fuente: Catastro

formadas en 1978.

Para iniciar el proyecto, Maestre, procedente de una familia relacionada con la explotación minera de La Unión, comienza a aglutinar los terrenos de la zona norte de La Manga, que están en poder de familiares suyos, mientras el empresario cartagenero

Francisco Celdrán se hace con la zona sur. «No se llevaban muy

bien y, durante un tiempo, Celdrán se niega a venderle su parte, aunque al final la operación se hace por un poquito más de dinero de lo que hubiera deseado Maestre», asegura el profesor titular de Historia e Instituciones Económicas de la Universidad de Murcia, Miguel López-Morell.

Ya con el control total sobre los terrenos de La Manga, Maestre da los pasos para urbanizarla con un proyecto que encarga al arquitecto catalán Antonio Bonet. El diseño define una infraestructura turística que compagina núcleos urbanos con edificios de más de 20 alturas y franjas de playas vírgenes de dos kilómetros unidas por infraestructuras y equipamientos. La idea es dejar grandes espacios naturales y crear plazas para no más de 60.000 personas. «Era un proyecto muy bonito, muy elitista, con muy poca densidad, con torres, sí, pero muy separadas», detalla López-Morell. En la actualidad, La Manga acoge a cerca de 300.000 personas en vera-

Si un avión pudiera sobrevolar las décadas como lo hace con los territorios, no necesitaría emplear demasiado combustible para retroceder hasta aquella Manga del Mar Menor casi virgen, una lengua de arena de apenas 500 hectáreas salpicada únicamente por una tenue actividad salinera y pesquera. Bastaría con retroceder al año 65 e iniciar el descenso para aterrizar

en el aeropuerto de San Javier, junto a los primeros trabajos de construcción de la terminal civil, a dos años de su inauguración. Los pasajeros que bajaran por la escalera no encontrarían en el horizonte ni rastro de los dientes de sierra que hoy dibuja el denso entramado de edificios de La Manga y que separan el Mar Menor del Mediterráneo. Desde allí, podrían desplazarse hasta los primeros ki-

lómetros de la zona sur a tiempo para acomodarse y contemplar el Big Bang de una de las más intensas y voraces transformaciones urbanísticas que ha vivido el litoral de la Región de Murcia. Todo estaba a punto de comenzar. Apenas podrían ver las primeras construcciones en esos terrenos de arena fina y vegetación baja, donde el abogado y empresario Tomás Maestre Zapata planeaba ya

