

---

## DOCUMENTO I: MEMORIA

---

## ÍNDICE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	4
1.1.- INTRODUCCION.....	4
1.2.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO .....	4
1.3.- DATOS DEL ENCARGO .....	5
1.4.- AUTOR DEL ENCARGO .....	5
1.5.- MARCO NORMATIVO .....	6
1.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN .....	12
1.6.1.- DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA .....	12
1.6.1.1.- FINES Y OBJETIVOS DE LAS DIRECTRICES.....	13
1.6.1.2.- CONCRECIÓN DE LOS OBJETIVOS PARA EL LITORAL SUR .....	14
1.6.2.- LA ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL MARINA DE COPE .....	18
1.6.3.- DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL MARINA DE COPE	19
1.6.3.1.- CREACIÓN DEL CONSORCIO MARINA DE COPE Y ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO DE IDEAS .....	19
1.6.3.2.- AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES GENERALES DE LORCA Y ÁGUILAS.....	20
1.6.3.3.- SUGERENCIAS AL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES GENERALES DE LORCA Y ÁGUILAS .....	21
1.6.3.4.- REUNIONES CON ORGANISMOS PÚBLICOS Y AGENTES IMPLICADOS.....	21
1.6.3.5.- PROPUESTA DE ACUERDO MARCO DEL AIR “MARINA DE COPE” .....	21
1.6.3.6.- APROBACIÓN INICIAL DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PLANES GENERALES MUNICIPALES DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS Y LORCA.....	22
1.6.3.7.- ALEGACIONES AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES GENERALES MUNICIPALES DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS Y LORCA.....	22
2.- MEMORIA INFORMATIVA.....	23
2.1.- SITUACION Y LÍMITES .....	23
2.2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y SOCIO-ECONÓMICAS DEL TERRITORIO .....	24
2.3.- USOS EXISTENTES .....	24
2.4.- INFRAESTRUCTURAS .....	24
2.5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	29
3.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN .....	30
3.1.- EN LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA .....	30
3.2.- EN LA ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL MARINA DE COPE.....	31
3.3. OBJETIVOS DEL ACUERDO MARCO .....	33
3.4.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	33
4.- CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN .....	36
4.1.- CONDICIONANTES RECOGIDOS EN LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA (DPOTL) .....	36
4.2.- CONDICIONANTES RECOGIDOS EN LA ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL MARINA DE COPE .....	40
4.3.- CONDICIONANTES RECOGIDOS EN EL PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DEL CONCURSO INTERNACIONAL DE IDEAS PARA LA ORDENACIÓN DE MARINA DE COPE .....	41
4.4.- CONDICIONANTES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL .....	47
4.5.-CONDICIONANTES AMBIENTALES .....	47
4.6.- CONDICIONANTES DERIVADOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL (EIT).....	48

4.7.- RESUMEN Y CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES.....	49
5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	51
5.1.- DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	52
5.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	53
5.3.- ASIGNACIÓN DE USO GLOBAL, APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA Y CATEGORÍA SEGÚN USO PREFERENTE .....	54
5.4.- DETERMINACIÓN DE SISTEMAS GENERALES .....	54
5.4.1.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIO (SGC-V) .....	56
5.4.2.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES TRANSPORTES (SGC-T).....	58
5.4.3.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SGI):.....	59
5.4.3.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SGEL-PP):.....	70
5.4.4.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE PARQUES URBANOS (SGEL-PU) .....	72
5.4.5.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGEQ) .....	73
5.4.6.- SISTEMA GENERAL DEPORTIVO CENTRO DE ESPECIALIZACIÓN DEPORTIVA (SGD-CED) .....	74
5.4.7.- SISTEMA GENERAL DEPORTIVO CAMPOS DE GOLF (SGD-CG) .....	75
5.4.8.- SISTEMA GENERAL DEPORTIVO MARINA INTERIOR (SGD-MI) .....	77
5.5.- VINCULACIÓN DE SISTEMAS GENERALES .....	79
5.6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	79
5.7.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	81
5.8.- CONDICIONANTES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA .....	82
5.8.1.- DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	82
5.8.2.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA.....	82
5.8.3.- LIMITACIONES DEL USO DEL SUELO.....	83
5.8.4.- EDIFICABILIDAD .....	83
5.8.5.- ESPACIOS RESIDENCIALES .....	83
5.8.6.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS.....	84
5.8.7.- DOTACIONES DE CARÁCTER LOCAL .....	84
5.8.8.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS .....	85
5.8.9.- PROTECCIÓN .....	85
6.- JUSTIFICACIÓN NUMÉRICA DEL CUMPLIMIENTO DE LA DECLARACIÓN DEL AMBITO DE INTERÉS REGIONAL (AIR) DE MARINA DE COPE.....	86
ANEXOS.....	89
ANEXO I.- ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL (EIT) .....	89
ANEXO II.- VIABILIDADES TÉCNICAS DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS	90

## 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1.- INTRODUCCION

---

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1 del Decreto Legislativo 1/ 2005, de 10 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM), el presente documento tiene por objeto formular la Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Águilas, en cumplimiento de la Actuación de Interés Regional Marina de Cope que fue declarada mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia en fecha 23 de julio de 2004 (BORM nº 186, de 12 de agosto de 2004).

En el desarrollo del presente documento se tendrán en cuenta las determinaciones indicadas para los Planes Generales en el artículo 98 del TRLSRM, de carácter general, y en el artículo 101 del mismo cuerpo legal, con carácter particular para el Suelo Urbanizable, así como el resto de disposiciones concordantes y que resulten de pertinente aplicación. Todo ello sin perjuicio de la observancia de la legislación sectorial con incidencia en la ordenación.

### 1.2.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO

---

La estructura y contenido del conjunto de documentos que constituyen la Modificación del Plan General Municipal de Ordenación, responden a lo previsto en la legislación vigente y en concreto, a lo determinado por el artículo 121 del TRLSM.

Contiene la documentación requerida legalmente y concreta, con el suficiente grado de definición, el conjunto de aspectos de ordenación, delimitación, justificación de viabilidad, objetivos, soluciones generales de la ordenación y compromisos necesarios para someterlo a participación pública, al preceptivo trámite ambiental y en su caso, de las administraciones públicas interesadas.

El criterio de contenido, en cuanto a la extensión de los documentos y sus determinaciones, se ha realizado teniendo en cuenta las características específicas del municipio y fundamentalmente, la problemática urbanística que se plantea resolver y planificar. De este modo, queda integrado por los siguientes documentos:

#### Documento I.- Memoria

Anexo:

- Anexo I.- Estudio de Impacto Territorial (EIT).
- Anexo II.- Viabilidades técnicas de compañías suministradoras.

#### Documento II.- Normas Urbanísticas

#### Documento III.- Catálogo de Bienes Protegidos

Documento IV.- Programa de Actuación

Documento V.- Estudio Económico-Financiero

Documento VI.- Planos

Estos documentos sustituirán o modificarán los concordantes del Plan General vigente de Águilas, insertándose a aquéllos como anexo de los documentos originarios.

### **1.3.- DATOS DEL ENCARGO**

---

El presente documento se formula y redacta por encargo y a instancias del Consorcio Marina de Cope, constituido en fecha 3 de diciembre de 2004 mediante Convenio de Colaboración suscrito entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y los Ayuntamientos de Águilas y Lorca y cuyo objeto es el impulso, desarrollo, gestión y ejecución del A.I.R. Marina de Cope. En ese sentido y de conformidad con los estatutos publicados en el BORM nº 297 de 24 de diciembre de 2004, el Consorcio se encuentra facultado para ejercer las funciones de redacción y formulación de instrumentos de planeamiento colaborando con las Administraciones públicas competentes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 6 del TRLSM, corresponde al Ayuntamiento de Águilas la competencia urbanística para la formulación de esta modificación del Plan General Municipal de Ordenación sin perjuicio de las facultades que la ley le otorga para su concreto ejercicio. Por tanto, el Consorcio de Marina de Cope remitirá dicho documento al Ayuntamiento de Águilas para su tramitación como modificación de planeamiento de carácter estructural.

### **1.4.- AUTOR DEL ENCARGO**

---

Este documento ha sido redactado por la mercantil LANDMARK DEVELOPMENTS OF SPAIN S.L., constituida por tiempo indefinido en escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Enrique Franch Valverde, el 27 de marzo de 2003, con el número 1.223 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla al Tomo 3.688, Folio 42, Hoja nº SE-52.582, domiciliada en Sevilla, en la Avenida Luis Fuentes Bejarano nº 60, 7º y con CIF número B-91/289131, y la entidad EDWARD D. STONE JR AND ASSOCIATES INC. (EDSA), constituida y registrada de conformidad con la legislación estadounidense y con domicilio en 1.512 E, Broward Blvd. Suite 110, Fort Lauderdale, FL 33301 USA, que se constituyen en Unión Temporal de Empresas (UTE), según la legislación española y a requerimiento del Consorcio.

Las personas responsables de la redacción de este documento y que están vinculados a algunas de las empresas que componen la UTE son las siguientes:

- Fernando Vázquez Marín, arquitecto colegiado nº 4.169 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, redactor del documento de Modificación.
- José A. Jaguan, como responsable del modelo conceptual del planeamiento.
- Gary Kerney y Teodomiro Recuero, como responsables de la planificación técnica.
- Ricardo Egea Gutiérrez-Cortines, como responsable de los estudios medioambientales.
- Chris Cole, Jeff Potts y Mari-Luz Gutiérrez Abad, como responsables de la planificación y diseño de golf.
- Luis Jiménez-Díaz Egoscozábal, como responsable de la dirección y coordinación jurídica. Forman parte del equipo jurídico, Ángel Magdaleno Vázquez, Irene Fernández Puyol y Manuel Mellado Corriente.

## 1.5.- MARCO NORMATIVO

---

La presente Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Águilas, cuyo ámbito se corresponde parcialmente con la Declaración de la A.I.R "Marina de Cope" en cuanto a la superficie ubicada en su término municipal, se encuadra en el contexto jurídico-administrativo que a continuación se describe.

En este sentido, a continuación se relacionan los principales cuerpos normativos que resultan de aplicación, en atención a los distintos ámbitos materiales que de manera sectorial pueden resultar afectados por la ordenación que se establece.

### **Suelo, Ordenación del Territorio, Urbanismo y Edificación**

#### Normativa estatal

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (BOE nº 128, de 29 de mayo de 2007).
- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana Real, aprobado por Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, (BOE de 30 de junio de 1992) en aquellos aspectos en los que continúa vigente.
- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, con carácter supletorio.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, subsidiariamente.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, subsidiariamente.
- Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE N° 28 marzo de 2006).

### Normativa autonómica

- Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia.
- Decreto 57/2004, 18 de junio, Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia.
- Declaración como Actuación de Interés Regional de la Marina de Cope por acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de julio de 2004, publicado en el BORM N° 186 de 12 de agosto del mismo año.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.
- Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la edificación en la Región de Murcia.

### **Medio Ambiente**

#### Normativa estatal

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente (BOE de 29 de abril de 2006) mediante el que se traspuso la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos (BOE N° 23, de 26 de enero de 2008).
- Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental aprobado por Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre (BOE n° 239, de 05.10.88).

#### Normativa autonómica

- Ley 1/1995, de 8 de marzo, que regula la protección del Medioambiente de la Región de Murcia, con las modificaciones introducidas por la Ley 1/2001, de 24 de abril, Suelo de la Región de Murcia, la Ley 1/2002, de 20 de marzo, adecuación de los procedimientos de la Administración Regional de Murcia a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley 8/2004, de 28 de diciembre, medidas administrativas, tributarias, de tasas y de función pública y la Ley 2/2007, de 12 de marzo, pesca marítima y acuicultura de la Región de Murcia.
- Orden de 12 de noviembre de 2007, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico.

## **Espacios Protegidos**

### Normativa comunitaria e internacional

- Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres y sus modificaciones (Directiva 91/244/CEE y Directiva 97/49/CEE).
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
- Convenio de Washington, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
- Convenio de Berna, de 19 de Septiembre de 1970, relativo a la Conservación de a Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
- Convenio de Bonn, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de Fauna Silvestre.

### Normativa estatal

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad (BOE nº 299, de 14 de diciembre de 2007).
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y sus modificaciones (Orden, de 29 de agosto de 1996, Orden, de 9 de junio de 1998, Orden, de 9 de julio y Orden de 28 de mayo de 2001).
- Real Decreto 1095/1989, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre y su modificación (Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio).

## **Contaminación Atmosférica y Calidad del Aire**

### Normativa comunitaria

- Directiva 96/9 1/CE, relativa a la Prevención y al Control Integrados de la Contaminación (IPPC).
- Directiva 96/62/CE, de 27 de septiembre, sobre Evaluación y Gestión de la calidad del aire ambiente.

### Normativa estatal

- Ley 31/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y protección de la Atmósfera (BOE nº 275, de 16 de noviembre de 2007).
- Ley 16/2002, de 1 de Julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio de 2002, de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado por Real Decreto 509/2007, de 20 abril.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 2512/1978, de 14 de Octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre (BOE núm. 258, de 28 de octubre de 1978).
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico (BOE núm. 96, de 22 de abril de 1975; BOE núm. 137, de 9 de junio de 1975)

### Normativa autonómica

- Decreto 48/1998, de 30 de Julio, de Protección del Medio Ambiente frente al Ruido

### Aguas

#### Normativa comunitaria

- Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas y su modificación (Directiva 98/15/CE de la Comisión de 27 de febrero de 1998 del Consejo en relación con determinados requisitos establecidos en su anexo 1, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas).
- Directiva 98/83/CE, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
- Directiva 76/169/CEE del Consejo, relativa a la Calidad de las Aguas de baño.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de Octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas.

#### Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (BOE 24julio 2001).
- Real Decreto 907/2007, de 6 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y su modificación (Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo).
- Real Decreto 927/1988, de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
- Resolución de 28 de Abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las aguas residuales urbanas, modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre,
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Decreto 258/2007, de 13 de julio, de Estudio de Inundabilidad de Ramblas.

### Normativa autonómica

- Ley 6/2006, de 21 de julio, de incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- Ley 4/2005, de 14 de junio, del Ente Público del Agua de la Región de Murcia.
- Ley 3/2000, de 12 de julio, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la Región de Murcia e implantación del Canon de Saneamiento.
- Decreto número 258/2007, de 13 de julio, por el que se establece el contenido y procedimiento de los estudios de inundabilidad en el ámbito del Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Decreto 316/2007, de 19 de octubre por el que se aprueba el Reglamento del Canon de Saneamiento de la Región de Murcia.

### **Residuos**

#### Normativa comunitaria

- Directiva 1999/31/CE del Consejo de 26 de abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos.
- Catálogo Europeo de Residuos (CER).

#### Normativa estatal

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Resolución de 13 de enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos.
- Resolución de 14 de junio de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006 (B.O.E. Nº 166 12/07/2001).
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

#### Normativa autonómica

- Orden de 30 de noviembre de 1994, gestión de residuos sólidos en la Región de Murcia.

## **Patrimonio**

### Normativa estatal

- Ley 16/1985, de 25 de junio, reguladora del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

### Normativa autonómica

- Ley 4/1990, de 11 de abril, de Fomento del Patrimonio Histórico-Artístico.
- Decreto 180/1987, de 26 de noviembre, por el que se regulan las actuaciones arqueológicas.
- Ley 4/2007, de 16 de marzo, Normas Reguladoras del Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

## **Infraestructuras**

### Normativa estatal

- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 septiembre, aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 39/2003, de 17 noviembre, Ley del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

### Normativa autonómica

- Ley 9/1990, de 27 de agosto, de Carreteras de la Región de Murcia.
- Ley 4/1997, de 24 de julio, regula la construcción y explotación de infraestructuras de la Región de Murcia.

## **Puertos y Costas**

### Normativa estatal

- Ley 22/1988, de 28 de Julio, de protección, utilización y policía de costas.
- Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988 aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre.
- Real Decreto 1.617/2007, de 7 de diciembre, de medidas para la mejora de la protección de los Puertos.

### Normativa autonómica

- Ley 3/1996, de 16 de mayo, regula los Puertos.

## **Turismo**

### Normativa estatal

- Ley 42/1998, de 15 de diciembre, regula los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.
- Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales.

### Normativa autonómica

- Ley 11/1997, de 16 de mayo, de Turismo de la Región de Murcia.
- Decreto 91/2005, 22 de Julio, regula los establecimientos Hoteleros en la Región de Murcia.
- Decreto 75/2005, de 24 de Junio, Regula los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales.
- Decreto 127/2005, de 11 Noviembre, Regula los Establecimientos de Restauración en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

En cualquier caso, se tomarán en consideración el resto de disposiciones concordantes y que resulten de pertinente aplicación.

## **1.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN**

---

La conveniencia de formular la presente modificación de planeamiento se basa en la necesidad de dar cumplimiento a la Declaración de Actuación de Interés regional "Marina de Cope" efectuada en virtud del acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de julio de 2004 y que fue posteriormente publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 186 del día 12 de agosto de 2004.

No obstante, a continuación se describen los antecedentes normativos y las concretas actuaciones llevadas a cabo hasta la fecha y que justifican la conveniencia y oportunidad de formular este instrumento de ordenación.

---

### **1.6.1.- DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA**

---

En fecha 18 de junio de 2004 fueron aprobadas las **Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia** mediante Decreto 57/ 2004 publicado en el BORM nº 145, de 25 de junio (en adelante, DPOTL) en las que se establecieron como uno de sus objetivos, las determinaciones básicas y las propuestas necesarias para la posterior Declaración del A.I.R. de "Marina de Cope", y que la conceptuaban como una de las actuaciones estratégicas previstas para el subárea funcional Águilas-Lorca.

---

#### 1.6.1.1.- FINES Y OBJETIVOS DE LAS DIRECTRICES

---

El Capítulo 1 de la Memoria de las Directrices, relativo al modelo territorial deseado, dedica un apartado a lo que denomina *“estrategia para el litoral”*, en el que se establecen los criterios y objetivos de ordenación e intervención.

De este modo, partiendo del reconocimiento de la diversidad del litoral murciano y fomentando un carácter abierto e integrador, se definen los siguientes **finés y objetivos**:

- **Desarrollo sostenible.**
- **Mejora de la calidad de vida.**
- **Equilibrio de la estructura territorial.**

Dichos objetivos principales se instrumentan en base a unos objetivos sectoriales o intermedios:

##### **A.- Desarrollo Sostenible:**

- A.1.- Compatibilidad entre distintos usos en competencia.
- A.2.- Utilización racional del espacio, conservación activa de los espacios naturales protegidos.
- A.3.- Puesta en valor de los recursos histórico culturales.

##### **B.- Mejora de la Calidad de Vida:**

- B.1.- Ampliación de la base económica.
- B.2.- Diversificación de la oferta turística y ruptura de la estacionalidad.
- B.3.- Mejora de la dotación en equipamientos e infraestructuras básicas.

##### **C.- Equilibrio de la Estructura Territorial:**

- C.1.- Mejora de la accesibilidad en todo el litoral.
- C.2.- Jerarquización del sistema de ciudades y distribución homogénea del desarrollo.
- C.3.- Revalorizar y reconvertir los actuales núcleos urbanos y turísticos.

---

#### 1.6.1.2.- CONCRECIÓN DE LOS OBJETIVOS PARA EL LITORAL SUR

---

La articulación de los anteriores objetivos se concreta a nivel de las grandes áreas territoriales definidas. En particular, y a los efectos de la presente actuación, debemos reseñar los objetivos operativos que se establecen respecto al Litoral Sur, que se concretan en el desarrollo de un turismo de calidad integrado en el medio ambiente, compatibilizándolo con la actividad agrícola y bajo un criterio básico de sostenibilidad.

A continuación, el apartado 2 del anteriormente citado Capítulo 1 de las Directrices, que lleva por título "*Las áreas funcionales, piezas claves para estructurar el territorio*" establece que el Modelo Territorial se ha caracterizado por la dualidad y falta de conexión entre las zonas norte y sur; para superar dicha situación se plantea la definición de diversas áreas funcionales; que articulen y cohesionen adecuadamente el territorio.

Así, dicho texto normativo prosigue definiendo lo que ha de entenderse por *área funcional*, que a saber, es aquella zona del territorio que tiene un comportamiento socioeconómico homogéneo, así como elementos geográficos y físicos comunes que posibilitan una ordenación y desarrollo unitario. Cada área funcional posee su propia estructura territorial y sus sistemas territoriales locales (medio físico natural, socioeconómico, equipamientos, transporte y comunicaciones e infraestructuras).

A los efectos de la presente ordenación, las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia distinguen, entre otras, el **Área Funcional del Litoral Sur Occidental**, que a su vez contiene la **Subárea Funcional de Águilas-Lorca**, respecto de la que el subapartado 1.2.1.2 dispone lo que a continuación se reproduce:

*"Abarca el municipio de Águilas y las pedanías costeras de Lorca, a excepción del núcleo de Águilas. La ausencia del desarrollo tanto urbano como turístico es el rasgo característico. Subárea Funcional caracterizada por tener una buena accesibilidad a través de la Autovía Lorca-Águilas. Su desarrollo económico está basado fundamentalmente en la agricultura intensiva bajo plástico, con una reducida garantía de suministro de agua para riego.*

*Ofrece la oportunidad más plausible a la Región de Murcia de cara a una reactivación del sector turístico desde el cumplimiento de los tres objetivos siguientes: valoración del suelo como un importante recurso, establecimiento de una limitación a las nuevas actuaciones que no superen la capacidad de carga del territorio y propulsar, frente a la segunda residencia, las actuaciones turísticas de calidad".*

Más concretamente, entre las propuestas de las Directrices se especifican las acciones concretas pretendidas por dicho instrumento de ordenación del territorio. En este sentido, las actuaciones que se derivan de las DPOTL de la Región de Murcia se subdividen entre aquellas que deben realizarse y aquellas que están simplemente recomendadas.

Bajo el epígrafe "*Actuaciones Recomendadas*" se agrupan una serie de actuaciones, que si bien no son imprescindibles para lograr los fines perseguidos en las DPOTL, sí profundizan más en éstos.

Las destinadas a llevarse a cabo son aquellas actuaciones que se consideran fundamentales a fin de plasmar los objetivos y criterios de las DPOTL de la Región de Murcia.

Dentro de dicho documento se distinguen tres grupos de actuaciones:

- **Actuaciones Estructurantes:** Recoge actuaciones de carácter supramunicipal que se desarrollan a lo largo de todo el ámbito y fuera de él, dotando al territorio de una estructura coherente y de calidad que permite su adecuado desarrollo tanto económico como social y turístico dentro de un marco de mantenimiento y mejora de la calidad ambiental.
- **Actuaciones Estratégicas:** Agrupa aquellas que, situándose en una zona concreta del territorio, tienen la capacidad de desencadenar un proceso de mejora territorial que afecta al conjunto del litoral.
- **Actuaciones Territoriales:** Engloba una serie de actuaciones que, según las conclusiones extraídas del diagnóstico integrado en las DPOTL de la Región de Murcia, están destinadas a solventar las deficiencias en los asentamientos, en el sistema socioeconómico, en los equipamientos y en las infraestructuras.

Dichas actuaciones se desglosan a su vez por áreas y subáreas funcionales.

Así, el esquema final por el que han optado las DPOTL de la Región de Murcia es el siguiente:

- Actuaciones Estructurantes.
  - Actuaciones en la red de carreteras.
  - Actuaciones ferroviarias.
- Actuaciones Estratégicas.
  - Aeropuerto internacional de la Región de Murcia.
  - Marina de Cope.
  - Portman y Sierra Minera.
- Actuaciones Territoriales.

Aun cuando todas las actuaciones tienen incidencia en la ordenación, hay que hacer especial hincapié en la actuación turística recogida en el apartado 2.4 y que se transcribe a continuación:

*“Las experiencias existentes se caracterizan por un desarrollo extensivo de segunda residencia, en ocasiones en enclaves naturales con un potencial turístico único, lo que no sólo provoca la banalización del propio desarrollo turístico sino incluso la degradación del propio recurso natural.*”

*La inexistencia de una oferta turística de calidad, la acusada estacionalidad que conlleva el modelo de desarrollo urbanístico actual y la presencia de zonas vírgenes en el Mediterráneo con valores naturales susceptibles de protección crean la necesidad de la intervención pública para conseguir el mínimo impacto sobre dichos ecosistemas y lograr a la vez un modelo de desarrollo sostenible y de calidad. Se basa en los siguientes parámetros:*

- 1. Deben ser actuaciones emblemáticas dirigidas por el sector público.*
- 2. Las actuaciones deben ser integrales y respetuosas con el medio ambiente.*
- 3. Deben potenciar el turismo de calidad en base a una oferta hotelera importante versus la oferta residencial vacacional actualmente existente en la zona, como una oferta complementaria que posibilite una utilización y explotación de los recursos a lo largo de todo el año.*

*Se apostará por la puesta en marcha de un tipo de alojamiento turístico de mínima densidad (establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos) enfocado hacia segmentos de mercado de nivel adquisitivo alto, nacional e internacional, donde la oferta de ocio y salud, en un entorno natural, desempeñe el papel central y la razón de ser del viaje.*

*El desarrollo del resort prevendrá además impactos negativos, al dirigir los flujos de visitantes hacia el interior. El valor paisajístico y natural de la zona, invita a enfocar la actuación hacia desarrollos altamente cualificados.*

*La tematización del espacio será un objetivo de primera línea y vendrá dada, básicamente, por la nueva oferta complementaria. Considerando las tendencias de la demanda actual y futura, las carencias de la actual oferta complementaria del litoral de la Región de Murcia, y las oportunidades que este espacio brinda se propone basar la actuación en tres pilares: golf, marina interior y deportes al aire libre, integrados en un entorno natural de costa.*

*El Modelo de Desarrollo Urbanístico que se planteará para este nuevo espacio se encuentra a mitad de camino entre la fórmula del resort autónomo y el espacio residencial turístico abierto.*

*Esta solución mixta permitiría adaptar los nuevos desarrollos al marco espacial del entorno mediterráneo en el que tiene lugar, fijar población estable en este espacio de nueva creación y contribuir a la rentabilidad de las inversiones iniciales.*

*Las grandes infraestructuras hoteleras se compaginarán así con importantes equipamientos deportivos, comerciales, sanitarios, educativos y de ocio así como con espacios residenciales integrados en la trama urbana.*

*Los criterios de actuación que se proponen siempre desde una perspectiva de sostenibilidad respetuosa con el medio ambiente son, pues, los siguientes:*

- 1. Respetar los espacios excluidos por sus valores ambientales y paisajísticos del desarrollo urbanístico.*
- 2. Ocupación, exclusivamente, de los suelos de escaso valor ambiental o paisajístico para el desarrollo turístico y residencial.*

3. *Destinar gran parte de la superficie de la Actuación de Interés Regional al sistema de espacios libres. Así, los jardines y espacios públicos se ajustarán a las características paisajísticas propias de la zona, incorporando preferentemente especies vegetales autóctonas mejor aclimatadas y adaptadas a las condiciones del medio con escasos requerimientos hídricos.*
4. *Dedicar igualmente una gran superficie a zonas deportivas. Con relación a los campos de golf, el enfoque de esta actividad se hace desde una perspectiva de sostenibilidad, buscando no sólo preservar la elevada calidad paisajística del entorno de las actuaciones que nos ocupan sino, además, mejorarla. En este sentido, la reutilización de aguas residuales de la actividad turística depuradas para los riegos, mas la desalación, constituyen un condicionante de partida básico y estrictamente necesario para la gestión de este uso. Este criterio es de máxima importancia en el ámbito que nos ocupa a consecuencia del déficit hídrico. Se optimizará, pues, la dosis de riego al igual que la de fitosanitarios.*
5. *Mínima densidad de edificación residencial con el fin de minimizar el posible impacto sobre el medio natural que pudiera derivarse de esta actividad.*

Abundando en lo anterior, el apartado 2.4.2.1 de las DPOTL alude expresamente a Marina de Cope, esbozando las determinaciones básicas de la ordenación y remitiendo su desarrollo a una Actuación de Interés Regional. Tal apartado dispone así:

*“La Ley 1/ 2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, regula las Actuaciones de Interés Regional como instrumentos de ordenación del territorio de carácter excepcional. La Actuación de Interés Regional de Marina de Cope cumple con los requisitos de esta ley, dado que tiene por objeto la ordenación y gestión de una zona del territorio para facilitar el desarrollo económico y por su magnitud e importancia beneficia al conjunto de la Región de Murcia en el ámbito de su economía. Se delimita un ámbito con una superficie aproximada de 21.276.621 m<sup>2</sup>, emplazándose en los términos municipales de Águilas (14.434.658 m<sup>2</sup>) y Lorca (6.841.963 m<sup>2</sup>), interpretándose, al margen de esta circunstancia, como una actuación unitaria.*

*Las características del litoral, de alrededor de 6,5 Km. muy recortado, salpicado de pequeñas calas y con un gran número de playas, beneficia el uso del ocio náutico, a la vez que dará respuestas a la demanda de playas por parte de la población.*

*El suelo de protección paisajística incluido en el ámbito de la actuación formará parte de los Sistemas Generales. El suelo de protección de cauces (no incluyendo el Dominio Público Hidráulico) podrá destinarse al Sistema General de Espacios Libres o bien a Equipamientos Deportivos descubiertos.*

*Se destinará a Sistemas Generales un porcentaje comprendido entre el 20% del Área y el máximo permitido por la Ley 1/ 2001. La edificabilidad total del Área (incluidos los Sistemas Generales) será de 0,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que representa 2.978.727 m<sup>2</sup> edificables.*

*Los datos de la superficie y de los límites, tienen carácter orientativo, concretándose en el documento de la Actuación de Interés Regional de Marina de Cope.*

*El planeamiento de desarrollo dada su situación entre dos Zonas LIC (Calnegre y Cabo Cope), incluirá medidas dirigidas a preservar los Hábitats existentes, según la Directiva Hábitat 92/43/CEE y RD 1997/1995 y la conexión entre ambos lugares.”*

Por último, el apartado 2.5 se dedica a las propuestas para las áreas funcionales, concretando el epígrafe 2.5.2 las propias para el Área Funcional del Litoral Sur-Occidental, y concretando para la Subárea de Águilas-Lorca el epígrafe 2.5.2.2, que contiene proposiciones que exceden estrictamente del ámbito de Marina de Cope.

---

#### 1.6.2.- LA ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL MARINA DE COPE

---

En fecha 23 de julio de 2004 tuvo lugar la declaración como Actuación de Interés Regional de la denominada "Marina de Cope" mediante acuerdo del Consejo de Gobierno que fue publicado en el BORM nº 186 del día 12 de agosto de 2004.

De conformidad con lo establecido en el artículo 17.2 del TRLSM, las Actuaciones de Interés Regional constituyen un instrumento de ordenación del territorio de carácter excepcional.

Tal y como se recoge en la justificación de dicha declaración, la Actuación de Interés Regional de Marina de Cope tiene carácter eminentemente turístico y se promueve por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en desarrollo de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, aprobadas por Consejo de Gobierno mediante acuerdo de 18 de junio de 2004.

Como se desprende de la Memoria de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, el desarrollo económico del litoral sur occidental, tanto en el sector industrial, como en el de servicios y especialmente en el turismo, está muy por detrás del resto del litoral de la Región.

La causa fundamental de este desequilibrio es sin duda el gran déficit de accesibilidad que históricamente ha tenido el litoral sur occidental, sin un servicio ferroviario eficaz, limitados los accesos a las principales redes de comunicación y con tiempos de acceso al aeropuerto internacional más cercano (Alicante) de más de dos horas.

El nuevo marco de accesibilidad propuesto en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia conlleva un cambio radical en la accesibilidad del litoral sur occidental basado en las siguientes actuaciones:

- a. Nuevo aeropuerto internacional cuya Actuación de Interés Regional fue declarada por Consejo de Gobierno mediante acuerdo de 18 de marzo de 2004.
- b. Autopista Cartagena-Vera.
- c. Vía de conexión entre el aeropuerto internacional y la autopista Cartagena-Vera.
- d. Acceso en Alta Velocidad a Murcia y Cartagena y conexión con Águilas.
- e. Mejora de la conexión viaria de Lorca con su litoral.

El cambio radical que supondrán todas estas actuaciones debe ser aprovechado para equilibrar el territorio, no solo desde el punto de vista de accesibilidad, sino también desde su desarrollo económico.

La principal razón de esta intervención radica en la puesta en valor turístico del litoral sur occidental de la Región de Murcia, siguiendo un modelo de desarrollo de calidad y sostenible, para que supere la tendencia presente en otros tramos de la costa murciana.

El intenso y en ocasiones, descontrolado desarrollo del litoral mediterráneo, ha llevado a que apenas se encuentren actualmente espacios con ausencia de desarrollo urbanístico. En la costa de Lorca y Águilas aún se encuentran importantes extensiones exentas, donde predomina la actividad agrícola intensiva.

La sustitución puntual de la actividad agrícola por la actividad turística, permite fomentar en el conjunto del Litoral de Águilas y Lorca la diversificación de los sectores productivos, lo que supone en sí mismo el paso hacia un modelo de desarrollo equilibrado y sostenible. No obstante, las numerosas experiencias litorales mediterráneas de desarrollo turístico inducen para este caso la necesidad de aprender de los errores del pasado y aprovechar esta experiencia para el diseño de un desarrollo modélico.

En los distintos sectores, y especialmente en el turístico, la consecución de un modelo de desarrollo sostenible no sólo no va reñido con el resultado de desarrollo económico, sino que lo favorece. La conservación de los valores naturales y un tratamiento adecuado del paisaje, induce un efecto de atracción de turismo de alto poder adquisitivo, produciendo un mayor efecto multiplicador en la economía de la Región.

En este sentido, se fomenta la Actuación de Interés Regional de Marina de Cope como:

1. Una actuación emblemática promovida por la Administración Regional.
2. Una actuación integral y respetuosa con el medio ambiente.
3. Una actuación potenciadora del turismo de calidad con base en una oferta hotelera importante versus la oferta residencial vacacional actualmente existente en la zona, como una oferta complementaria que posibilite una utilización y explotación de los recursos a lo largo de todo el año.

---

### 1.6.3.- DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL MARINA DE COPE

---

---

#### 1.6.3.1.- CREACIÓN DEL CONSORCIO MARINA DE COPE Y ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO DE IDEAS

---

En sesión de 22 de octubre de 2004, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia otorgó autorización para la suscripción entre ésta y dos de sus Ayuntamientos, de un convenio con el objeto de constituir un Consorcio destinado al impulso, desarrollo, gestión y ejecución de la Actuación de Interés Regional Marina de Cope. Dicho convenio de colaboración fue suscrito el día 3 de diciembre de 2004 entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y los Ayuntamientos de Lorca y Águilas, incorporándose al mismo como anexo los Estatutos por los que habría de regirse el citado Consorcio. Posteriormente fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 297, de 24 de diciembre de 2004.

Una vez declarada la Actuación de Interés Regional de Marina de Cope, procede iniciar las actuaciones necesarias para su desarrollo. A estos efectos, resulta necesario formular y tramitar los instrumentos de ordenación urbanística pertinentes para el desarrollo de la AIR a través de los Planes Generales de los dos municipios afectados.

El artículo 46 del TRLSM, titulado "*Efectos de la declaración de Actuación de Interés Regional*" dispone en su apartado primero que "*las determinaciones contenidas en las Actuaciones de Interés Regional vincularán a los instrumentos de ordenación del territorio y al planeamiento urbanístico municipal, produciendo su modificación automática desde el momento de su declaración*".

Por tanto, la presente modificación se justifica en la necesidad de acomodar el Plan General a la Declaración del A.I.R. Marina de Cope.

En atención a lo anteriormente señalado, el Consorcio Marina de Cope convocó un Concurso Internacional de Ideas con intervención de Jurado, conforme a lo dispuesto en el artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/ 2000, de 16 de junio. El objeto de este concurso fue la selección por parte del Jurado constituido, y a nivel de Anteproyecto de Ordenación o Master Plan, de la mejor ordenación urbanística para Marina de Cope que permitiese enfocar el planeamiento urbanístico general de la zona y asimismo seleccionar al equipo redactor. El Anteproyecto de Ordenación o Master Plan debía por tanto proponer una ordenación general para la zona, cumpliendo las determinaciones y criterios que figuraban en las Bases Técnicas del pliego del concurso.

El Jurado del Consorcio falló, con fecha 25 de octubre de 2005, otorgar el primer premio del Concurso a la UTE EDSA-LANDMARK SPAIN, adjudicando el Consejo de Administración del citado Consorcio en la misma fecha, la contratación de los trabajos de consultoría y asistencia técnica denominados "Redacción del Proyecto de Ordenación Urbanística General de Marina de Cope y demás documentación de planeamiento necesaria", según las cláusulas 2 y 10.2 de las Bases del Concurso. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad que ostenta la Administración de proponer modificaciones a la propuesta en su día ganadora, en atención a las necesidades que demande la actuación. La suscripción de la contratación administrativa tuvo lugar el 26 de enero de 2006.

---

#### 1.6.3.2.- AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES GENERALES DE LORCA Y ÁGUILAS

---

En cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula Primera del citado contrato fue presentado con fecha 27 de marzo de 2006 en el Registro General del Consorcio Marina de Cope la documentación necesaria para la aprobación del Avance de la Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de cada uno de los municipios afectados.

Dicho documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Águilas el 26 de mayo de 2006 y publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia con fecha 8 de junio de 2006; y aprobado por el Ayuntamiento de Lorca con fecha 29 de mayo de 2006 y publicado en el BORM con fecha 10 de junio de 2006.

---

#### 1.6.3.3.- SUGERENCIAS AL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES GENERALES DE LORCA Y ÁGUILAS

---

Durante el período de exposición pública del Avance de la Modificación del Plan General fueron presentadas más de cuarenta sugerencias, cuyo contenido y resolución se incluyen en el Anexo IV "Participación Pública" de la presente Memoria.

No obstante, de conformidad con lo establecido en el artículo 135 TRLSM para la formulación de esta modificación del PGOM se han considerado las sugerencias presentadas y por tanto cabe precisar lo siguiente:

En cuanto a las sugerencias cuyo contenido era básicamente de carácter medioambiental cabe señalar que esta modificación de planeamiento se formula y tramita con riguroso seguimiento del procedimiento establecido por la legislación vigente y en base a los criterios de los órganos competentes en dicha materia.

En cuanto a las sugerencias de orden sustantivo dirigidas tanto a los aspectos de ordenación como de gestión, se señala que las mismas han sido consideradas a la hora de formular la concreta propuesta de este planeamiento tal y como se refleja en su contenido. Todo ello en vistas a lograr una óptima y correcta ordenación del ámbito de actuación y sin perjuicio del carácter discrecional de la potestad de planeamiento que ostenta la Administración actuante para optar por una determinada propuesta, siempre y cuando se acomode a la legislación que resulte de aplicación.

---

#### 1.6.3.4.- REUNIONES CON ORGANISMOS PÚBLICOS Y AGENTES IMPLICADOS

---

Igualmente, y sin perjuicio de una exposición más detallada en los epígrafes correspondientes, debemos indicar que se han celebrado reuniones sectoriales con los organismos públicos y los agentes implicados en cada una de las materias con incidencia en la ordenación, así como con las correspondientes compañías suministradoras con el objeto de garantizar *ab initio* el buen término de la actuación.

---

#### 1.6.3.5.- PROPUESTA DE ACUERDO MARCO DEL AIR "MARINA DE COPE"

---

A los efectos de garantizar la ejecución del AIR surge una propuesta de Acuerdo Marco a suscribir entre el Consorcio de Marina de Cope, los Ayuntamientos de Águilas y Lorca y la Asociación Colaboradora de Propietarios del AIR Marina de Cope en su calidad, esta última, de entidad representativa de la mayoría de la titularidad de terrenos incluidos en la actuación. El texto de la propuesta de Acuerdo Marco fue aprobado por el Consejo de Administración del Consorcio de Marina de Cope en fecha 6 de febrero de 2008 a los efectos de su tramitación como convenio urbanístico, en los términos de la Ley 8/2007 de Suelo y del TRLSM.

De este modo y de conformidad con lo establecido en el artículo 158 TRLSM, la propuesta de Acuerdo Marco, tendrá la consideración de Convenio Urbanístico y se erigirá como fórmula de urbanismo concertado que posibilitará el establecimiento de un modelo de gestión eficaz de manera conjunta entre la Administración y los propietarios de terrenos afectados. Por tanto, su suscripción atenderá a la necesidad de recoger las condiciones de colaboración que aseguren la ejecución de las obligaciones dimanantes de la ordenación, así como su viabilidad económico-financiera, sin menoscabo del modelo sostenible de desarrollo turístico concebido.