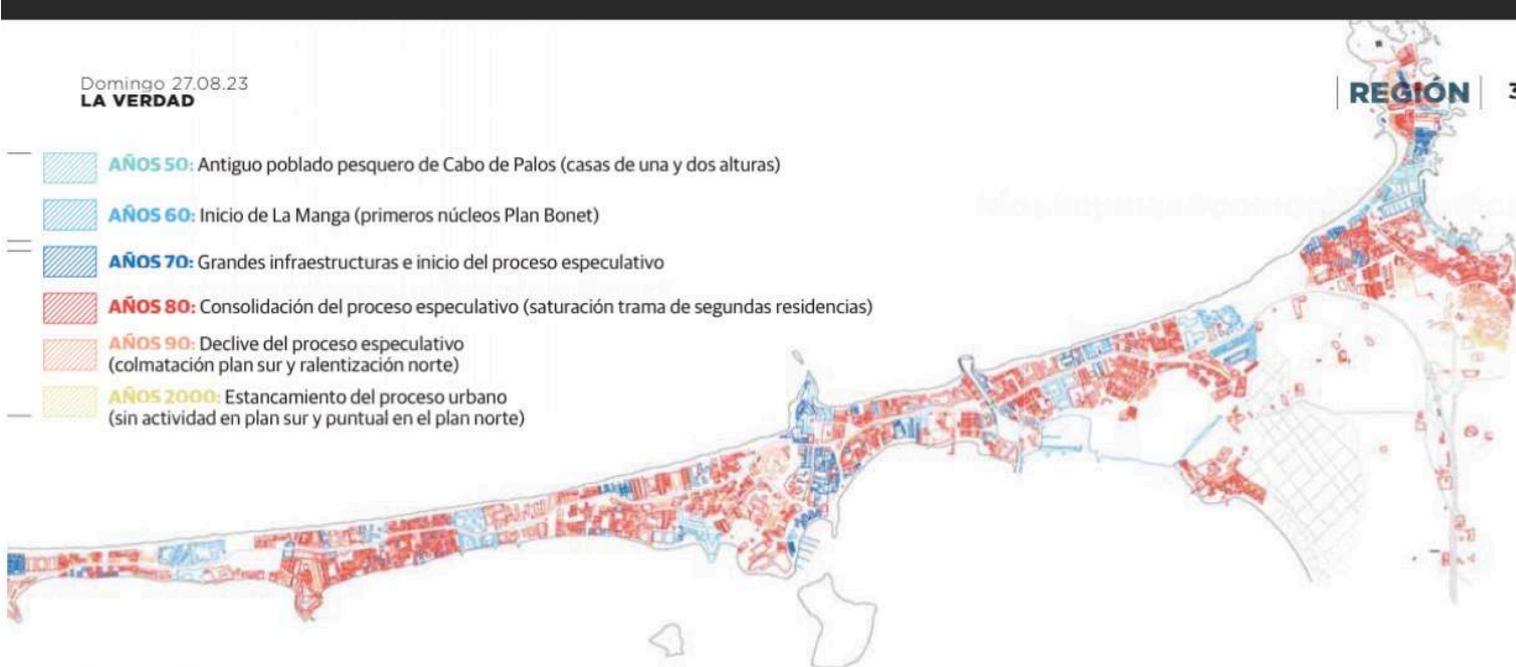
fabricar un referente turístico, una idea a la que dedicaría toda su vida, pero que fue viendo deformarse durante su ejecución.

La información pública disponible en la sede electrónica del Catastro solo contabiliza 49 viviendas previas a 1960 de las casi 30.000 existentes hoy. Una de las referencias más antiguas data de 1940 y se ubica en la Cala del Pino, donde constan dos viviendas re-

Cronología



- AÑOS 50:** Antiguo poblado pesquero de Cabo de Palos (casas de una y dos alturas)
- AÑOS 60:** Inicio de La Manga (primeros núcleos Plan Bonet)
- AÑOS 70:** Grandes infraestructuras e inicio del proceso especulativo
- AÑOS 80:** Consolidación del proceso especulativo (saturación trama de segundas residencias)
- AÑOS 90:** Declive del proceso especulativo (colmatación plan sur y ralentización norte)
- AÑOS 2000:** Estancamiento del proceso urbano (sin actividad en plan sur y puntual en el plan norte)



Hasta 1960 solo se habían construido medio centenar de viviendas; sin embargo solo entre el 86 y el 90, se levantaron más de 7.200

no y sufre los problemas de la saturación urbanística y su alta estacionalidad. En total, según el Catastro, hoy hay 19.835 referencias de viviendas ubicadas en la zona de La Manga correspondiente a San Javier y otras 8.708 en el término municipal de Cartagena.

El impulso a la construcción proviene de principios de los 60, cuando el régimen franquista decide realizar una apuesta estratégica por el turismo con la intención de atraer divisa extranjera, y da alas a las pretensiones de Maestre. Para ello, desarrolla la Ley de Centros Turísticos, que se aprueba en el 62. «Fue una puerta de atrás a la recién aprobada ley del suelo para fomentar la creación de grandes desarrollos turísticos en una veintena de ubicaciones de España, entre ellas La Manga», explica el responsable del grupo de Investigación y Desarrollo (I+D) de Política Territorial, Planificación Ambiental y de Infraestructuras de la Universidad Politécnica de Cartagena (UPCT), Salvador García-Ayllón.

En aquel pequeño paraíso por estrenar, «las primeras edificaciones son Los Cubanitos, el hotel Entremares... Todo al principio de La Manga», señala López-Morell.



Estado de La Manga en los primeros compases de su urbanización frente a su aspecto actual. CEHIFORM

rell. La primera fase de Los Cubanitos aparece en el Catastro con fecha de construcción de 1960. Le siguen dos viviendas en el canal de Marchamalo en 1964, el edificio Miramar, de 11 plantas, en 1965; el edificio Puerto Bello, Marysol y Cubanitos II, todos en 1965. También urbanizaciones singulares como la Torre Hexagonal, en 1966.

En términos generales, la urbanización de La Manga sigue un proceso lineal, avanzando casi kilómetro a kilómetro. Mientras que al inicio, la antigüedad media de los inmuebles está en torno al año 1975, en los kilómetros 13 y 14 la media es del año 2000. Aunque hay dos importantes excepciones. La primera en el kilómetro 5, que se corresponde con la zona del Zoco, que despega a finales de los 70 con más de 1.200 viviendas. La segunda sucede al final de La Manga, en el kilómetro 16, donde la antigüedad media es de 1997. Allí se construyen 1.000 nuevas residencias en el periodo 2001-2005, el mismo momento en el que el kilómetro 13 vive un espectacular crecimiento del número de inmuebles. Las décadas de los 2000 y los 80 son las que ejercen una mayor presión constructiva en La Manga.

«El modelo, al principio, tiene mucho éxito –señala López-Morell–. Estaba orientado a un turismo de clase alta y empieza a llegar gente con mucho dinero. El famoso Ovni, donde ahora está Collados Beach, era la casa del ministro de Comercio



➤ Agustín Cotorruelo. También el ministro de Industria Claudio Boada se hizo una casa, así como grandes empresarios y turistas extranjeros».

Gracias a la ley de Centros Turísticos, Tomás Maestre se ve en el centro de un virtuoso círculo económico. Ejecuta las infraestructuras a cuenta de los créditos blandos que le brinda el Estado, crea parcelas y las vende convirtiéndolas en dinero en poco tiempo. «Además, se queda equipamientos estratégicos como hoteles, puertos, el casino, etcétera. Se convirtió en uno de los hombres más ricos del país», cuenta García-Ayllón.

Constan más de 1.500 referencias catastrales de uso residencial entre 1960 y 1969. Pero es en la década de los 70 cuando La Manga vive su estallido urbanístico con cerca de 7.000 nuevas viviendas. También entonces se construyen numerosos complejos turísticos y hoteles para satisfacer la creciente demanda de plazas. «Fue entonces cuando aquello se empezó a torcer», subraya García-Ayllón.

Cómo se torció

En 1973, la primera crisis del petróleo provoca un fuerte efecto inflacionista y una reducción de la actividad económica. La demanda extranjera comienza a caer y el régimen franquista avanza hacia su desintegración. El frenazo económico obliga a Tomás Maestre a vender parte del proyecto. «Comienza a pagar a muchos de los contratistas que tiene con suelo por falta de liquidez, desde pequeños fontaneros hasta empresas y fabricantes, lo que hace que pierda parte del control», asevera García-Ayllón. «Eso genera una pequeña burguesía inmobiliaria, que es el origen del problema de La Manga: propietarios que quieren sacar el máximo provecho al suelo que tienen. Y empieza a construirse mal».