---

#### 1.6.3.6.- APROBACIÓN INICIAL DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PLANES GENERALES MUNICIPALES DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS Y LORCA

---

La Modificación del PGMO de Águilas en cumplimiento del AIR de Marina de Cope fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Águilas en sesión celebrada el 18 de marzo de 2008 y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia con fecha 31 de marzo de 2008; fecha a partir de la que se inició un plazo de dos meses para presentar alegaciones.

La Modificación del PGMO de Lorca en cumplimiento del AIR de Marina de Cope fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Lorca en sesión celebrada el 18 de marzo de 2008 y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia con fecha 31 de marzo de 2008; fecha a partir de la que se inició un plazo de dos meses para presentar alegaciones.

---

#### 1.6.3.7.- ALEGACIONES AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES GENERALES MUNICIPALES DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS Y LORCA

---

Durante el período de exposición pública del Documento de la Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Águilas fueron presentadas más de ochocientas alegaciones, cuyo listado e informe jurídico-técnico de propuesta de contestación se adjunta como separata independiente.

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1.- SITUACION Y LÍMITES

---

La AIR Marina de Cope, tal y como se recoge en el acuerdo mediante el que se aprobó su Declaración, tiene como ámbito territorial una superficie que ocupa una extensión aproximada de 2.116 Has., que linda al Norte con el Lomo de Bas, al Sur con Cabo Cope, al Este con el Mar Mediterráneo y al Oeste con las carreteras D-13, D-14 y D-20 y la autopista Cartagena-Vera.

El área se encuentra atravesada de noroeste a sureste por diversas ramblas (El Garrotillo, La Galera, El Gato, Elena y Pinares) para las que las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia establecen como Suelos de Protección de Cauces unas bandas de 100 metros de anchura a ambos lados de dichos cauces. Estas zonas, en virtud de la regulación de usos contenida en el Anexo V de las DPOTL, son compatibles con desarrollos deportivos de carácter abierto, tales como campos de golf, hípica, fútbol, etc. sin perjuicio de su función protectora de riesgos y resultan incompatibles con la construcción. En la presente Modificación se han recogido exactamente las zonas de protección de cauces grafiadas en la Declaración de la AIR. La delimitación de estas bandas de protección es provisional, susceptible de modificación por el planeamiento de desarrollo, una vez esté aprobado el Estudio de Inundabilidad de Ramblas conforme al Decreto 258/2007, que considerase también la situación futura de los terrenos.

Dentro del ámbito se incluyen zonas de protección paisajística en el Lomo de Bas y en la franja costera lindante con el Mar Mediterráneo. Dichas zonas de protección paisajística se caracterizan como Sistemas Generales adscritos al sector urbanizable con el fin de que sean obtenidos por la Administración con cargo al desarrollo urbanístico y excluyéndolos de la transformación urbanizadora para conservar sus valores. En este sentido se pretende mantener su situación actual, si bien, de cara a su adecuada puesta en valor, se sigue el principio de conservación activa proponiendo intervenciones de mejora paisajística a través de un tratamiento adecuado acorde con los valores objeto de protección.

Las características del litoral, de alrededor de 6,5 kilómetros, muy recortado, salpicado de pequeñas calas y con un gran número de playas, beneficia el uso de ocio náutico, a la vez que da respuesta a la posible demanda del servicio de playas por parte de la población. La localización de esta actuación esta condicionada por:

1. Ocupación de suelos de poco valor ambiental, generalmente dedicada a cultivos de regadío que actualmente no tienen una dotación hídrica estable.
2. Una ubicación de la actuación que permita un disfrute de la costa, así como su adecuada preservación.
3. Complementariedad con el núcleo urbano de Águilas que podría muy bien cumplir la función de apoyo y servicios a los nuevos centros de turismo.

## 2.2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y SOCIO-ECONÓMICAS DEL TERRITORIO

---

La generalidad de las determinaciones de la AIR Marina de Cope, propia del instrumento de ordenación del territorio en que consiste, ha sido completada con todos los condicionantes ambientales y paisajísticos necesarios a los efectos de determinar una ordenación sostenible desde el punto de vista ambiental y socio-económico.

Para ello se ha estudiado exhaustivamente las características físicas del ámbito de actuación y los factores socio-económicos y territoriales del entorno. Estos estudios se detallaron ampliamente en los documentos que constituyeron los Anexos I y II de la Memoria del Documento de Aprobación Inicial: En el Capítulo 4.- *“Características Ambientales”*, del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y en el Capítulo 2.- *“Análisis y Diagnóstico del medio, del Estudio de Impacto Territorial”*.

## 2.3.- USOS EXISTENTES

---

En la actualidad, el ámbito que ocupa la actuación se encuentra dedicado mayoritariamente a la explotación agrícola, existiendo gran número de edificaciones auxiliares y complementarias a este tipo de explotación, entre las que se destacan la variedad de balsas que salpican el territorio.

No obstante, existen algunos pequeños núcleos de población, tanto al Norte como al Suroeste de la actuación, así como algunas edificaciones aisladas de uso residencial.

El uso actual, predominantemente agrícola, determina la existencia de una infraestructura de riego formada por una planta desalinizadora, redes de distribución de agua desalada hacia balsas de acumulación y regulación y redes, de menor entidad que las anteriores, para distribución de agua desalada a los campos.

Asimismo, es de destacar la existencia dentro de la actuación de cuatro yacimientos arqueológicos: La Galera, El Garrobillo, El Puertecillo y Pocico Huertas, en el término municipal de Águilas.

También se encuentra dentro de la actuación el Bien de Interés Cultural (B.I.C.) de la Torre de Cope y, junto a su límite sur, la Ermita de Cope, así como el Bien de Interés Cultural (B.I.C.) del Molino de Cope en el término de Águilas; y el Bien de Interés Cultural (B.I.C.) del Molino de Encarna en el término de Lorca.

## 2.4.- INFRAESTRUCTURAS

---

Al respecto, procede traer a colación el Estudio de Conexión de Sistemas Generales de Infraestructura formulado para el proyecto de AIR de Marina de Cope, que fue realizado en el año 2003, analiza las infraestructuras existentes y las previsiones de ampliación o establecimiento y que ha sido actualizado en los apartados siguientes.

Así las cosas, las infraestructuras existentes que procede analizar son las siguientes:

### **RED VIARIA**

Actualizando los datos de los viarios de referencia recogidos en el Estudio de Conexiones, apartado 2 "*Infraestructuras de la Red Viaria*", nos encontramos en el entorno de la actuación de Marina de Cope con las carreteras que a continuación se enumeran:

- Red viaria de gran capacidad existente:
  - Autovía del Mediterráneo (A-7), esta autovía comunica la Región de Murcia con Andalucía, por un lado, y por el otro con la ciudad de Alicante y con todo el corredor Mediterráneo. También se denomina Red Europea E-15.
  - Autovía Lorca-Águilas (C-3.211), que permite el acceso desde Águilas a la Autovía del Mediterráneo.
  - Autopista Cartagena-Vera (AP-7), colindante con la actuación y con un acceso directo que conectará con los futuros viarios del sector.
  - Eje Totana-Mazarrón-Puerto de Mazarrón (RM-3), al norte y de reciente inauguración.
  
- Red viaria de carreteras regionales dentro de la AIR Marina de Cope:
  - Carretera D-14 de Águilas a Cuesta de Gos, comunica Águilas con Calabardina al continuar con la D-15, conecta con la D-20, a la altura del Cabezo de la Cruz, y con la D-13, que se prolonga hasta la Autovía Lorca-Águilas
  - Carretera D-15: La D-15 comunica Águilas con Cabo Cope, pasando por Calabardina.
  - Carretera D-20: Conecta la D-14, junto al Cabezo de la Cruz, con la N-332 junto a pedanía de Ramonete en el término municipal de Lorca.

El flujo de tráfico que generará la AIR de Marina de Cope, tendrá tres salidas a destacar:

- Salida por la C-3211 (Autovía Lorca-Águilas) hacia Lorca, Andalucía Occidental y la futura estación del AVE en Lorca.
  
- Salida por la Autopista Cartagena-Vera en sentido Vera, hacia Almería-Málaga
  
- Salida por la Autopista Cartagena-Vera en sentido Cartagena, hacia Cartagena, Murcia, Alicante, Valencia, Madrid y los aeropuertos de San Javier y El Altet en Alicante y el futuro aeropuerto regional de Corvera junto a la ciudad de Murcia.

### **RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

El Estudio de Conexiones, en cuanto a la Red de Abastecimiento de Agua señala para la zona de Águilas que la Mancomunidad de Canales del Taibilla cuenta en la actualidad con un depósito de 4.000 m<sup>3</sup> en la Cuesta de Juan Rabal a cota 100 m, en frente (la Rambla Los Miñarros) y a la misma cota hay otro depósito de 5.000 m<sup>3</sup> en donde prevén ampliar la capacidad de reserva con un nuevo depósito de 15.000 m<sup>3</sup>. Además, existe un depósito regulador intermedio con 5.000 m<sup>3</sup> de reserva situado en la zona de la Trinchera.

Asimismo se destaca la construcción de una planta desalinizadora de ósmosis inversa por la Comunidad de Regantes de La Marina, que produce un caudal de 16.000 m<sup>3</sup> de agua para riego cada día.

### **RED DE SANEAMIENTO**

En la actualidad no existe una red de saneamiento, por lo que las construcciones existentes resuelven esta circunstancia mediante fosas sépticas.

### **RED ELÉCTRICA**

El apartado 7 del Estudio de Conexiones, dedicado a las *"Infraestructuras Eléctricas"*, aborda en su epígrafe 7.3 lo que denomina *Cables eléctricos de alta tensión* y dispone literalmente lo siguiente:

*"La AIR de Marina de Cope está atravesada por una línea eléctrica de 66 kV (línea Lorca-Águilas-Mazarrón). Esta línea tiene una servidumbre de 75 m de anchura en los que no se puede edificar, es por ello que supone un gran inconveniente para el desarrollo turístico de la misma.*

*Por este motivo se prevén dos posibles soluciones para su desmantelamiento:*

- *Alternativa 1. Soterrar la línea eléctrica.*
- *Alternativa 2. Desvío de la misma por el exterior de la AIR Marina de Cope.*

*Se piensa que el soterramiento o desvío de la línea es una solución que debe tomarse conjuntamente con la construcción de la nueva línea de 132 kV necesaria para suministrar la energía eléctrica a la AIR Marina de Cope."*

Completando lo anterior, en el entorno de la AIR Marina de Cope discurren las siguientes líneas de alta tensión:

- Línea Litoral — La Asomada de 400 kV: esta línea va desde la estación Térmica de Carboneras (Almería), junto a la cual se encuentra la subestación eléctrica de Litoral, hasta La Asomada en el entorno de la ciudad de Cartagena, y posteriormente llega hasta Escombreras.
- Línea Litoral Rocamora de 400 kV: Esta línea parte también de Carboneras llegando hasta Granja de Rocamora, en el entorno de Orihuela.
- Línea Lorca Águilas Mazarrón de 66 kV: La zona de la costa entre Águilas y Mazarrón (ambos municipios inclusive) se abastecen de una línea de 66 kV que partiendo de Lorca, llega a Águilas y desde allí sigue la costa hasta Mazarrón. Siguiendo la línea Norte Sur llega hasta el término municipal de Alhama. Esta línea discurre por el interior de la actuación y abastece a la subestación eléctrica situada junto a la desalinizadora de la Comunidad de Regantes de La Marina.

En el interior de Marina de Cope existen actualmente numerosos tendidos aéreos de media y baja tensión que dan suministro a las actividades implantadas en el ámbito.

## **RED DE SUMINISTRO DE GAS**

Dentro del Plan de gasificación de la Región de Murcia se encuentra el gasoducto Cartagena-Lorca, actualmente en construcción. De este gasoducto partirá un ramal a Mazarrón, aunque se encuentra en fase de proyecto. Y se encuentra en estudio el trazado de la prolongación de este ramal de Mazarrón hasta Águilas por la costa, hasta llegar a la planta satélite en proyecto de Águilas.

Los municipios de Mazarrón y Águilas disponen de plantas satélite en proyecto, dedicadas a almacenar y regasificar el gas licuado.

## **RED DE TELEFONÍA Y TELEMÁTICA**

Tal y como se señala en el apartado 9 del Estudio de Conexiones, en la actualidad existe una línea de fibra óptica aérea de 8 fibras que va desde Águilas a Calabardina, donde existe una centralita telefónica cuyo trazado discurre paralelo a la carretera D-14.

## **ESTUDIO DE CONEXIONES**

Por último, aun cuando no se trate en sentido estricto de infraestructuras con incidencia en el ámbito de la AIR Marina de Cope, sí procede traer a colación las determinaciones del Estudio de Conexiones sobre el Transporte Ferroviario, Marítimo y Aéreo, ya que su importancia en la vertebración territorial de la Región de Murcia y la dimensión internacional del proyecto provocan sinergias e interrelaciones dignas de consideración.

Así, el apartado 3 del citado Estudio de Conexiones, titulado “*Transporte Ferroviario, Marítimo y Aéreo*”, dispone lo que a continuación se reproduce:

### ***3.1. Análisis de la situación actual***

#### ***3.1.1. Infraestructuras aeroportuarias***

*En la actualidad hay que mencionar cinco aeropuertos próximos a Marina de Cope, si bien es necesario señalar que el de Alcantarilla (Murcia), es una base aérea del Ejército del Aire, sin tráfico civil y en Los Alcázares se ubica un aeródromo, también de carácter militar. Los otros aeropuertos cercanos son el situado en San Javier (Murcia) y los de las ciudades de Almería y Alicante.*

*El aeropuerto de San Javier está situado en el Sureste de la Región a 100 Km. de Marina de Cope. La situación de este aeropuerto (en la ribera Norte del Mar Menor) lo hace idóneo por su cercanía a Marina de Cope, pasando por Mazarrón y Cartagena, acceso que mejorará con la construcción de la Autopista Cartagena-Vera.*

*El aeropuerto de Almería está a una distancia de 130 Km. de Marina de Cope. Está localizado este aeropuerto en la carretera de Nijar Km. 9. Tiene el inconveniente de una comunicación deficiente con las vías de gran capacidad (la autovía N-340) y su lejanía de la red de ferrocarriles.*

*El Ministerio de Fomento autorizó en Mayo del 2003 la construcción del futuro aeropuerto de la Región de Murcia ubicado en Corvera-Valladolises. Este aeropuerto debería comenzar a funcionar en el 2006.*

*Marina de Cope se encontrará a una distancia de 75 Km. y a un tiempo estimado de 40 minutos de la ubicación del futuro aeropuerto.*

### **3.1.2. Red ferroviaria**

*En la zona de estudio no existen líneas ferroviarias dentro del ámbito de la AIR que puedan ofrecer servicio a la futura población que se asiente en Marina de Cope. La estación de tren más cercana a la AIR es la de Águilas.*

*Actualmente se puede llegar a Águilas por tren mediante una línea de Cercanías con Lorca y Murcia donde se enlaza con las grandes líneas de RENFE.*

### **3.1.3. Red de transporte marítimo**

*En la zona de estudio no existen grandes infraestructuras portuarias, las más cercanas son el puerto de Cartagena en la Región de Murcia y el puerto de Almería en la Comunidad de Andalucía, sin perjuicio de la existencia de otros puertos de menor relevancia (Mazarrón, Cabo de Palos, Águilas y San Pedro del Pinatar).*

## **3.2. Infraestructuras futuras**

### **3.2.1. Nueva infraestructura aeroportuaria**

*El Ministerio de Fomento autorizó en Mayo del 2003 la construcción del futuro aeropuerto de la Región de Murcia ubicado en Corvera-Valladolises. Este aeropuerto debería comenzar a funcionar en el 2006.*

*Marina de Cope se encontrará a una distancia de 75 Km., y a un tiempo estimado de 40 min. de la ubicación del futuro aeropuerto.*

### **3.2.2. Red ferroviaria futura**

*El Programa de Infraestructuras Ferroviarias 2000-2007, del Ministerio de Fomento, contempla la construcción de nuevos corredores ferroviarios para trenes de Alta Velocidad, de los cuales hay uno en el entorno de la zona de estudio (Corredor del Levante y Eje Mediterráneo) y otro próximo (Corredor de Andalucía) aunque sin ningún tipo de afección al tramo objeto de este estudio.*

*El transcurso del tiempo desde la realización del Estudio de Conexiones transcrito obliga a la actualización de la información expuesta. Así, por ejemplo, el Aeropuerto de la Región de Murcia aún no ha entrado en funcionamiento, a pesar de la alusión al año 2006, ni la estación de AVE en Lorca tampoco.*

*En todo caso, la articulación territorial del entorno de Marina de Cope es evidente y, sin duda ninguna, coadyuvará a su desarrollo urbanístico.*

## 2.5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

---

El vigente Plan General de Águilas parte del aprobado el 6 de septiembre de 1993, del cual se elaboró un texto refundido que fue aprobado definitivamente por la Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 20 de febrero de 2003 a reservas de la subsanación de determinadas deficiencias detectadas y con la exclusión expresa de un determinado sector cuya aprobación quedó en suspenso hasta su aprobación definitiva por Orden de la citada Consejería de fecha 16 de mayo de 2003.

Una vez fueron subsanadas las citadas deficiencias de conformidad con las determinaciones exigidas en la Orden de 2003, se produjo la aprobación definitiva del Texto Refundido de l Plan General mediante Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 18 de octubre de 2004 que fue publicada posteriormente en el BORM nº 263 el día 12 de noviembre del mismo año.

No obstante lo anteriormente expuesto, surgió la necesidad de adaptar el Texto Refundido del Plan General a las determinaciones de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia formulándose a tales efectos por parte del Ayuntamiento una Revisión del precitado PGMO con la finalidad de adaptarlo a la nueva normativa autonómica. En consecuencia, en fecha de 8 de febrero de 2005 tuvo lugar la publicación en el BORM nº 3.331 del acuerdo plenario adoptado en fecha 18 de enero de 2005 por el que se aprobó el documento de Avance de la Revisión del PGOM de Águilas sometiéndolo a información pública. En la actualidad, el documento de Revisión del PGOM y su Estudio de Impacto Ambiental se encuentran aprobados inicialmente en virtud de acuerdo plenario de fecha 28 de septiembre de 2006 que fue publicado en el BORM nº 234 de 9 de octubre de 2006.

### Clasificación de los terrenos incluidos en la AIR Marina de Cope según el PGOM.-

La clasificación de los terrenos incardinados en el AIR Marina de Cope, de conformidad con el vigente Plan General, es la de Suelo No Urbanizable Común.

No obstante, el documento de Revisión del PGMO de Águilas aprobado inicialmente ya contempla los suelos del AIR de Marina de Cope, como Suelo Urbanizable Sectorizado.