López Morell explica que aquellos propietarios «obviaban el proyecto inicial y construían al máximo de la capacidad que les permitían los ayuntamientos, que ahí fueron bastante negligentes». Así se llega al gran 'boom' especulativo de los 80. Solo en la segunda mitad de esta década se edifican más de 7.200 viviendas, según el Catastro. «Eran los inicios de las comunidades autónomas, los pro-

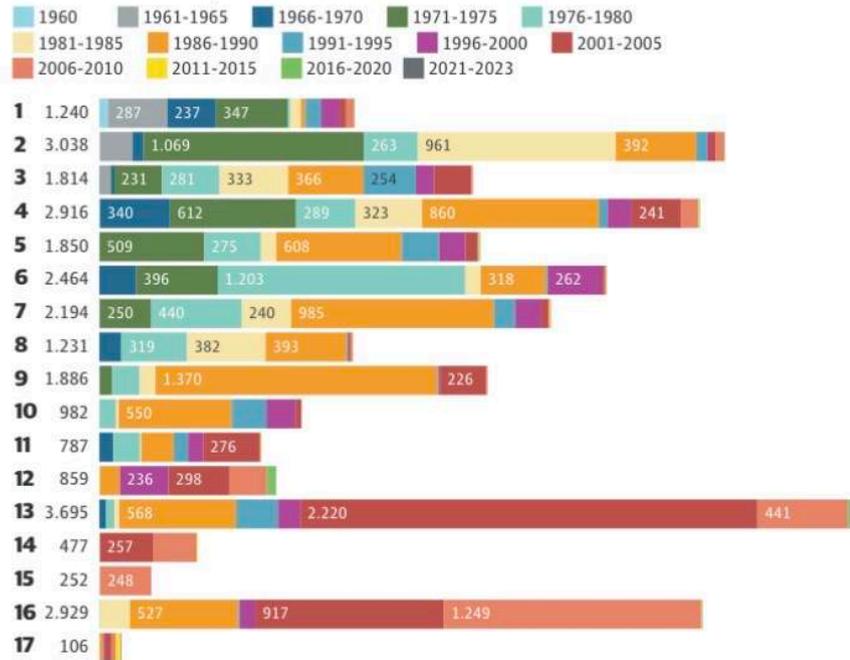
En pleno 'boom' del ladrillo, entre 2001 y 2005, se hicieron más de 2.200 viviendas en el kilómetro 13

A finales de los 80 la Comunidad estableció una moratoria para suspender más de 2.200 licencias, pero la Justicia la tumbó

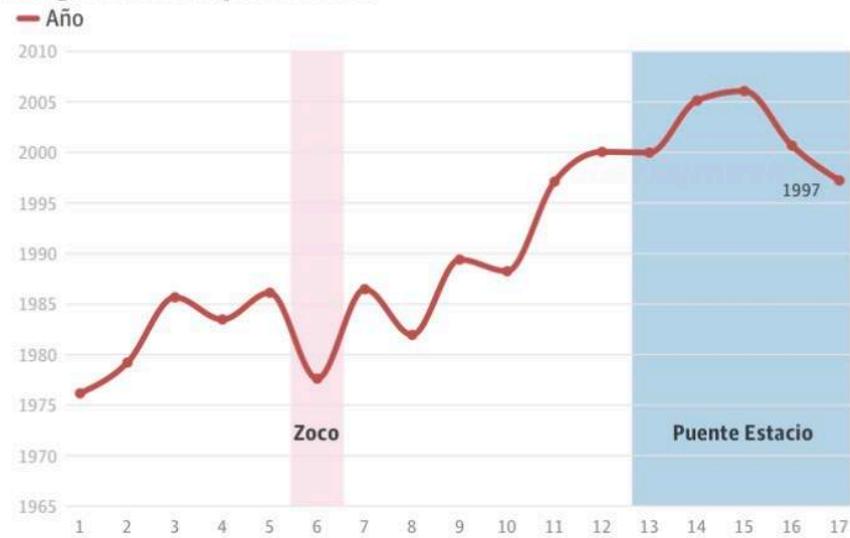
Número de viviendas en La Manga del Mar Menor