### 3.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos perseguidos por la ordenación propuesta deben ser determinados con carácter descendente desde los diferentes textos directores que inciden en la misma, y que se fijan a continuación:

#### 3.1.- EN LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA

---

El ya citado apartado 1 de la Memoria de las DPOTL, titulado *“El modelo territorial deseado, una apuesta de futuro”*, contiene un epígrafe destinado a determinar los criterios y objetivos de la ordenación en relación al litoral y que se reproduce a continuación:

##### *1.1 Una estrategia para el litoral: criterios y objetivos de ordenación e intervención*

*Partiendo del reconocimiento de la diversidad del litoral y fomentando un carácter abierto e integrador se definen los siguientes **finés y objetivos**:*

*Los objetivos principales son:*

- **Desarrollo sostenible.**
- **Mejora de la calidad de vida.**
- **Equilibrio de la estructura territorial.**

*Dichos objetivos principales se instrumentan en base a unos objetivos sectoriales o intermedios:*

##### **A.- DESARROLLO SOSTENIBLE:**

- A.1.- Compatibilidad entre distintos usos en competencia.*
- A.2.- Utilización racional del espacio, conservación activa de los espacios naturales protegidos.*
- A.3.- Puesta en valor de los recursos histórico culturales.*

##### **B.- MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA:**

- B.1.- Ampliación de la base económica.*
- B.2.- Diversificación de la oferta turística y ruptura de la estacionalidad.*
- B.3.- Mejora de la dotación en equipamientos e infraestructuras básicas.*

##### **C.- EQUILIBRIO DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL:**

- C.1.- Mejora de la accesibilidad en todo el litoral.*
- C.2.- Jerarquización del sistema de ciudades y distribución homogénea del desarrollo.*
- C.3.- Revalorizar y reconvertir los actuales núcleos urbanos y turísticos.*

### 3.2.- EN LA ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL MARINA DE COPE

---

El apartado 3.3 de la AIR se dedica a lo que denomina “*Objetivos medioambientales*” afirmando que se concibe como una iniciativa para contribuir a la optimización del modelo turístico del litoral de la Región de Murcia en un marco de sostenibilidad y de protección del medio ambiente estableciendo lo siguiente:

- *“Respetar los espacios protegidos por sus valores ambientales y paisajísticos, excluyéndolos del desarrollo urbanístico y favoreciendo la conexión entre los LIC de Calnegre y Cabo Cope.*
- *Conseguir una imagen e identidad propia, así como una imagen urbanizada que permita un manejo claro entre espacio abierto y espacio construido, trascendiendo del concepto de urbanización tal y como lo conocemos, para llegar a un paisaje construido y lograr la consecución de espacios urbano-naturales.*
- *Tomar decisiones enfatizando los valores estéticos y culturales en las obras de edificación y urbanización.*
- *Tratamiento paisajístico de los espacios abiertos y de los espacios públicos, protegiendo los hitos visuales más importantes de posibles impactos.*
- *Poner en valor espacios degradados, generando expectativas de mejora y recuperación de los mismos mediante áreas bien construidas, vinculadas inevitablemente a las condiciones del lugar.*
- *Comprender, manipular y reinventar en las zonas que se urbanicen un nuevo paisaje adecuado y atrayente al turismo, que contenga amenidades para los futuros habitantes.”*

Aun cuando no son objetivos en sentido estricto, por su importancia a la hora del diseño de la ordenación, tanto general como pormenorizada, conviene hacer referencia a lo que la AIR Marina de Cope denomina, en el apartado 3.4 “*Criterios de Actuación*”. Tales criterios son los siguientes:

*“Por tratarse de una operación turística de calidad implica la necesidad de preservar los valores que hacen de éste área, una zona ideal para su aprovechamiento turístico. Por ello, el desarrollo turístico que se propone se enfoca hacia el sector turístico, combinado con una proporción de residencia adecuada y por debajo del límite de mínima densidad. Asimismo, se destina aproximadamente, el 50% de la superficie total de la actuación a Sistemas Generales y zonas deportivas.*

*Los criterios de actuación que se proponen siempre desde una perspectiva de sostenibilidad respetuosa con el medio ambiente son, pues, los siguientes:*

- 1. Los Sistemas Generales en los planeamientos urbanísticos de desarrollo deberán ubicarse para servir de área de amortiguación de los espacios de alto valor ambiental y paisajístico.*

*Con relación a los campos de golf, el enfoque de esta actividad se hace desde una perspectiva de sostenibilidad, buscando no sólo preservar la elevada calidad paisajística del entorno de las actuaciones que nos ocupan si no, además, mejorarla. En este sentido, la desalación y la reutilización de aguas residuales de la actividad turística depuradas, constituye un condicionante de partida básico y estrictamente necesario para la gestión de este uso.*

*Este criterio es de máxima importancia en el ámbito que nos ocupa a consecuencia del déficit hídrico y de la sobreexplotación de los acuíferos, se optimizará, pues, la dosis de riego. La localización de la marina interior responderá a características topográficas y geológicas adecuadas.*

*En las zonas de protección de cauces podrán ubicarse instalaciones deportivas descubiertas, tales como campos de golf, pistas de tenis, campos de fútbol,...*

- 2. Intervenir en un área con un entorno privilegiado permite conseguir un gran nivel de calidad, consiguiendo finalmente una transformación del medio mediante la arquitectura y la urbanización, teniendo en cuenta:*
  - Texturas: edificación abierta, con alto grado de vegetación y ajardinamiento*
  - Usos compatibles con el medio, con ubicación preferente de las zonas turísticas y deportivas en los lugares más idóneos en función de vistas, líneas de paisaje, protección de los vientos dominantes, etc.*
  - Orientación adecuada de las edificaciones, aprovechamiento de soleamiento y de energías naturales y renovables.*
  - Ocupación de mínima densidad.*
  - Enriquecimiento de espacios abiertos.*
- 3. Tener en cuenta en el diseño, los factores geográficos, topográficos, climáticos, ambientales y culturales, mediante la interacción e interdisciplinariedad de profesionales.*
- 4. Organizar y estructurar las áreas de acción de forma racional y coherente. Los usos turísticos se ubicaran preferentemente en una franja de 500 metros de profundidad medidos desde el límite interior de la ribera del mar, a partir de la cual se permite el uso residencial. El uso deportivo se intercalara con los restantes."*

### 3.3. OBJETIVOS DEL ACUERDO MARCO

---

Tal y como se ha señalado anteriormente, a los efectos de garantizar la ejecución del AIR surge una propuesta de Acuerdo Marco a suscribir entre el Consorcio de Marina de Cope, los Ayuntamientos de Águilas y Lorca y la Asociación Colaboradora de Propietarios y cuyo texto fue aprobado por el Consejo de Administración del Consorcio el 6 de febrero de 2008.

El objetivo de dicho Acuerdo Marco es lograr una fórmula de urbanismo concertado que posibilite el establecimiento de un modelo de gestión eficaz de manera conjunta entre la Administración y los propietarios de los terrenos afectados, para el cumplimiento de los objetivos previstos en los instrumentos de ordenación superiores. Por ello, en la propuesta de Acuerdo Marco se recogen las condiciones de colaboración que posibilitan asegurar la ejecución y cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la ordenación, así como su viabilidad económica financiera. Todo ello con el fin de poner en valor turístico el ámbito que ocupa la actuación mediante el modelo sostenible de desarrollo turístico previsto en la AIR Marina de Cope.

### 3.4.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

---

Los objetivos concretos pretendidos por la ordenación contenida en este documento plasman los fijados por la normativa superior de la que trae causa y además, coinciden básicamente con los fijados en el documento de Avance y de Aprobación Inicial que, en cualquier caso, sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento definitivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 132.4 del TRLSM.

- Generación de un viario exterior potente que dinamice el flujo viario tanto interno como externo a la actuación y que conecte la AIR Marina de Cope a la Autopista Cartagena-Vera (AP7) y a las carreteras regionales existentes en el entorno de la actuación. Una de las actuaciones que habría que realizar sería la eliminación del tramo de la carretera D-20 a su paso por el ámbito de Marina de Cope, en el término municipal de Lorca, que sería sustituido por un nuevo viario urbano, mejor acondicionado para el nuevo flujo de tráfico, que dará continuidad a la carretera D-20.
- Generación de una “vía parque” de vocación paisajística en el interior de la actuación para el tránsito exclusivo de medios de transporte público que utilicen energías renovables y circuitos e itinerarios para peatones y bicicletas, garantizando en todo caso el acceso a los Sistemas Generales proyectados.
- Ubicación del Sistema General Deportivo Campos de Golf (SGD-CG) compatible con los suelos delimitados por las DOPTL como *Protección de Cauces* y también con las zonas establecidas con valores naturales a proteger, compatibilizando la necesaria protección de estos suelos con el uso deportivo de un golf de calidad en un entorno privilegiado y sin perjuicio de situar también este Sistema General fuera de esta tipología protegida de suelo.

- Ubicación de la Marina Deportiva (SGD-MI) en el Término Municipal de Águilas, en la que se potenciará la práctica de deportes náuticos y subacuáticos, el establecimiento de centros de estudio e investigación de cultivos marinos y la implantación de embarcaderos para actividades recreativas.
- Creación de dos Centros Deportivos Especializados (SGD-CED), uno dedicado a la práctica del tenis, situado en Águilas, y otro con instalaciones específicas y campos para la práctica del fútbol, en Lorca; ambos perfectamente conectados con la Autopista AP-7, con variedad de instalaciones al objeto de potenciar sus oportunidades como espacio idóneo de concentración de equipos profesionales de diferentes disciplinas y pionero en investigación y desarrollo de tecnologías aplicadas al deporte.
- Ubicación del Sistema General Equipamiento (SGEQ), que engloba un auditorio, junto al que se creará una zona de equipamientos con, entre otros, un Centro de Salud Especializado, en el término municipal de Lorca y próximo a las vías de comunicación, por lo que se verán favorecidos no sólo los usuarios de la AIR Marina de Cope, sino la totalidad de la comarca.
- Ubicación de los Usos Hoteleros y Terciarios preferentemente en una línea de 500 metros de distancia medidos desde el límite interior de la ribera del mar, desde la que se implantaran los usos residenciales.
- Ubicación de los Usos Residenciales a 500 metros de distancia medidos desde el límite interior de la ribera del mar, potenciando unas tipologías arquitectónicas basadas en la baja densidad ocupacional, con edificaciones abiertas y alto grado de ajardinamiento y vegetación.
- Distribución de la edificabilidad entre los diferentes usos previstos, estableciéndose con carácter mínimo el reparto de edificabilidades a razón del 10% para Equipamientos, no menos del 35% para Usos Hoteleros y no más del 55% para el Uso Residencial.
- Desarrollo global de la Actuación de Interés Regional Marina de Cope acorde a la propuesta del diseño ganador del Concurso Internacional de Ideas, potenciando la implantación de dos centros terciarios de relevancia como objetivo de la actuación.
- Potenciación de la utilización de energías renovables en la actuación, garantizando un desarrollo sostenible y respetuoso con el medio ambiente en consonancia con los objetivos superiores de los que este planeamiento trae causa.
- Potenciación de los elementos protegidos ya catalogados y de aquellos otros que se consideren susceptibles de protección al objeto de su mejor integración en el entorno de la actuación y difusión a la comunidad, heredera de un patrimonio cultural y medioambiental óptimo con el derecho y la obligación de disfrute y preservación.
- Creación de una gran mancha de control ambiental sobre la que Medio Ambiente informe posteriormente sobre la pormenorización del ámbito, permitiendo una continuidad y conexión de zonas con altos valores naturales y medio ambientales.
- Protección de los espacios con interés ambiental dentro del ámbito, a parte de los ya protegidos por las Directrices y el Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia y la Declaración del AIR de Marina de Cope.

- Actuaciones de mejora de zonas medioambientalmente degradadas y medidas compensatorias de aquellas otras que se ven afectadas inevitablemente por la actuación (cruces de viario, marina interior...).
- Tratamiento respetuoso de las zonas de protección paisajística costera, con actuaciones de mínimo impacto sobre la costa.

#### 4.- CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Al igual que en el epígrafe anterior, con el fin de determinar los condicionantes de la ordenación es necesario analizar los diferentes textos directores con incidencia en la misma y extraer de los mismos las condiciones impuestas al planeamiento, justificando posteriormente la solución de ordenación adoptada a la vista de aquéllas.

##### 4.1.- CONDICIONANTES RECOGIDOS EN LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA (DPOTL)

---

Las **Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia** (en adelante, **DPOTL**), aprobadas por el Decreto 57/ 2004 de 18 de junio (BORM nº 145, de 25 de Junio) introducen en su Normativa un Título dedicado a la regulación de las *“Áreas Funcionales”*. Posteriormente, la propia Declaración del A.I.R. Marina de Cope se remite expresamente a parte del articulado de dicho Título de las Directrices a los efectos del debido respeto de las siguientes determinaciones:

El artículo 43 de la citada normativa, titulado *“Desarrollos turísticos”* dispone lo siguiente:

*“Las administraciones competentes establecerán que los nuevos desarrollos urbanísticos de uso global residencial que se lleven a cabo sobre suelo urbanizable sin sectorizar que tenga dicha clasificación a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, deberán destinar un 25% como mínimo de su aprovechamiento a usos turísticos, exclusivamente establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, pudiendo computar dentro de este porcentaje hasta un 5% de equipamientos turísticos. (...)”*

*“Aquellos suelos no urbanizables que tengan dicha clasificación a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, y que cambien de clasificación a suelos urbanizables sectorizados o sin sectorizar a fin de realizar en ellos nuevos desarrollos urbanísticos, estarán también afectados por esta limitación.”*

El artículo 44 de la citada normativa, define lo que se entiende por *“Uso Turístico”*:

*“Se entenderá que un aprovechamiento urbanístico esta destinado a un uso turístico, cuando se dirija a la prestación de servicios por parte de empresas turísticas, ya sea a través de alojamientos turísticos o de equipamientos turísticos.”*

*“Tendrá el carácter de aislado cuando el uso turístico esté vinculado a una construcción o rehabilitación de edificios individuales, que disponiendo de los servicios legalmente exigibles, no estén integrados en un entorno urbanizado.”*

*“Se entiende por alojamiento turístico, así como su clasificación, el definido por la normativa sectorial aplicable en materia turística.”*

*“Se considerarán equipamientos turísticos, aquellos en los cuales se desarrollen actividades turísticas complementarias de los alojamientos turísticos.”*

El artículo 46 de la citada Normativa, titulado "*Limitaciones establecidas por la normativa de costas y las legislaciones sectoriales*", dispone lo siguiente:

*"Tanto las actuaciones y recomendaciones contenidas en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia como los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico que se realicen en su ámbito, respetarán las limitaciones establecidas en las legislaciones sectoriales en materia de costas, aguas, carreteras, transportes, sector eléctrico y las demás legislaciones sectoriales que sean de aplicación.*

*En particular se respetarán las delimitaciones del dominio público, respetando las servidumbres y zonas de influencia reguladas por las referidas legislaciones sectoriales. En materia de costas se respetará el régimen específico regulado en los títulos I, II y III de la Ley de Costas."*

El artículo 47, titulado "*Abastecimiento de agua*", dispone lo siguiente:

*"De acuerdo con la normativa aplicable en esta materia, se prohíbe la utilización de aguas procedentes de transferencias externas de otras cuencas para el abastecimiento de instalaciones deportivas de campos de golf, en este sentido la reutilización de aguas residuales de la actividad urbana depuradas más la desalación constituyen un condicionante de partida básico y estrictamente necesario par la gestión de este uso."*

El artículo 48, titulado "*Espacios de Amortiguación con suelos de protección ambiental*", dispone lo siguiente:

*"Los nuevos sectores urbanizables colindantes con suelos incluidos en la categoría de Suelo de Protección Ambiental, regulada en los artículos 9 y 10 de la presente normativa, incluirán espacios de amortiguación en las zonas limítrofes con los suelos incluidos en dicha categoría. Estos espacios de amortiguación tendrán una banda suficiente y mínima de 30 metros y se corresponderán, bien con suelos incluidos en las categorías de Suelo de Protección Geomorfológica por Pendientes, Suelo de Protección Paisajística, Suelo de Protección de Cauces o bien por sistemas generales de espacios libres.*

*No resultarán afectados por lo dispuesto en el párrafo anterior los suelos urbanos y urbanizables sectorizados que tengan dicha clasificación a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia."*

El artículo 49, titulado "*Evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000*", dispone lo siguiente:

*"Para los planes y proyectos que puedan afectar directa o indirectamente a un lugar propuesto para su inclusión en la Red Natura 2000, se realizará una evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, conforme al Art. 6 de la Directiva Hábitat 92/43/CEE, y según el R.D. 1997/ 1995 de Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, modificado por R.D. 1193/ 1998."*

El artículo 50, titulado "*Medidas relacionadas con la calidad ambiental*", dispone lo siguiente:

*"Las nuevas infraestructuras, instalaciones, industrias o actividades que se contemplan en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, en aquellos casos en que la normativa sectorial aplicable así lo determina, deberán someterse con carácter previo a su aprobación o autorización por el órgano sustantivo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en los casos previstos en la normativa vigente, o al trámite ambiental que corresponda según las características de la industria, actividad o instalación.*

*En general, se estará a lo dispuesto en los Capítulos I y II del Título II del Decreto nº 48/ 1998, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.*

*Para el caso concreto de los proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental susceptibles de generar alteración del medio ambiente sonoro y en especial a los que se refiere el apartado 2.10.c) de la Ley 1/ 1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, se tendrá en cuenta en la redacción de sus Estudios de Impacto Ambiental, además de los contenidos establecidos en el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, la incorporación de los contenidos que se indican en el Art. 6º del Decreto nº 48/ 1998, de 30 de julio, sobre Protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.*

*Las figuras de planeamiento general y de desarrollo de los municipios comprendidos en el ámbito de las presentes Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia deberán incluir el articulado correspondiente al Capítulo III. Compatibilidad de los usos del suelo y condiciones de la edificación del Decreto nº 48/ 1998, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia (Artículos 13, 14, 15, 16 y 17)."*

El artículo 62, titulado "*Espacio Costero*", dispone lo siguiente:

*"Para los nuevos asentamientos colindantes con el espacio costero, se reservará una franja de 500 metros, medida desde el límite interior de la ribera del mar, para usos turísticos, situándose fuera de dicha franja la edificación destinada a uso residencial (...)."*

Además de los condicionantes impuestos por los artículos referidos, no puede dejar de mencionarse otros aspectos derivados de su régimen transitorio, así como ciertas recomendaciones que se efectúan:

- Cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 57/ 2004, de 18 de junio por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, permitiéndose la continuación de las actividades que se estén realizando en las áreas afectadas por la AIR en tanto no se apruebe definitivamente para la unidad de actuación afectada, su proyecto de reparcelación, o cuando se trate de terrenos destinados a sistemas generales de ocupación preferente (Sistema de Ocupación Directa), cuando se proceda al reconocimiento formal a los propietarios del derecho al aprovechamiento en la Unidad de Actuación a que se vinculan.

- Cumplimiento del apartado I, titulado *“Recomendaciones Generales”* del Anexo IV, rubricado *“Recomendaciones en las Áreas Funcionales”*, delimitadas estas últimas en las propias Directrices y que se reproducen a continuación:
  - *“Mejorar la accesibilidad de los núcleos costeros mediante la mejora del transporte público y del sistema de circulación. Para ello se plantea impulsar el Plan de Terminales de Transporte público, a fin de establecer una red de transporte público en todo el litoral. Que deberá ser estructurada contando con los sistemas de transferencia entre líneas, de tal forma que sea posible cubrir la mayor parte del territorio con un número de líneas limitado, estableciendo puntos de transferencia entre ellas, horarios coordinados y tarifas integradas.*
  - *Que los nuevos sectores urbanizables colindantes con zonas afectadas por las categorías de Suelo de Protección Paisajística, Suelo de Protección Geomorfológica por Pendientes y / o Suelo de Protección de Cauces se incluya una parte de ellas como sistemas generales adscritos con el objetivo de su incorporación al patrimonio público de suelo.*
  - *Que en la planificación de los sectores urbanizables se realice una ordenación que busque la compatibilidad con los elementos naturales de mayor interés entre los que caben destacar los considerados como Lugares de Interés Geológico, Zonas Húmedas (del inventario Regional de Zonas Húmedas) o Hábitat que sean de interés comunitario, asegurando además la conectividad entre Espacios Naturales.*
  - *Que los proyectos de actuaciones en la costa y aquellos que conlleven vertidos al mar se realicen de manera que se evite la pérdida de Hábitat litorales, sobre todo los que afecten a lugares de la Red Natura 2000. Para estos lugares se realizará una evaluación de las repercusiones sobre el lugar, conforme al Art. 6 de la Directiva Hábitat 92/ 43/ CEE, y según el R.D.1997/ 1995 de Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, modificado por R.D. 1193/1998.*
  - *Que para las Actuaciones Estructurantes entre las medidas correctoras derivadas de las diferentes actuaciones que pudieran afectar a los Hábitats o a las especies se adoptarán, según las necesidades al menos las siguientes: construcción de túneles o pasos de fauna en carreteras, restitución de Hábitats deteriorados, selección de los lugares apropiados para la obtención de préstamos para carreteras, (fundamentalmente donde no exista una Zona Húmeda, un Lugar de Interés Geológico, o un Hábitat de Interés Comunitario), medidas para asegurar la conectividad entre Espacios Naturales (presencia de vías pecuarias, Hábitats Naturales, Ramblas, etc.) y la adopción de medidas compensatorias que en cada caso puedan ser necesarias o convenientes de considerar.*
  - *Se fomentará el mantenimiento de la productividad económica disminuyendo el consumo de recursos (especialmente los no renovables) y la producción de elementos contaminantes (residuos, vertidos y emisiones atmosféricas). Dentro de este marco los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que se desarrollen deben prever emplazamientos para la generación de energía eléctrica en base a sistemas de energía renovable a la vez que se fomenta en el ámbito turístico y residencial la utilización y la integración arquitectónica de estos sistemas en las edificaciones con usos intensivos (Kw/m2).*

- Cumplimiento, dentro del apartado III, titulado “Área Funcional Litoral Sur-Occidental”, del citado Anexo IV, las Recomendaciones para el Subárea Águilas-Lorca relativas al Sistema de Equipamientos que establece la construcción de un centro de alto rendimiento deportivo en Marina de Cope de conformidad con la legislación estatal en materia de deportes”.

#### 4.2.- CONDICIONANTES RECOGIDOS EN LA ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL MARINA DE COPE

---

En segundo lugar, la Actuación de Interés Regional Marina de Cope, aprobada por acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de julio de 2004 y publicada en el BORM del día 12 de agosto de 2004, además de reproducir los condicionantes exigidos por las DPOTL señalados anteriormente, fija en su apartado 4 lo que denomina “Normas de Desarrollo” que en principio también han de considerarse:

- Establecimiento de una distribución del suelo en los siguientes términos:
  - 25% de Sistemas Generales
  - 25% de Uso Deportivo
  - 50% de Uso Turístico y Residencial
- Establecimiento de un índice general de edificabilidad de 0,14 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre el área total de la actuación, incluidos Sistemas Generales.
- Establecimiento de una distribución de la edificabilidades en los siguientes términos:
  - 10%, de Equipamientos
  - Mínimo del 35%, de Establecimientos Hoteleros
  - Máximo del 55%, de Uso Residencial
- Determinación de que la superficie de protección paisajística, incluida en el ámbito de la actuación de interés regional, está destinada a Sistemas Generales adscritos a los sectores urbanizables, y se integra en el patrimonio público del suelo.
- La zona de protección de cauces podría destinarse tanto a sistema general de espacios libres incluidos en los sectores como a instalaciones deportivas descubiertas, que resultan compatibles con su régimen sectorial de protección específica.
- Delimitación de 5 sectores, dos de ellos recayentes en el término municipal de Lorca, y tres en el de Águilas, sin perjuicio de una mayor definición y delimitación en el presente planeamiento.
- Determinación de que dentro de cada sector se incluyan los Sistemas Generales de Comunicaciones, de Infraestructuras y Servicios, de Espacios Libres, de Equipamiento Comunitario y Sistema General Portuario Marina Interior, cuya ubicación y superficies se determinará en el planeamiento de desarrollo. En todo caso, a cada término municipal se vinculará los Sistemas Generales de protección paisajística incluidos en el ámbito de la Actuación que se ubiquen en dicho término.
- Determinación de que el reparto de los usos se efectuará de manera equitativa en función del porcentaje de superficie (incluidos los Sistemas Generales Adscritos) que represente sobre el área total de la AIR.

- Determinación de establecer un catálogo para el Bien de Interés Cultural (B.I.C.) de la Torre de Cope y, junto a su límite sur, la Ermita de Cope, así como el Bien de Interés Cultural (B.I.C.) del Molino de Cope en el término de Águilas; y el Bien de Interés Cultural (B.I.C.) del Molino de Encarna en el término de Lorca, los yacimientos arqueológicos de La Galera, El Puertecillo y Pocico Huertas, que defina grados de protección y que estará en consonancia con lo establecido en la legislación sectorial aplicable y en los Planes Generales de Águilas y Lorca.
- Observancia de las limitaciones derivadas de legislación sectorial aplicable que concurre en el ámbito de la Actuación. Particularmente, y a nivel indicativo se contemplan las servidumbres de Carreteras (Autopista Cartagena-Vera, D-13, D-14, D-15 y D-20), las servidumbres de líneas eléctricas (Línea de 66 Kv) y la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre.
- Determinación de elaborar, en las zonas consideradas como de protección de cauces (El Cantal, El Garrobillo, La Galera, El Gato, Elena y Pinares) y en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 de la Normativa de las DPOTL de la Región de Murcia un Estudio de Inundabilidad que permita fijar con precisión los límites de las zonas inundables.

### 4.3.- CONDICIONANTES RECOGIDOS EN EL PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DEL CONCURSO INTERNACIONAL DE IDEAS PARA LA ORDENACIÓN DE MARINA DE COPE

---

En tercer lugar, el **Pliego de Condiciones Técnicas y Administrativas del Concurso Internacional de Ideas para la Ordenación de Marina de Cope** establece una serie de condicionantes definidores del modelo conceptual del planeamiento, que han de ser tenidos en cuenta en la ordenación, sin perjuicio de las adaptaciones que procedan en atención a los aspectos señalados en cuanto a la delimitación de un único sector para la total superficie de la actuación y que han sido debidamente concertados en el Acuerdo Marco:

#### ***“1. Condiciones generales y medioambientales:***

- a. La ordenación tendrá como objetivo la creación de una urbanización turístico residencial sostenible de alta calidad y muy baja densidad, basada en la conservación de los valores naturales y en un tratamiento adecuado del paisaje que induzca un efecto de atracción de turismo de alto poder adquisitivo.*
- b. La Ordenación tendrá en cuenta los factores geográficos, topográficos, climáticos, ambientales y culturales mediante la interacción e interdisciplinariedad de profesionales.*

- c. *La ordenación deberá buscar la compatibilidad con los elementos naturales de mayor interés, asegurando la conectividad entre Espacios Naturales. Debe respetar los espacios protegidos colindantes, tanto los dos LICs terrestres (de Calnegre ES 6200012, y de Cabo COPE ES 6200031 ) así como los dos LICs marinos (Franja Litoral sumergida de la Región de Murcia en el entorno de Cabo Cope ES 6200029, y Medio Marino comprendido entre las isobatas de 5 a 350 m. en toda la franja litoral ES 6200048 ), para lo cual se establecerán espacios de amortiguación, con una anchura mínima de 30 metros, entre las zonas edificadas y los LICs colindantes acumulando suelos de sistemas generales y/ o zonas verdes y espacios libres. Se deben mantener los hábitats existentes según la Directiva Hábitat 92/ 43/ CEE Y RD1997/ 1995 modificado por RD 1193/1998.*
- d. *En el diseño de zonas verdes, campos de golf e hípica deberán integrarse los elementos vegetales de mayor interés existentes en la zona. Se procurará la utilización de las especies de flora presentes en la zona para su inclusión en las nuevas zonas verdes y ajardinamientos.*
- e. *Se procurará la mayor integración visual de los edificios de equipamientos y de las infraestructuras de servicios (depósitos de agua potable, estaciones depuradoras y de bombeo, instalaciones de transformación eléctrica, etc.) para evitar impactos sobre vegetación natural o el paisaje.*
- f. *Se tendrá en cuenta el uso de energías renovables y su integración en la urbanización y en las edificaciones. Se evitará la iluminación nocturna excesiva y la contaminación acústica.*
- g. *La ordenación contemplará e integrará los valores culturales e histórico-artísticos existentes en el ámbito de la actuación concretamente los yacimientos arqueológicos de, La Galera, el Puertecillo y Pocico Huertas, y el Bien de Interés Cultural (B.I.C.) de la Torre de Cope.*

## **2. Superficies, Sectores y Sistemas Generales.**

- a. *Se respetará el **ámbito** de la Actuación de Interés regional y las delimitaciones de los 5 sectores y de las zonas de protección paisajística y de protección de cauces.*
- b. *Las **zonas de protección paisajística** tendrán la consideración de Sistema General de Espacios Libres. Se pretende mantener su situación actual y poner en valor siguiendo el principio de "conservación activa", por lo que se deberán contemplar intervenciones de mejora paisajística con un tratamiento acorde con los valores objeto de protección, posibilitando el acceso a las playas, mediante los accesos que se consideren adecuados para su mantenimiento, uso y disfrute. No obstante se podrán implantar en esta zona (de acuerdo con las Directrices y Plan de Ordenación del litoral) usos de esparcimiento y senderismo, infraestructuras e incluso pequeñas edificaciones de uso turístico aisladas. En caso de prever áreas de aparcamiento en esta zona, se circunscribirán a lo estrictamente necesario por razones de accesibilidad para discapacitados o servicio a la playa.*

- c. En la **zona de protección de cauces** solo se podrán establecer usos compatibles con los riesgos derivados de las inundaciones, ubicando preferentemente desarrollos deportivos de carácter abierto, tales como campos de golf, hípica, fútbol, así como parques y jardines.
- d. La distribución de los **usos** del suelo, a nivel global y en cada sector, será la siguiente:

<b>%</b>	<b>Suelo</b>
25%	Sistemas Generales
25%	Uso deportivo
50%	Uso turístico y residencial

- e. Se deberá prever la ubicación de parques urbanos del Sistema General de Espacios Libres, a razón de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación de uso residencial (excluidos usos hoteleros y terciarios). Este sistema general de parques urbanos será independiente del SGEL de protección paisajística y el cumplimiento del estándar se debe garantizar a nivel municipal.
- f. Se deberá prever equipamientos de ámbito general en función de la capacidad residencial, envergadura y características propias del complejo. Este **Sistema General de Equipamientos** no está sujeto a estándar urbanístico. Al menos se preverá la ubicación de un Centro Sanitario.
- g. **El sistema general de Comunicaciones:**
- i. Se deberá establecer la ubicación de una **Marina Interior** de 25 Has de lámina de agua aproximadamente, con capacidad para 1.500 a 2.000 atraques, en el Sector 5 y con canal de entrada y salida entre la Punta del Charco y Punta del Sombrero. Tendrá consideración de Sistema General. La ubicación del canal de comunicación con el mar se diseñará para evitar o disminuir la realización de obras costeras de protección.
  - ii. SG Viario estará constituido por una vía parque que dé servicio a los 5 sectores y conecte la actual carretera D-14 con el enlace de la Autopista Cartagena-Vera en construcción. El trazado y la sección que figuran en el Estudio de Conexiones son orientativas.
  - iii. Se podrá proponer, dentro del ámbito del complejo, la sustitución de las actuales **carreteras autonómicas** que lo atraviesan o bordean (D-14, D-15 y D-20) por otros trazados alternativos. La distancia de las edificaciones a dichas carreteras será de 18 metros.
  - iv. La distancia de las edificaciones a la **autopista** en construcción será como mínimo de 50 m.

- v. **Transporte público y carriles-bici:** Se propondrán las infraestructuras necesarias y vías exclusivas para la implantación de sistemas de transporte público acordes con la envergadura del complejo, así como previsión también de vías exclusivas para tránsito no motorizado (en bicicleta, a caballo, a pie).
- h. **El Sistema General de Infraestructuras** tendrá en cuenta las necesidades derivadas de la envergadura del complejo, y sus elementos se ubicarán procurando la compatibilidad con los usos propuestos para las zonas colindantes y la integración en el paisaje. Se deben prever:
  - i. **Abastecimiento de agua:** Las características y ubicación de los distintos elementos que figuran en el Estudio de Conexiones tiene carácter orientativo, salvo la ubicación de la planta desalinizadora, que se deberá implantar junto a la desalinizadora actual.
  - ii. **Depuración de aguas:** Las características y ubicación de los distintos elementos que figuran en el Estudio de Conexiones tiene carácter orientativo, salvo en lo referente a la previsión de una única planta depuradora para toda la actuación.
  - iii. **Energía eléctrica:** Las características y ubicación de los distintos elementos que figuran en el Estudio de Conexiones tiene carácter orientativo. No se mantendrá la línea aérea de Alta Tensión que atraviesa la actuación. Se preverá la implantación de una Central Fotovoltaica dentro del complejo, integrada visualmente en la actuación
  - iv. **Gasificación:** Las características y ubicación de los distintos elementos que figuran en el Estudio de Conexiones tiene carácter orientativo.
  - v. **Telefonía o telecomunicaciones:** Las características y ubicación de los distintos elementos que figuran en el Estudio de Conexiones tiene carácter orientativo.
  - vi. **Recogida de residuos urbanos:** Se plantearán los elementos necesarios del sistema de recogidas de basuras.

### **3. Edificabilidades globales.**

- a. La **edificabilidad global** será de 0,14 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, aplicable a la totalidad de las superficie de la actuación (sectores más sistemas generales). Todos lo sectores tendrán la misma edificabilidad.

b. La **distribución de edificabilidades** en todos los sectores será la siguiente:

<b>%</b>	<b>Uso</b>
10%	Equipamientos
35%	Establecimientos Hoteleros
55%	Uso residencial

c. El volumen destinado a **equipamientos públicos** no computará en el aprovechamiento de la actuación.

#### 4. Dotaciones de carácter local:

- a. **Zonas verdes:** Además de los terrenos de SGEL de protección forestal y de parques urbanos, deberán preverse zonas verdes públicas de carácter local en proporción no inferior al 10% de la superficie de cada sector (excluida la superficie de los SG vinculados adscritos), que podrán compensarse hasta la mitad de esa superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario.
- b. **Equipamientos públicos:** Se deben reservar al menos el 5% de la superficie de cada sector (excluidos los SG) para equipamientos públicos de carácter local.
- c. **Aparcamientos:** Se deben prever aparcamientos públicos en proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamiento privados vinculados a las edificaciones. Los aparcamientos públicos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

#### 5. Usos turísticos y Zona hoteleras:

- a. Se reservará la **franja de 500 metros** medida desde el límite interior de la ribera del mar, excluyendo las zonas de protección paisajística para implantar usos turísticos. Además, en los primeros 100 metros de la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, los usos o edificaciones se ajustarán a la Ley de Costas.
- b. Las parcelas o zonas para **establecimientos hoteleros** se ubicarán preferentemente en los lugares más idóneos en función de: su proximidad a campos de golf y playas, vistas, líneas de paisaje, protección de vientos dominantes, etc., y con una orientación adecuada aprovechando el soleamiento. Se tendrá en cuenta la posibilidad de desarrollar hoteles orientados a distintos productos turísticos: turismo de sol y playa; turismo de golf y deportivo; turismo de congresos; etc.
- c. El volumen edificable para establecimientos hoteleros se distribuirá entre las modalidades de hoteles (con un mínimo el 50% del volumen) y de hoteles-apartamentos.

## 6. Zonas residenciales:

- a. No se podrán implantar usos residenciales dentro de los primeros **500 metros** desde el límite interior de la ribera del mar.
- b. La **altura máxima** de las edificaciones residenciales será con carácter general de 3 plantas sobre rasante, si bien en un tercio del volumen residencial se podrá superar esa altura.
- c. Del volumen edificable para uso residencial al menos un tercio se dispondrá para **viviendas aisladas** en parcelas unifamiliares.

## 7. Equipamientos (turísticos, deportivos, comerciales,..).

- a. Se deben implantar **obligatoriamente** los siguientes equipamientos:
  - i. **Campos de golf:** 5 campos de golf de 18 hoyos mínimo, uno en cada sector, todos ellos aptos para celebrar campeonatos. Al menos uno de ellos será emblemático de al menos 75 Has, y el resto por lo menos de superficie superior a 60 Has. Se podrá proponer una Casa Club de Golf central y dependencias en cada campo. El diseño de campos de golf se realizará con criterios ambientales para el menor consumo de agua mediante especies de céspedes adaptadas a la aridez, recogida de drenajes de riego con posterior tratamiento y reutilización. El origen de las aguas de riego vendrá de la reutilización de aguas residuales del resto del ámbito de la AIR, previo tratamiento depurador.
  - ii. **Centro Deportivo Especializado** enfocado a concentraciones de equipos profesionales, competiciones, campañas de promoción, entrenamientos en disciplinas de alta competición, con las siguientes instalaciones orientativas:
    - Velódromo.
    - Pistas de atletismo.
    - Gimnasio equipado con tecnología punta.
    - Centro de Formación, Biblioteca y Sala de Reuniones.
    - Centro de Investigación deportiva.
    - Circuito aeróbico.
    - Piscina.
    - Casa club: comedores, cocina, sala de descanso, oficinas.
    - Área de Prensa.
    - Taller de mantenimiento y reparaciones.
    - Centro médico.
    - Clínica de fisioterapia y rehabilitación.
    - Zona residencial para deportistas
  - iii. **Campos de fútbol.**
  - iv. **Club de tenis**

- v. ***Piscinas o parques acuáticos, con adecuado tratamiento y reutilización del agua empleada.***
  - vi. ***Zona hípica, con campo de polo y zona de saltos.***
  - vii. ***Centros de actividades acuáticas y subacuáticas***
  - viii. ***Centros comerciales y lúdicos abiertos y tematizados***
  - ix. ***Centros para convenciones y celebraciones, integrados o no en la oferta hotelera.***
- b. Además se plantearán **otros equipamientos** que el equipo concursante considere adecuados para el complejo, que a título orientativo pueden ser de carácter:
- i. *social o asistencial*
  - ii. *cultural*
  - iii. *administrativo*
  - iv. *docente*
  - v. *religioso"*

#### 4.4.- CONDICIONANTES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL

---

Hay que destacar como uno de los condicionantes de la ordenación, que el Sistema General de Comunicaciones Viario (SGC-V) de la actuación tendrá en cuenta las determinaciones previstas para el Sistema General Viario que el planeamiento general proyecte exterior a la actuación en cuanto a los puntos de conexión y a las secciones viarias, de manera que se puede acompasar adecuadamente la unión de este ámbito con los desarrollos colindantes.

#### 4.5.-CONDICIONANTES AMBIENTALES

---

Los condicionantes ambientales que han sido puestos de manifiesto tras el trabajo de campo efectuado para la elaboración de la evaluación ambiental han sido un factor determinante para la propuesta de ordenación que se incorpora a este documento.

En el documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) se contemplan en detalle todas las cuestiones ambientales derivadas del cumplimiento de la legislación y demás normativa de pertinente aplicación.

En consecuencia, se propone mantener la totalidad del suelo protegido paisajísticamente por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral como Sistema General de Espacio Libre de Protección Paisajística (SGEL-PP), aunque parte del mismo pudiese tolerar el desarrollo urbanístico. Este suelo no computará a efectos de la reserva mínima para el Sistema General de Espacios Libres Parques Urbanos (SGEL-PU) establecida en 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en uso residencial.

Existen otros suelos que no están protegidos por una normativa específica, pero que contienen interés ambiental, obviamente menores que los que han justificado su definición como Sistemas Generales. Es por ello por lo que se han establecido condiciones de obligado cumplimiento en la normativa de este documento, consistentes en el señalamiento de determinadas zonas de interés ambiental limitando los usos compatibles en ellas como medida para preservar las condiciones ambientales de estas zonas.

Se ha creado una línea que comprende tanto las zonas con valores ambientales, como otras zonas que puedan servir de conexión de aquéllas, de tal manera que en los suelos englobados dentro de esta envolvente será necesario, durante la fase de ordenación pormenorizada, informe preceptivo de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Todos los condicionantes ambientales se contienen de modo gráfico en el plano de correspondiente.

Asimismo, dentro del Documento de Normas Urbanísticas de este instrumento de planeamiento, se han establecido los condicionantes de las actuaciones aisladas dentro del Sistema General de Espacios Libres de Protección Paisajística de la costa, de los Viarios, del Sistema General Deportivo de Marina Interior, del Sistema General Deportivo de Campos de Golf y del Sistema General Deportivo Centros de Especialización Deportiva.

#### **4.6.- CONDICIONANTES DERIVADOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL (EIT)**

---

De acuerdo con el Estudio de Impacto Territorial se han establecido las reservas necesarias para las Infraestructuras, Servicios, Dotaciones y Equipamientos que dimanen de éste.

Su enumeración, calificación y cuantificación se encuentran recogidas en el documento antedicho de Estudio de Impacto Territorial.

#### 4.7.- RESUMEN Y CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES

---

En consecuencia, la propuesta de ordenación que efectúa este instrumento de planeamiento atiende a las recomendaciones extractadas anteriormente, sin perjuicio de que dichos condicionantes hayan sido actualizados y mejorados, al objeto de adaptar a los nuevos tiempos y necesidades, el destino turístico consagrado en la AIR y garantizar *ab initio* el buen término de la gestión de la actuación, sin que ello suponga una variación sustancial que desvirtúe en modo alguno el AIR y sus objetivos.

En particular, aunque la declaración del AIR Marina de Cope señalaba la división del ámbito de actuación en sectores, dado el carácter no preceptivo de tal determinación, la competencia que los artículos 97.3 y 101.2 del TRLSM otorgan al planeamiento general para la delimitación de sectores y en base a las argumentaciones que ha continuación se exponen, se propone unificar la actuación en un único sector. En este sentido, se ha optado por utilizar esta fórmula urbanística por resultar ser la más adecuada para el buen término de la actuación dado que refuerza el objetivo del AIR de garantizar su carácter global y su integridad funcional y porque además agiliza su gestión y viabiliza la ejecución de manera anticipada y simultánea de todos los sistemas generales al inicio del desarrollo. No obstante, se adopta como criterio de ordenación de este sector la imputación equilibrada de sistemas generales entre los dos términos municipales dando cumplimiento además a las recomendaciones de ubicación establecidas en la AIR.