Fuente: Sede Electrónica del Catastro

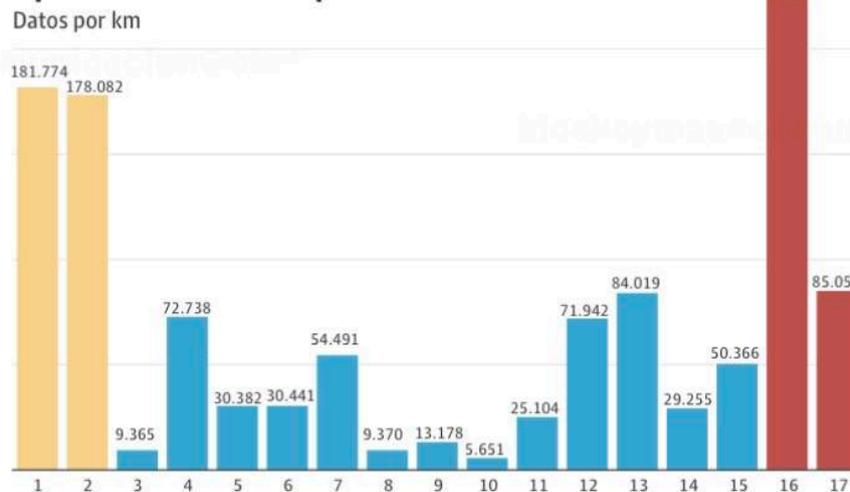
Año de construcción por kilómetro



Antigüedad media por kilómetro



Superficie de suelo urbano para construir



motores contaban con la connivencia de los ayuntamientos y el Gobierno regional empezaba a querer ejercer sus competencias, pero hay cierto vacío de poder y el modelo se va desfigurando. Se hipertrofia», destaca García-Ayllón.

El desarrollo es tan desaforado que el Ejecutivo socialista de Carlos Collado intenta en el año 88 frenarlo con una moratoria que afecta de manera retroactiva a 2.200 licencias en San Javier. Los promotores se aglutinan en el 'lobby' Club Costa Cálida para batallar contra cualquier intento de poner coto a su actividad. «Aunque ahora vuelven a estar de actualidad, las moratorias y los grupos de presión en el Mar Menor tienen sus precedentes», apunta García-Ayllón. En el 89, el Tribunal Superior de Justicia de Murcia anula la moratoria. Y el entonces consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, José Salvador Fuentes Zorita, acaba dimitiendo.

El segundo gran 'boom' se produce a principios de siglo, con la construcción de otras 7.000 viviendas en solo diez años. Solo entre 2001 y 2005 se levantan cerca de 5.000. Y lo que iba a ser un modelo de alto poder adquisitivo acaba convertido en un proyecto enfocado a la clase media.

Según el Catastro, más de la mitad de las viviendas de La Manga tienen menos de 83 m². El inmueble más pequeño tiene 18 y fue construido en 1980. También hay varias viviendas de 22 m², aunque, conviven con muestras de aquella primera idea del destino de lujo. Incluso hay una vivienda que supera los 1.400 metros, que data de 1970.

En los últimos diez años, la construcción ha estado prácticamente parada, con apenas 160 nuevas viviendas. Pero aún hay un total de 609 parcelas clasificadas como suelo vacante, sin construir. El tamaño es muy variable, desde la más pequeña, que cuenta con una superficie de 19,61 m², hasta los 120.000 m² de la más grande. En total, más de un millón de metros cuadrados están disponibles. Y los dos últimos kilómetros son con diferencia donde más parcelas hay, con 224 para una superficie de 300.000 m². También en los dos primeros kilómetros hay mucho suelo. Allí, el 68% de las parcelas miden menos de 1.000 m².

Los cambios introducidos por el Gobierno regional a principios de mes en la moratoria urbanística en el entorno del Mar Menor provocan ahora dudas en los ayuntamientos de Cartagena, San Javier y Los Alcázares respecto a la obligación de tramitar solicitudes de licencia para construir nuevas viviendas y plazas hoteleras junto a suelos urbanos consolidados. «En La Manga quedan por construir muchas cosas –adelanta García-Ayllón–, hay reconocidos unos derechos urbanísticos. Y aquella batalla que perdió la Consejería frente a los promotores en los años 80 tiene sus consecuencias hasta los últimos días».