En cuanto a los equipamientos e infraestructuras exigidos por los distintos instrumentos de ordenación referidos en la siguiente tabla se describen dichos equipamientos e infraestructuras y su localización vinculante.

Dotación de Equipamientos e Infraestructuras en el ámbito del AIR de Marina de Cope											
Tipo	Icono	Equipamientos indicativos en la Declaración del AIR	Obligaciones del Pliego del Concurso	Compromisos resultado del EIT	Cumplimiento de las Modificaciones de los Planes Generales	Calificación	Ubicación obligatoria	Superficie	Compromisos del urbanizador		
Equipamiento Turístico	Marina Interior		Marina de 1.500-2.000 atraques y 25 has lámina agua	Marina de 1.500-2.000 atraques y 25 has lámina agua	-	Marina de 1.400 atraques y 360 adicionales en la marina seca	SGD-MI	Águilas	486.679 m <sup>2</sup>	Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución del puerto y de las edificaciones anexas	
	Equipamientos Náuticos		Centro de deportes náuticos	Centro de actividades acuáticas y subacuáticas	-	Centro de actividades acuáticas lúdicas vinculado a la Marina	Equipamiento local público o privado, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado	
	Campos de Golf		5 Campos de Golf de 18 hoyos: - 1 de 60 Has. mínimo - 4 entorno a las 50 Has.	5 Campos de Golf de 18 hoyos: - 1 de 75 Has. mínimo - 4 de 60 Has. mínimo	-	2 Campos de Golf de 60 Has. 2 Campos de Golf de 60 Has. 1 Campo de Golf emblemático de 75 Has.	SGD-CG	Lorca	1.392.012 m <sup>2</sup>	Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución de las obras y de las edificaciones anexas	
	Centro Deportivo Especializado		Centro de Alto Rendimiento con velódromo; pista de atletismo; gimnasio; piscina; casa club; talleres; centro médico clínica de investigación y zona residencial para deportistas	Centro de Especialización Deportiva con velódromo; pista de atletismo; gimnasio; piscina; casa club; talleres; centro médico clínica de investigación y zona residencial para deportistas Club de tenis	-	Centro de Especialización Deportiva con 2 campos de fútbol Centro de Especialización Deportiva. Club de Tenis	SGD-CED	Lorca	64.036m <sup>2</sup>	Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución de las obras y de las edificaciones anexas	
		Águilas						39.623 m <sup>2</sup>			
	Campos de Fútbol		10 campos de fútbol	Campos de fútbol sin determinar el número	-	Campos de fútbol u otros equipamientos deportivos	Equipamiento local público o privado, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas y Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado	
	Centro Hípico		Zona hípica	Zona hípica con campo de polo y zona de saltos	-	Centro hípico	Equipamiento local público o privado, a definir en la ordenación pormenorizada	Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado	
	Otros Equipamientos Deportivos	-	Zonas deportivas en el uso residencial	-	-	Espacios deportivos en las zonas libres privadas del uso residencial y dentro de los establecimientos hoteleros	Equipamiento local privado, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas y Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Este uso tendrá carácter lucrativo, y su edificabilidad computará a efectos de cálculo	
	Comercial y lúdico	Zonas Comerciales y de ocio		Centros comerciales y lúdicos tematizados Zonas comerciales, de ocio, parques de atracciones, etc.	Centros comerciales y lúdicos Piscinas o parques acuáticos	-	Centros comerciales y zona de ocio próximos a la Marina Otras localizaciones dentro del ámbito	Zonas comerciales privadas, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas	A definir en la ordenación pormenorizada	Este uso tendrá carácter lucrativo, y su edificabilidad computará a efectos de cálculo
		Cultural	Centro de convenciones	Área de convenciones integrada en la oferta hotelera	Centro de convenciones y celebraciones integrado en la oferta hotelera	-	Auditorio y equipamientos complementarios del EIT	SSEQ	Lorca	29.856m <sup>2</sup>	Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución de las edificaciones
Equipamiento Social	Sanitario	Hospitalario	-	-	Servicio hospitalario de 89 camas	Centro hospitalario privado (La demanda hospitalaria pública se encuentra cubierta con los hospitales, existente y previsto, de Lorca y Águilas)	Equipamiento local privado, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas	A definir en la ordenación pormenorizada	Este uso tendrá carácter lucrativo, y su edificabilidad computará a efectos de cálculo	
		Extrahospitalario	Centro Médico	Centro sanitario	2 Centros de salud con capacidad para 39 y 21 profesionales 1 Centro de salud en Lorca con capacidad para 21 profesionales	Equipamiento local público o privado, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas y Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado		
	Asistencial	Centro asistencial	-	-	1 Centro asistencial con capacidad para 8 profesionales	Reserva de suelo para 1 Centro asistencial con capacidad para 8 profesionales, en Lorca	Equipamiento local público o privado, a definir en la ordenación pormenorizada	Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado	
		Residencia de ancianos	-	-	1 Residencia de ancianos	Reserva de suelo para 1 Residencia de ancianos, en Águilas	Equipamiento local público o privado, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado	
	Educativo	Centros de Educación Infantil y Primaria	-	-	3 Centros de Educación Infantil y Primaria con capacidad para 16 unidades escolares	Reserva de suelo para: 2 Centros de Educación Infantil y Primaria en Águilas 1 Centro de Educación Infantil y Primaria en Lorca	Equipamiento local público, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas y Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado	
		Centro de Educación Secundaria	-	-	1 Centro de Educación Secundaria con capacidad para 20 unidades escolares	Reserva de suelo para 1 Centro de Educación Secundaria en Águilas	Equipamiento local público, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado	
	Administrativo	Oficina administrativa	-	-	1 Oficina para dependencias administrativas	Reserva de suelo para 1 Oficina para dependencias administrativas	Equipamiento local público, a definir en la ordenación pormenorizada	Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado	
		Juzgado Mixto	-	-	Juzgado Mixto	Ampliación o refuerzo de los juzgados existentes en Lorca y/o Águilas por parte de la Admon.	-	-	-	-	
	Seguridad Pública	Policía Local	-	-	1 Edificio para Policía Local por municipio	Reserva de suelo para equipamiento local: 1 Edificio de Policía Local en Águilas 1 Edificio de Policía Local en Lorca	Equipamiento local público, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas y Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado	
		Protección Civil	-	-	1 Edificio para Protección Civil por municipio	Reserva de suelo para equipamiento local: 1 Edificio de Protección Civil en Águilas 1 Edificio de Protección Civil en Lorca	Equipamiento local público, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas y Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado	
Infraestructuras	Transporte	Red de tranvía e intercambiador de transportes	-	Sistemas de transporte público	Transporte urbano interno	Red de tranvía interior	Incluida en el SGC-V	Águilas y Lorca	Aprox. 5,25 Km. de longitud	Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución de las obras	
					Estaciones de conexión con transporte interurbano	Intercambiador de transportes Hangares y talleres	SGC-T	Lorca	10.228m <sup>2</sup>	Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución de las edificaciones	
		Zonas de aparcamiento		-	SI	-	Zonas de aparcamiento vinculadas a las estaciones del tranvía	Equipamiento local público o privado, a definir en la ordenación pormenorizada	Águilas	A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado
		Red Viaria	-	-	SI	Adecuado desarrollo viario interior y conexión con la red existente	Viario general de distribución y conexión del ámbito Viario local interior	SGC-V Red Viaria local	Águilas y Lorca Águilas y Lorca	762.517m <sup>2</sup> A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo y ejecución de las obras Cesión del suelo y ejecución de las obras
	Hídricas	Desaladora		Abastecimiento autónomo mediante desalinización de agua marina	SI	-	Desaladora	SGI	Águilas	99.216m <sup>2</sup>	Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución de las obras
		Depuradora		Depuración para riego de campos de golf y zonas verdes	SI	-	Depuradora				Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución de las obras y de las edificaciones anexas
		Red de Abastecimiento y Saneamiento	-	-	SI	Adecuado desarrollo de la red de abastecimiento y saneamiento	Depósitos de acumulación de la red de riego Red de abastecimiento y saneamiento interior	SGI Servicios de infraestructura	Águilas y Lorca Águilas y Lorca	29.894 m <sup>2</sup> A definir en la ordenación pormenorizada	Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución de las edificaciones Ejecución de la infraestructura
	Energéticas	Central Fotovoltaica		Provisión parcial de energías renovables	SI	-	Central Fotovoltaica con una capacidad de 2 MW	SGI	Águilas	30.315 m <sup>2</sup>	Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución de las edificaciones
		Subestación Eléctrica		-	SI	Garantía de conexión y abastecimiento energético	Subestación Eléctrica	SGI	Águilas	9.819 m <sup>2</sup>	Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución de las edificaciones
		Red de distribución eléctrica	-	-	SI	Adecuado desarrollo de la red de distribución eléctrica	Red de media y baja tensión	Servicios de infraestructura	Águilas y Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Ejecución de la infraestructura
Telecomunicaciones	Red de telecomunicaciones	-	-	SI	Dotación de servicio	Red de telecomunicaciones	Servicios de infraestructura	Águilas y Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Ejecución de la infraestructura	
Gasísticas	Estación de GLP	-	-	SI	-	Estación de depósito y suministro de GLP hasta la construcción del gasoducto que abastezca al ámbito. Dentro de suelos de SGI	SGI	Águilas	900 m <sup>2</sup>	Cesión del suelo urbanizado Elaboración de los proyectos y ejecución de las edificaciones	
	Red de distribución de gas	-	-	SI	-	Red de distribución de gas	Servicios de infraestructura	Águilas y Lorca	A definir en la ordenación pormenorizada	Ejecución de la infraestructura	

## 5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 98 y 101.1 del Decreto Legislativo 1/ 2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSM), las determinaciones de carácter general que han de establecerse en el presente planeamiento son las siguientes:

### 1. Determinaciones del planeamiento general:

- Clasificación del suelo en los distintos tipos y categorías, usos globales, cuantificando sus superficies y porcentajes en relación con la superficie total del municipio.
- Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo previsto.
- Catálogos de elementos protegidos.
- Determinación de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, así como para la elaboración del planeamiento de desarrollo.
- Régimen aplicable a las construcciones existentes que resulten disconformes con el planeamiento.
- Especificación del carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante el desarrollo sin necesidad de modificarlo, siempre que no afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio.

### 2. Determinaciones del suelo urbanizable

- Delimitación del área de suelo urbanizable sectorizado para su desarrollo urbanístico al que se vinculará o adscribirá los Sistemas Generales necesarios para su ejecución.
- Asignación del uso global y aprovechamiento de referencia al sector delimitado.
- La vinculación o adscripción de sistemas generales en relación a su coherencia con el modelo territorial y al principio de la equidistribución de beneficios y cargas.
- ⊖ Potestad para establecer una preordenación básica del Sector. Se podrá modificar la ordenación establecida, siempre que no se altere su estructura general, mediante la tramitación posterior del planeamiento parcial, sin necesidad de proceder, en este supuesto, a la modificación del planeamiento general.

- ⊖ Para el suelo urbanizable especial y para aquellas áreas singulares que requieran tratamiento específico, se prevé la posibilidad de formular un Plan Especial, pudiendo señalarse las condiciones a que deben ajustarse los Planes Especiales. En cualquier caso, dichos Planes Especiales pueden formularse sin necesidad de previsión expresa por parte del planeamiento general.
- Definición del trazado de los elementos generales de infraestructuras y redes fundamentales de servicios, distinguiendo los existentes de los previstos, debiendo señalarse las conexiones de infraestructuras.

## 5.1.- DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

---

El Avance de Planeamiento apuntaba la conveniencia de reajustar los límites de la actuación para adaptar la realidad física a las determinaciones del planeamiento.

En primer lugar, se produce un reajuste del ámbito al noroeste de la actuación, ampliándose hasta la línea de expropiación y el dominio público de la Autopista AP-7.

En segundo lugar, se produce un reajuste del ámbito al Oeste y al Sur, excluyendo del mismo el dominio público viario derivado, respectivamente, de la Carretera Regional D-14 y D-15.

Por tanto, la actuación tiene una superficie total de 21.286.799 m<sup>2</sup>, que se distribuye por términos municipales de la siguiente manera:

- Lorca: 6.949.633 m<sup>2</sup>, lo que supone un 32,6476 % del total de la superficie.
- Águilas: 14.337.166 m<sup>2</sup>, lo que supone un 67,3524 % del total de la superficie.

De esta superficie, 834.482 m<sup>2</sup> corresponden a Dominios Públicos preexistentes (hidráulicos, carreteras y marítimo-terrestre), por lo que esta superficie no produciría aprovechamiento. De ellos, 189.371 m<sup>2</sup> se encuentran en Lorca y 645.111 m<sup>2</sup> en Águilas.

La delimitación del Dominio Público Hidráulico de Ramblas se ha establecido a partir de la cartografía catastral allí donde se encontraban definidos y, donde no existía, a partir de la propuesta de deslinde. Esta superficie es inicial y la delimitación concreta del Dominio Público Hidráulico será la que resulte del deslinde definitivo que realice la Confederación Hidrográfica.

Por tanto la superficie, a efectos de cómputo de aprovechamiento, se vería ligeramente reducida, quedando una superficie de:

- 6.760.262 m<sup>2</sup> en el municipio de Lorca, el 33,05377 % del total.
- 13.692.055 m<sup>2</sup> en el municipio de Águilas, el 66,94623 % del total.

## 5.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR

---

El presente documento modifica el planeamiento general de Águilas con la finalidad de dar cumplimiento a la necesaria adaptación de sus determinaciones a las establecidas en el AIR de Marina de Cope y exclusivamente respecto a la superficie que se ubica en su término municipal.

La propuesta de ordenación que efectúa este instrumento de planeamiento atiende a las recomendaciones y condicionantes indicados en el epígrafe 4. No obstante, se ha considerado la necesidad de efectuar ciertas matizaciones a las mismas en cumplimiento del Acuerdo Marco a suscribir y que suponen una mejora necesaria para la actuación. De este modo se pretende garantizar *ab initio* el buen término de la gestión de la actuación y sin que ello suponga una variación sustancial que desvirtúe en modo alguno el AIR y sus objetivos.

Por tanto, tal y como se ha señalado en el apartado 4.7 de este documento, en vistas a reforzar los objetivos perseguidos por la declaración de AIR Marina de Cope, de conformidad con los términos del Acuerdo Marco y en definitiva, en vistas a garantizar el buen fin de la actuación, se unifica la total superficie afectada en un único Sector. En este sentido, dada la competencia otorgada por los artículos 97.3 y 101.2 del TRLSM a los Planes Generales para la delimitación de sectores, se ha optado por delimitar un único sector como fórmula urbanística que garantiza el carácter global y la integridad funcional de la actuación, agiliza la gestión y además viabiliza la ejecución anticipada y simultánea de todos los sistemas generales al inicio del desarrollo.

No obstante, se adopta como criterio de ordenación de este Sector la imputación equilibrada de Sistemas Generales entre los dos términos municipales dando cumplimiento además a las recomendaciones de ubicación establecidas en la AIR.

Dado que la actuación objeto del AIR se traduce en un único Sector de carácter supramunicipal que abarca terrenos situados tanto en el término de Lorca como en el de Águilas, se considera oportuno determinar las superficies que se clasifican como suelo urbanizable sectorizado en cada uno de los municipios a los efectos de aportar una visión global de la actuación que se pretende.

### a) Término municipal de Lorca

La parte del ámbito de la AIR Marina de Cope que recae en el municipio de Lorca tiene una superficie de 6.949.633 m<sup>2</sup>s, lo que supone un 32,6476 % del total del AIR.

Los límites de este ámbito son:

- Al Norte, la Rambla del Cantal y el Lomo de Bas.
- Al Sur, la parte del Sector en Águilas.
- Al Este, el Mar Mediterráneo.
- Al Oeste, la Autopista AP-7.

Dentro de esta superficie se encuentra englobada la superficie correspondiente a los Dominios Públicos existentes: Dominios Públicos Hidráulicos de la Rambla "El Garrobillo", el Dominio Público de la carretera D-20 y el Dominio Público Marítimo-Terrestre. El total de estos Dominios Públicos es de 189.371 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie generadora de aprovechamiento del AIR en el término municipal de Lorca asciende a 6.760.262 m<sup>2</sup>s, un 33,05377 % del total de la actuación.

b) Término municipal de Águilas

La parte del ámbito de la AIR Marina de Cope que recae en el término municipal de Águilas tiene una superficie de 14.337.166 m<sup>2</sup>s, lo que supone un 67,3524 % del total de la AIR.

Los límites de la parte del ámbito de Águilas son:

- Al Norte, la parte del Sector en Lorca.
- Al Sur, el Cabo de Cope y la carretera regional D-15.
- Al Este, el Mar Mediterráneo
- Al Oeste, la carretera regional D-14.

Dentro de la parte del ámbito comprendida en Águilas se encuentran englobados los Dominios Públicos Hidráulicos de las Ramblas de "La Galera", "El Gato", "Elena" y "Pinares", el Dominio Público de la carretera D-20 y el Dominio Público Marítimo Terrestre, lo que suma una superficie de 645.111 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie generadora de aprovechamiento del AIR en el término municipal de Águilas asciende a 13.692.055 m<sup>2</sup>s, un 66,94623 % del total de la actuación.

### 5.3.- ASIGNACIÓN DE USO GLOBAL, APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA Y CATEGORÍA SEGÚN USO PREFERENTE

---

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.a) y 101.1.b) del TRLSRM respecto al suelo urbanizable sectorizado y en cumplimiento de las determinaciones del AIR Marina de Cope, se establece que el **uso global** del ámbito es el **Turístico-Residencial** con un **aprovechamiento de referencia** de **0,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

Asimismo el ámbito se adscribe, en atención al **uso preferente**, a la categoría de **Residencial de Mínima Densidad** puesto que su aprovechamiento de referencia es igual o inferior a 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 5.4.- DETERMINACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

---

Los Sistemas Generales previstos en la presente actuación de la AIR Marina de Cope son los siguientes:

- Sistema General de Comunicaciones Viario (SGC-V).
- Sistema General de Comunicaciones Transportes (SGC-T).
- Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SGI).
- Sistema General de Espacios Libres de Protección Paisajística (SGEL-PP).
- Sistema General de Espacios Libres de Parques Urbanos (SGEL-PU).
- Sistema General de Equipamiento (SGEQ).
- Sistema General Deportivo Campos de Golf (SGD-CG).
- Sistema General Deportivo Marina Interior (SGD-MI).
- Sistema General Deportivo Centros de Especialización Deportiva (SGD-CED).

Sin perjuicio de su exposición detallada en los epígrafes siguientes, la superficie de cada uno de los Sistemas Generales se expresa a continuación, indicándose entre paréntesis el porcentaje que representa sobre la superficie total de la actuación, excluyendo los Dominios Públicos preexistentes (20.452.317 m<sup>2</sup>).

- Sistema General de Comunicaciones Viario (SGC-V): 762.517 m<sup>2</sup>s (3,7%)
  - 632.818 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Águilas, y
  - 129.699 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Lorca.
- Sistema General de Comunicaciones Transportes (SGC-T): 18.725 m<sup>2</sup>s (0,1%)
  - 8.497 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Águilas, y
  - 10.228 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Lorca.
- Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SGI): 170.155 m<sup>2</sup>s (0,8%)
  - 147.605 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Águilas, y
  - 22.550 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Lorca.
- Sistema General de Espacios Libres de Protección Paisajística (SGEL-PP): 3.165.121 m<sup>2</sup>s (15,5%)
  - 1.942.691 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Águilas, y
  - 1.222.430 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Lorca.
- Sistema General de Espacios Libres de Parques Urbanos (SGEL-PU): 317.700 m<sup>2</sup>s (1,6%)
  - 211.370 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Águilas, y
  - 106.330 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Lorca.
- Sistema General de Equipamiento (SGEQ): 29.855 m<sup>2</sup>s (0,1%), en el término municipal de Lorca.
- Sistema General Deportivo Campos de Golf (SGD-CG): 3.953.114 m<sup>2</sup>s (19,3%)
  - 2.561.102 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Águilas, y
  - 1.392.012 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Lorca.
- Sistema General Deportivo Marina Interior (SGD-MI): 486.679 m<sup>2</sup>s (2,4%), en el término municipal de Águilas.
- Sistema General Deportivo Centros de Especialización Deportiva (SGD-CED): 103.659 m<sup>2</sup> (0,5%).
  - 39.623 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Águilas, y
  - 64.036 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Lorca.

La superficie total del ámbito de Marina de Cope destinada a Sistemas Generales es de 9.007.525 m<sup>2</sup>s:

- 6.030.385 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Águilas, y
- 2.977.140 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Lorca.

Esta superficie cumple holgadamente con el mínimo establecido por la declaración de AIR en el 25% de la superficie del ámbito que correspondería a 5.113.079 m<sup>2</sup>s:

- 3.423.014 m<sup>2</sup>s para el término municipal de Águilas, y
- 1.690.066 m<sup>2</sup>s para el término municipal de Lorca.

---

#### 5.4.1.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIO (SGC-V)

---

En virtud de lo dispuesto en el artículo 98.b) del TRLSRM, el Sistema General de Comunicaciones comprende las infraestructuras viarias en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones de vías verdes y carriles bici.

El Sistema General de Comunicaciones Viario (SGC-V) tiene una superficie de 762.517 m<sup>2</sup>s y se articula con la premisa de estructurar adecuadamente el flujo interno propio de la actuación y responder a las demandas de los territorios colindantes que no acceden al ámbito del AIR Marina de Cope pero circulan por su entorno.

De la superficie total, 129.699 m<sup>2</sup>s se encuentran en el TM. de Lorca, y 632.818 m<sup>2</sup>s se encuentran en el TM. de Águilas.

La superficie se limita a los viarios estructurantes de la actuación, considerados como Sistema General de Comunicaciones Viario (SGC-V), sin perjuicio de que se indiquen los trazados vinculantes de otros viarios y de que la ordenación pormenorizada complete la red viaria bajo unos parámetros determinados desde el planeamiento general.

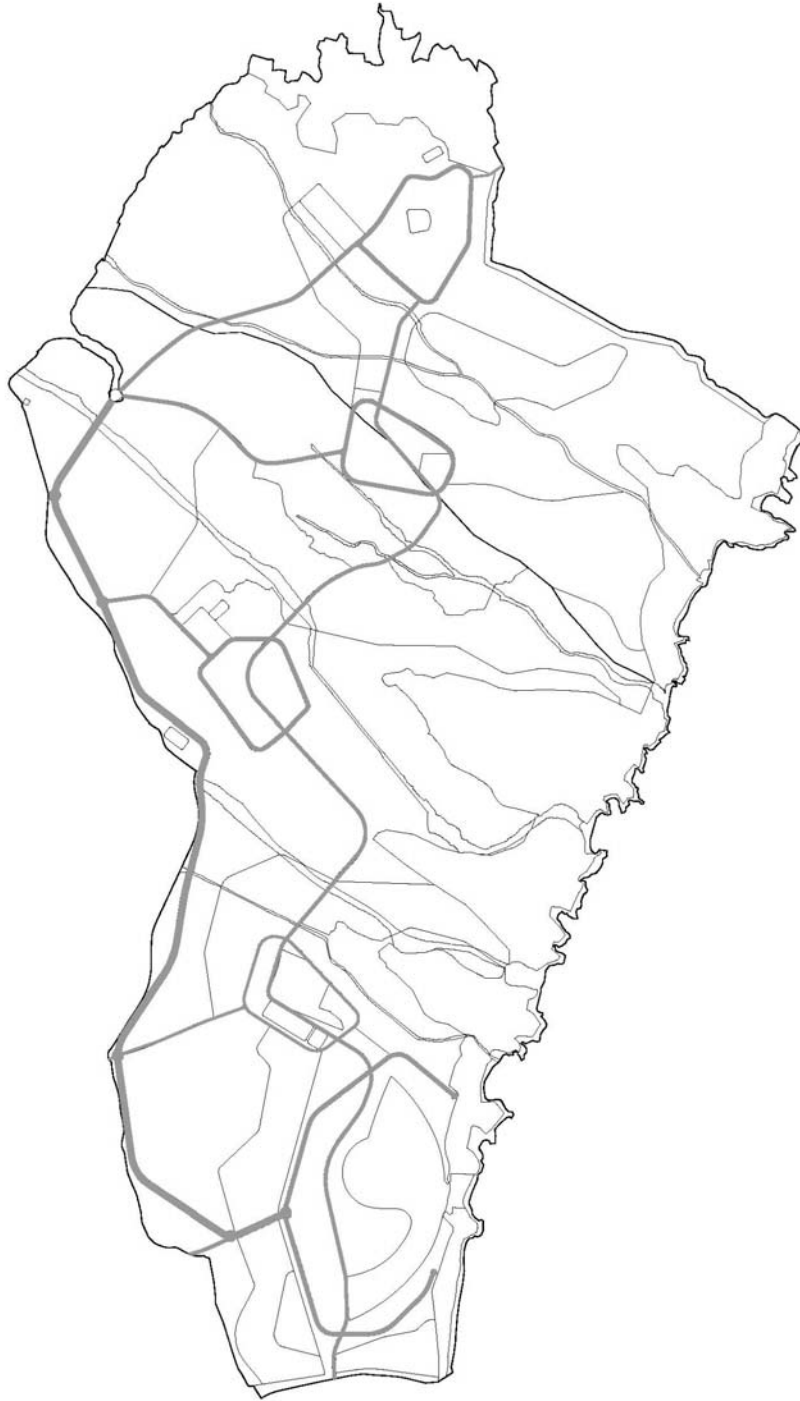
Se dispone un viario de borde que circunda la actuación desde la playa de peaje de la Autopista AP-7 hacia el Sur, apoyando los futuros desarrollos urbanísticos en el término municipal de Águilas que, colindando con la actuación, quedan fuera de su ámbito. Este viario tiene una sección de 40 m, incluidos en el ámbito del AIR. Hacia el Norte el viario planteado genera un nuevo trazado de la actual carretera D-20 para garantizar la conexión con el término municipal de Lorca.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 98.b) del TRLSRM, el Sistema General de Comunicaciones comprende las infraestructuras viarias en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones de vías verdes y carriles bici.

En el interior de la actuación se proyecta la vía parque, verdadero eje estructurante de la actuación, que conectará el Sistema General Deportivo de la Marina Interior (SGD-MI) con la gran zona de equipamientos y áreas comerciales que se proyecta a caballo de los dos términos municipales. En esta vía parque se proyecta el trazado de un tranvía que conectará la zona Sur de la Marina con el núcleo de equipamientos.

Esta trama se completa con un mallado de viales que conecta los dos anteriormente señalados transversalmente y garantizan la comunicación general y el acceso a todos los Sistemas Generales, coincidiendo en algunos puntos con ellos, donde se compatibilizará ambos usos.

La ordenación pormenorizada completará la estructura viaria que complementa al Sistema General expuesto.



---

#### 5.4.2.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES TRANSPORTES (SGC-T)

---

El Sistema General de Comunicaciones Transportes corresponde con las superficies reservadas en la ordenación para la creación de un centro intercambiador de transportes en el TM. de Lorca y una reserva para los hangares y talleres del tranvía en el TM. de Águilas, para dar cumplimiento a las necesidades establecidas por el EIT.

El Sistema General de Comunicaciones Transportes (SGC-T) tiene una superficie de 18.725 m<sup>2</sup>s. De esta superficie total, 10.228 m<sup>2</sup>s se encuentran en el TM. de Lorca, y 8.497 m<sup>2</sup>s se encuentran en el TM. de Águilas.



---

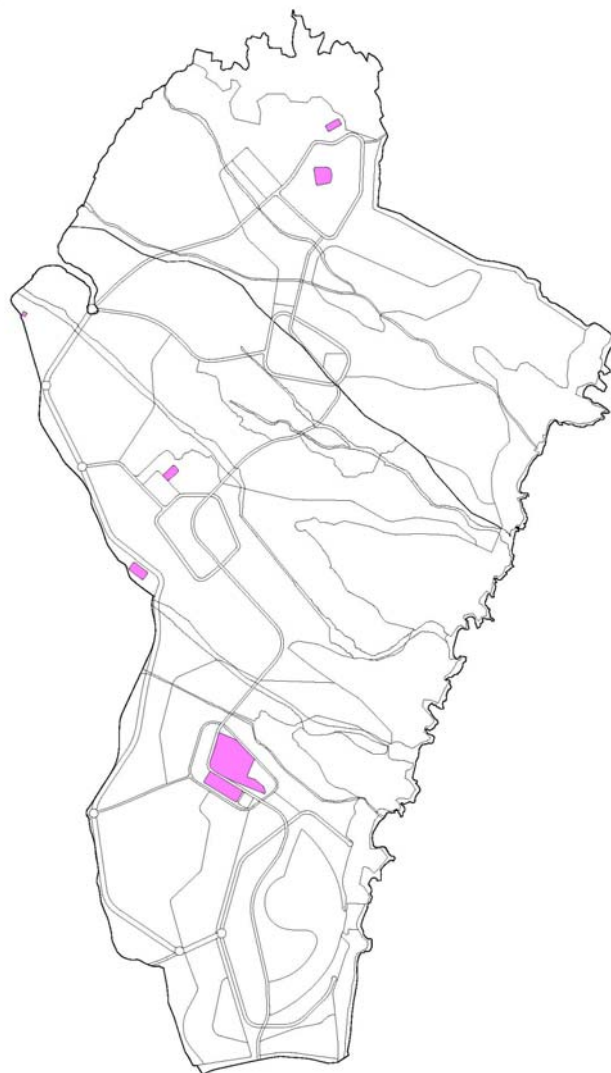
#### 5.4.3.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SGI):

---

En virtud de lo dispuesto en el artículo 98.b) del TRLSRM, el Sistema General de Infraestructuras y Servicios incluye las diferentes redes lineales de servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación, así como los servicios esenciales o de interés general necesarios, de electrificación, energía y telecomunicaciones y los elementos nodales de dichos servicios.

Al igual que lo indicado en el apartado precedente, el Sistema General de Infraestructuras y Servicios ha experimentado modificaciones sensibles.

La superficie total de este Sistema General es de 170.155 m<sup>2</sup>s. De esta superficie, 22.550 m<sup>2</sup>s se encuentran en el TM. de Lorca, y 147.605 m<sup>2</sup>s se encuentran en el TM. de Águilas.



La reserva de suelo para este Sistema General de Infraestructuras se distribuye de la siguiente manera:

• **CICLO INTEGRAL DEL AGUA:**

Ante la escasez de recursos de la Cuenca del Segura y la imposibilidad de que la Mancomunidad de los Canales del Taibilla proporcione el agua necesaria para el abastecimiento de Marina de Cope desde la conducción del eje Lorca-Águilas, la desalación de agua de mar resulta el procedimiento más adecuado para garantizar en el futuro el abastecimiento de agua potable de Marina de Cope.

Se propone, de esta forma, una Planta Desalinizadora de agua de mar, que suministrará agua desalada destinada al consumo humano y al riego de zonas verdes.

Como complemento se dispone del agua reutilizada procedente de las aguas depuradas en la EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales) y de los drenajes de los campos deportivos.

Existe en funcionamiento una planta desalinizadora de agua de mar, mediante ósmosis inversa, que suministra agua de riego a la Comunidad de Regantes presente en el ámbito. El caudal de agua de riego es de 16.000 m<sup>3</sup>/día. Hasta que se alcance un volumen de agua residual suficiente, se podrá utilizar dicha desalinizadora, para el riego de campos de golf y del resto de instalaciones deportivas.

Se opta por realizar la nueva desalinizadora y la EDAR próximas a la anterior. De esta manera se agrupan las instalaciones en una misma ubicación, lo cual facilita la creación un entorno paisajístico uniforme, pudiéndose considerar la nueva instalación desalinizadora como una ampliación de la anterior. La superficie de reserva es de 96.989 m<sup>2</sup>s.

El uso que se dar a cada tipo de agua, ser el siguiente:

- Agua de riego procedente de desalación: riegos zonas verdes públicas y privadas, baldeo de calles, bomberos, piscinas, y usos ornamentales como fuentes y lagunas.
- Agua de riego reutilizada procedente de depuración: riego campos de golf y otros campos deportivos.
- Agua potable procedente de desalación: consumo humano y otros que requieran de agua calidad potable.

Las aguas desaladas para consumo humano y riego se almacenarán en tres depósitos, a distinta cota, distribuidos de la siguiente manera:

- Un depósito en la zona más septentrional de la actuación, próximo al Sistema General de Espacio Libre de Protección Paisajística del Lomo de Bas, con una reserva de suelo de 6.168 m<sup>2</sup>s.
- Otro depósito un poco más al sur, a una cota elevada, y aprovechando una balsa existente, con una superficie de 16.382 m<sup>2</sup>s.

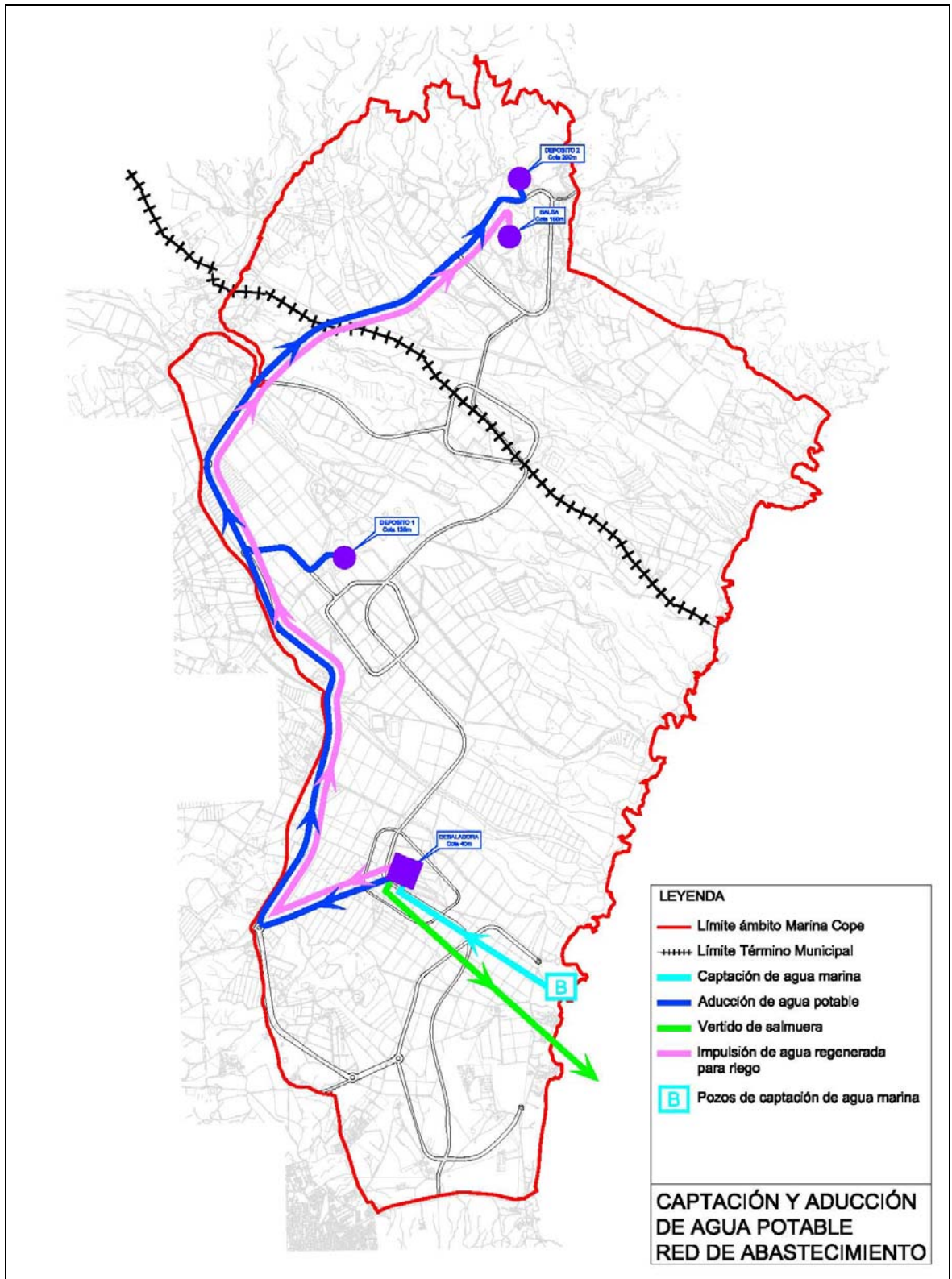
- Y un tercer depósito en la zona oeste, colindante con el Sistema General Deportivo Centro de Especialización de Águilas, de 7.344 m<sup>2</sup>s de superficie.

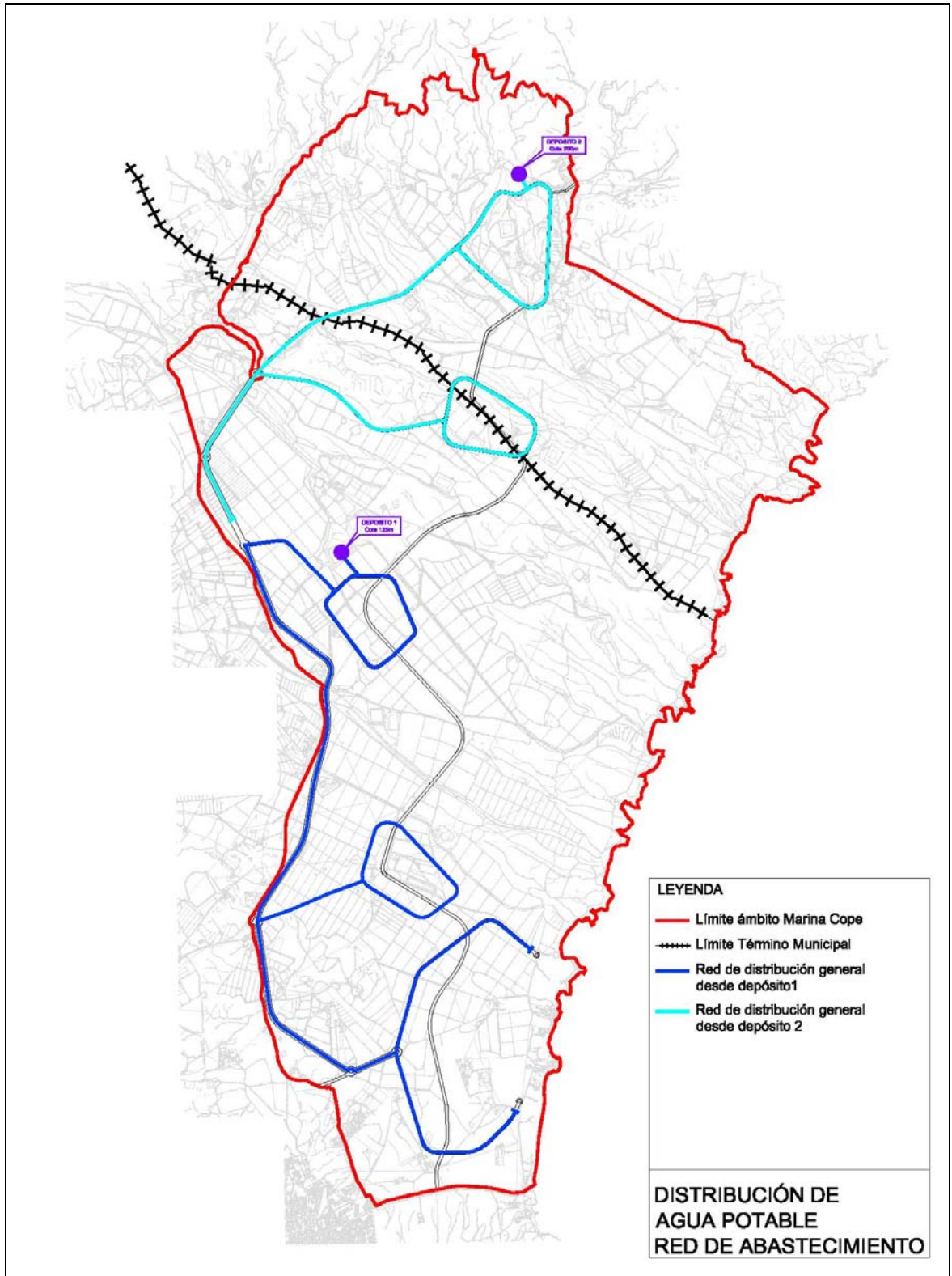
Como documento complementario dentro del Documento de Aprobación Inicial de la presente Modificación se adjuntó el Anteproyecto del Ciclo Integral del Agua en el AIR de Marina de Cope, donde se incluían las funciones de captación de agua marina, desalinización, almacenamiento y distribución de agua potable para el consumo humano y el saneamiento, depuración y regeneración de aguas residuales para su reutilización en riegos, baldeos, limpiezas, etc.

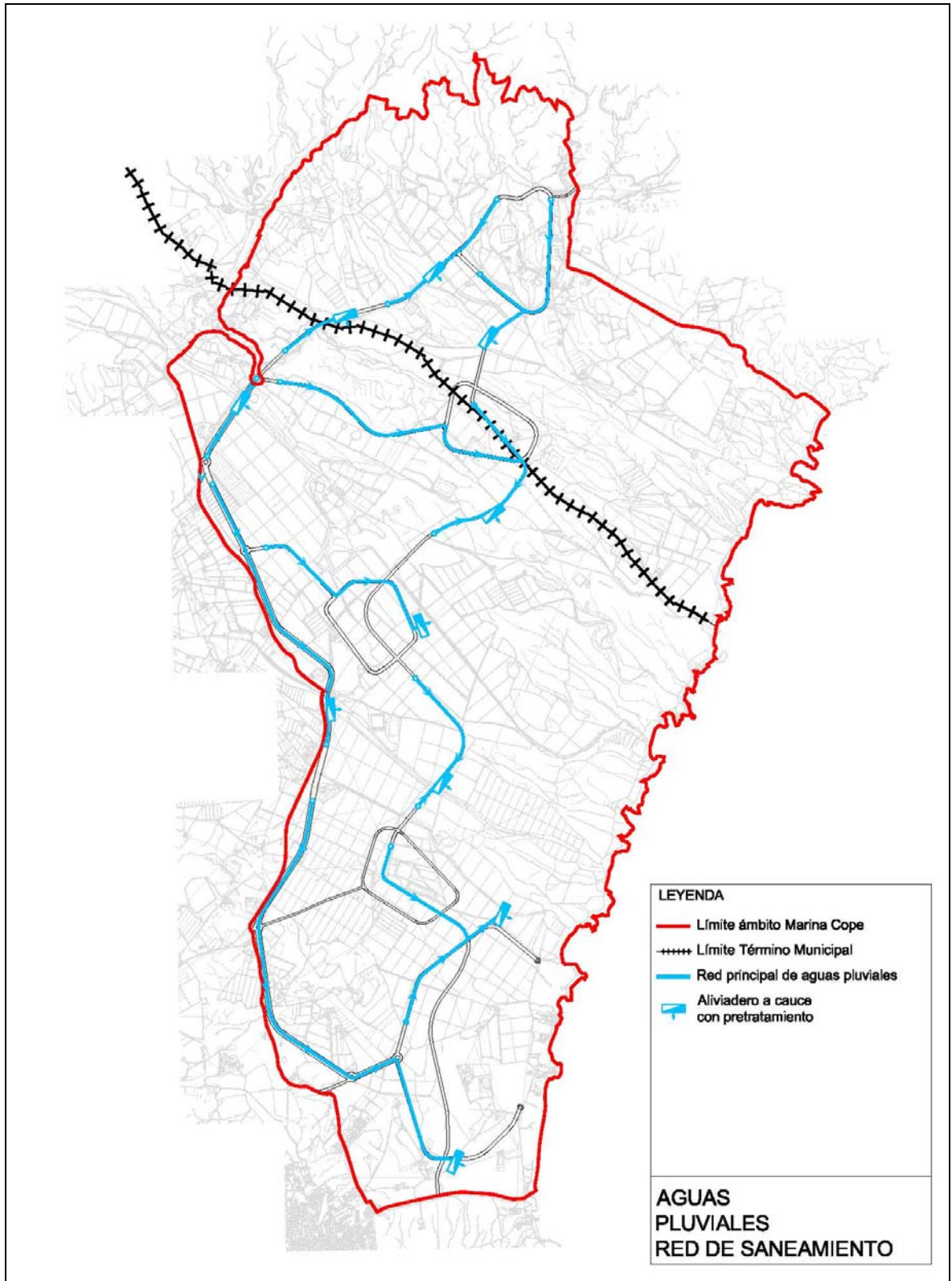
Las necesidades de consumo y capacidad, según el Anteproyecto del Ciclo Integral del Agua son las siguientes:

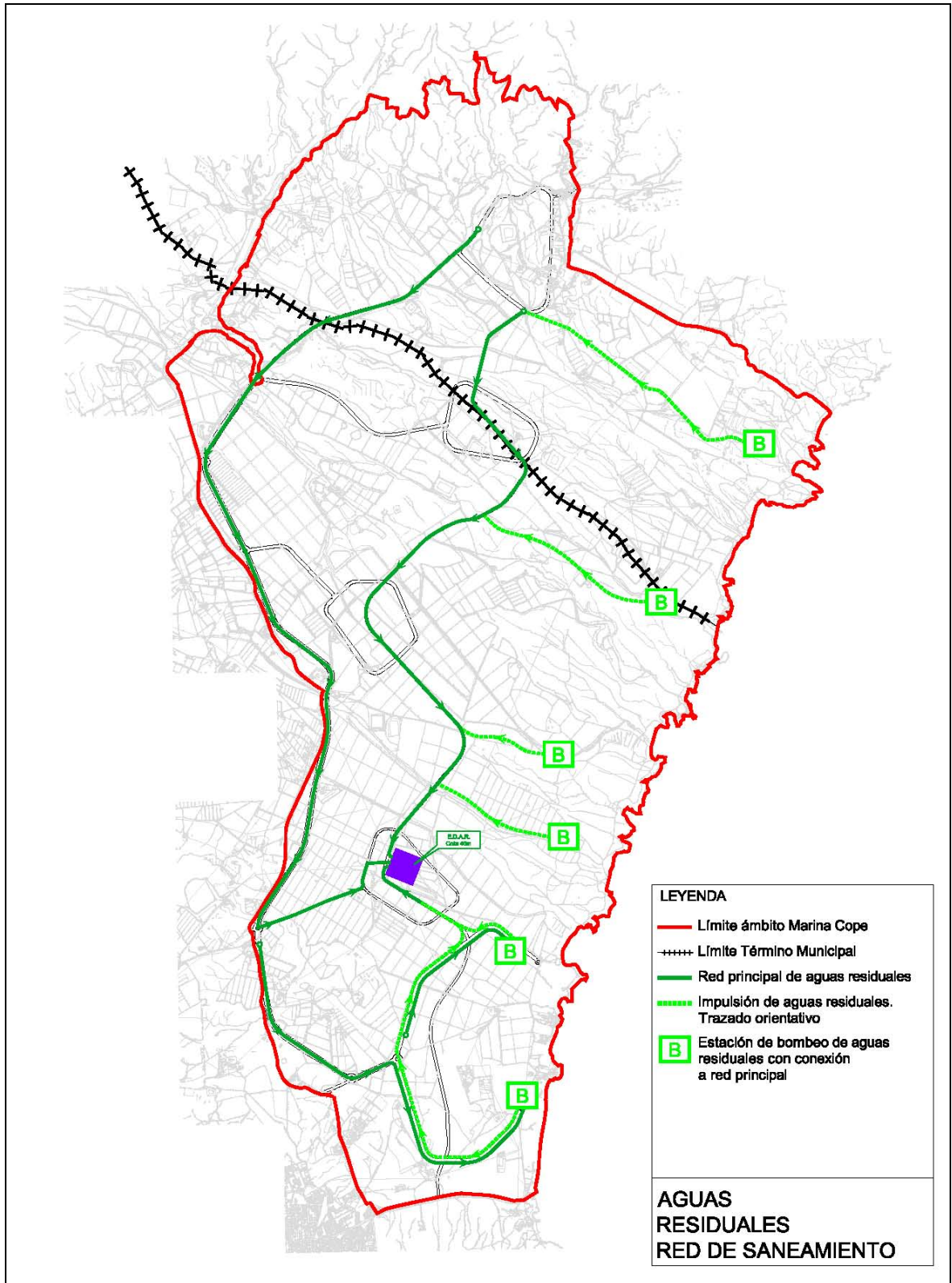
- Consumo diario máximo previsto con el sector completamente desarrollado: 15.000 m<sup>3</sup>/día.
- Necesidades de agua previstas con el sector completamente desarrollado: 4,3 Hm<sup>3</sup>/año.
- Capacidad de depuración: 12.000 m<sup>3</sup>/día.

Se incluyen a continuación los esquemas de captación, desalinización y aducción de agua, la distribución de agua potable, la red de saneamiento de aguas pluviales y la red de saneamiento de aguas residuales.









### **ELECTRICIDAD:**

La infraestructura eléctrica para Marina de Cope consiste en dos partes diferenciadas: la acometida externa dependiente de IBERDROLA y la distribución interior a partir de una subestación (ST).

Se reserva una superficie de 9.819 m<sup>2</sup>s de suelo en el extremo oeste del ámbito, en colindancia con la carretera D-14 y los suelos de crecimiento del término municipal de Águilas, como reserva para la creación de la futura subestación que dé suministro a todo el ámbito.

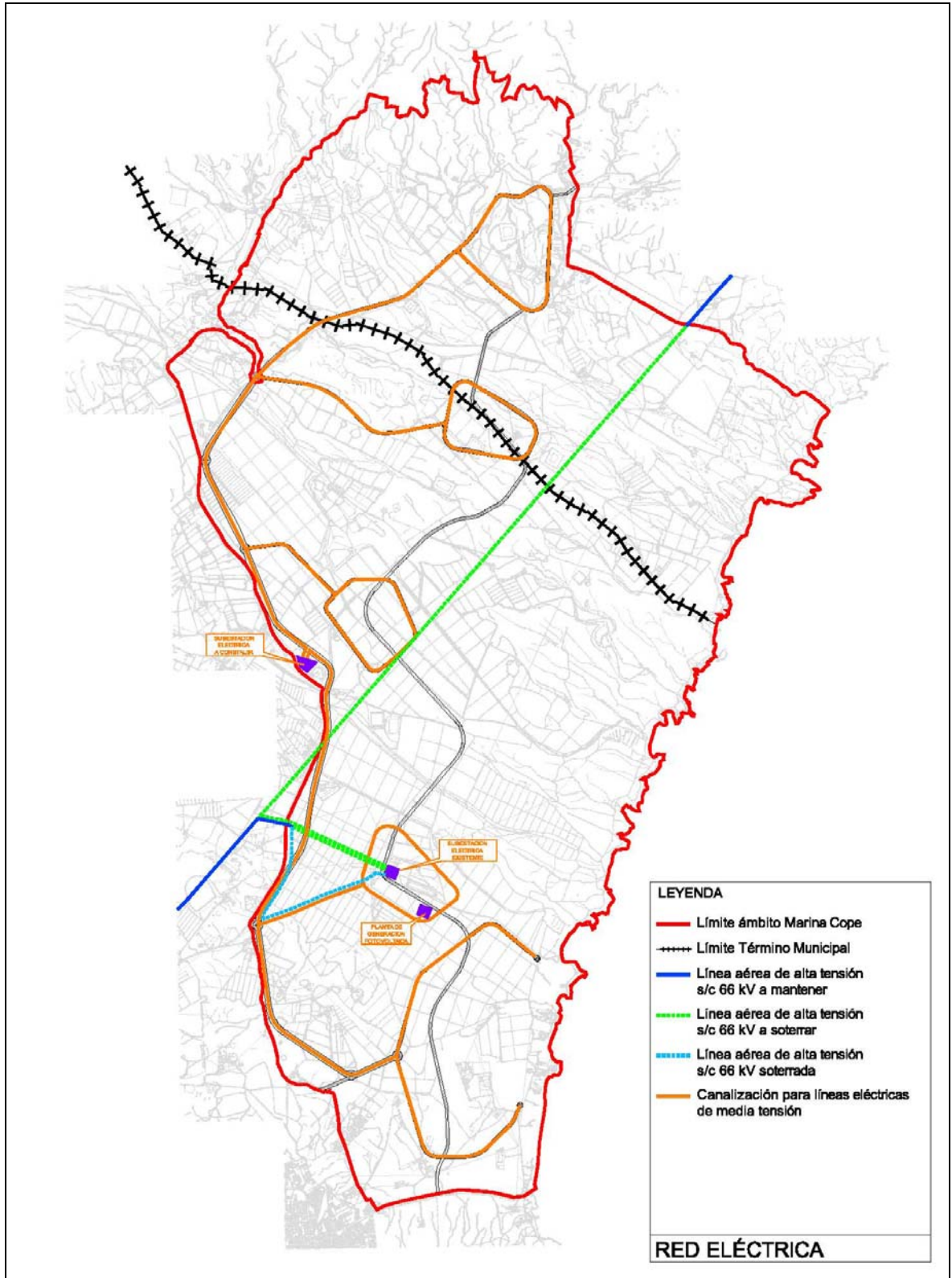
Ya existe actualmente una subestación derivada entrada/salida de la línea de 66 kV (ST Cabo Cope), para alimentar la desalinizadora de la Comunidad de Regantes.

La estimación de la potencia máxima prevista con el sector completamente desarrollado es de 105 MW.

El resto de reserva de suelo para elementos infraestructurales necesarios para el desarrollo y cumplimiento de los compromisos se plasmará en la ordenación pormenorizada del Sector.

Se reserva, igualmente, una superficie de 30.315 m<sup>2</sup> de suelo al sur del Sistema General de Infraestructura de depuración y desalinización, en el término de Águilas, para instalar una planta de energía fotovoltaica, para una potencia de 2 MW.

Se incluyen a continuación un esquema donde se reflejan los trazados y actuaciones de las principales líneas eléctricas del ámbito, así como un esquema de la conexión del Sector con la red principal de abastecimiento eléctrico:





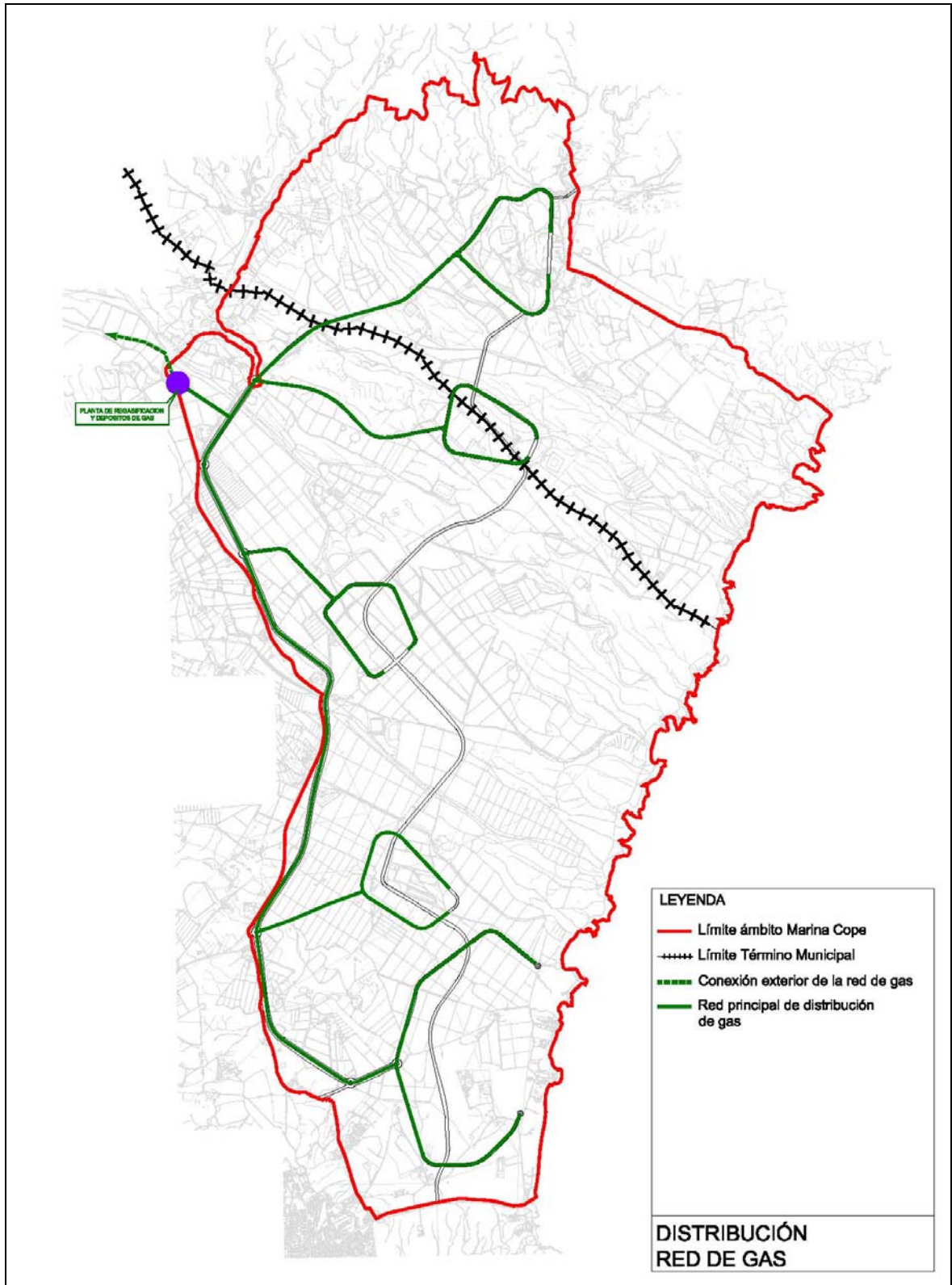
### **GAS:**

En la actualidad no existen infraestructuras de transporte de gas en las inmediaciones del ámbito de actuación, aunque se encuentra en fase de proyecto un gasoducto que unirá Mazarrón con Águilas. La traza de esta canalización, que discurre junto a la Autopista AP-7, permitirá que sea utilizada para el suministro a la Marina de Cope.

Para la conexión de la red de distribución interior del sector, será necesario prever una reserva de suelo para la instalación de una estación de regulación y medida, reserva que será determinada por la ordenación pormenorizada.

Sin embargo, y en previsión de que las infraestructuras exteriores al sector no se desarrollen antes de la primera ocupación en el interior del ámbito, la reserva de suelo para las instalaciones de conexión se dimensionará de forma que permita la construcción de un depósito de regasificación de gas licuado con capacidad suficiente para dar suministro a la actuación, que se situará en la reserva de suelo destinada al Sistema General de Infraestructuras y Servicios, al Noroeste del ámbito, con una superficie de 900 m<sup>2</sup>s para este fin.

A continuación se inserta un esquema de la red de distribución de gas a partir del punto de conexión con la red exterior al ámbito.



El resto de las infraestructuras se definirán cuando se realice la ordenación pormenorizada del Sector. Indicar que, dada la extensión del sector, en el caso de ser necesarias antenas de telefonía móvil, éstas podrían integrarse como parte de las comunicaciones de la Marina Interior.

---

#### 5.4.3.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SGEL-PP):

---

Conforme a lo dispuesto en el apartado 4 *“Normas de Desarrollo”* de la Declaración de Actuación de Interés Regional de Marina de Cope, la superficie de protección paisajística incluida en el ámbito se establece como Sistema General adscrito al sector en la categoría de *“Sistema General de Espacios Libres de Protección Paisajística*.

Igualmente, en virtud de la definición de *“suelo de protección paisajística”* establecida en el artículo 20 de las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia, aprobadas por el Decreto 57/2004, de 18 de Junio (BORM N° 145, de 25 de Junio), los suelos incluidos en este *“Sistema General de Espacios Libres de Protección Paisajística”* son aquellos que *“(…) combinan calidad visual con fragilidad paisajística a unos niveles lo suficientemente significativos como para ser protegido del proceso urbanizador, incluyendo áreas extensas del territorio que tienen una aptitud paisajística de muy alta calidad y elevada fragilidad. Se incluyen también algunas pequeñas áreas con elementos de singular relevancia paisajística (…)”*.

El artículo 21 de las citadas Directrices establece el régimen jurídico de estos suelos al disponer que en estas zonas *“(…) se deberá contemplar una orientación territorial claramente enfocada al mantenimiento de la situación actual, aún con las intervenciones de mejora paisajística que puntualmente se determinen. Este criterio deberá orientar todas las decisiones de planificación, concesión de licencias y ejecución de infraestructuras que correspondan a las distintas administraciones”*.

Siendo objetivo fundamental de esta actuación urbanística el elaborar una propuesta de desarrollo sostenible, se ha considerado mantener la superficie protegida por las Directrices en toda su extensión integrándose como Sistemas Generales de Espacios Libres de Protección Paisajística (SGEL-PP).

Este Sistema General no computa a efectos de dar cumplimiento al estándar mínimo de 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de uso residencial de Sistema General de Espacios Libres para uso de parques y jardines establecido en el artículo 98.b) del TRLSRM.

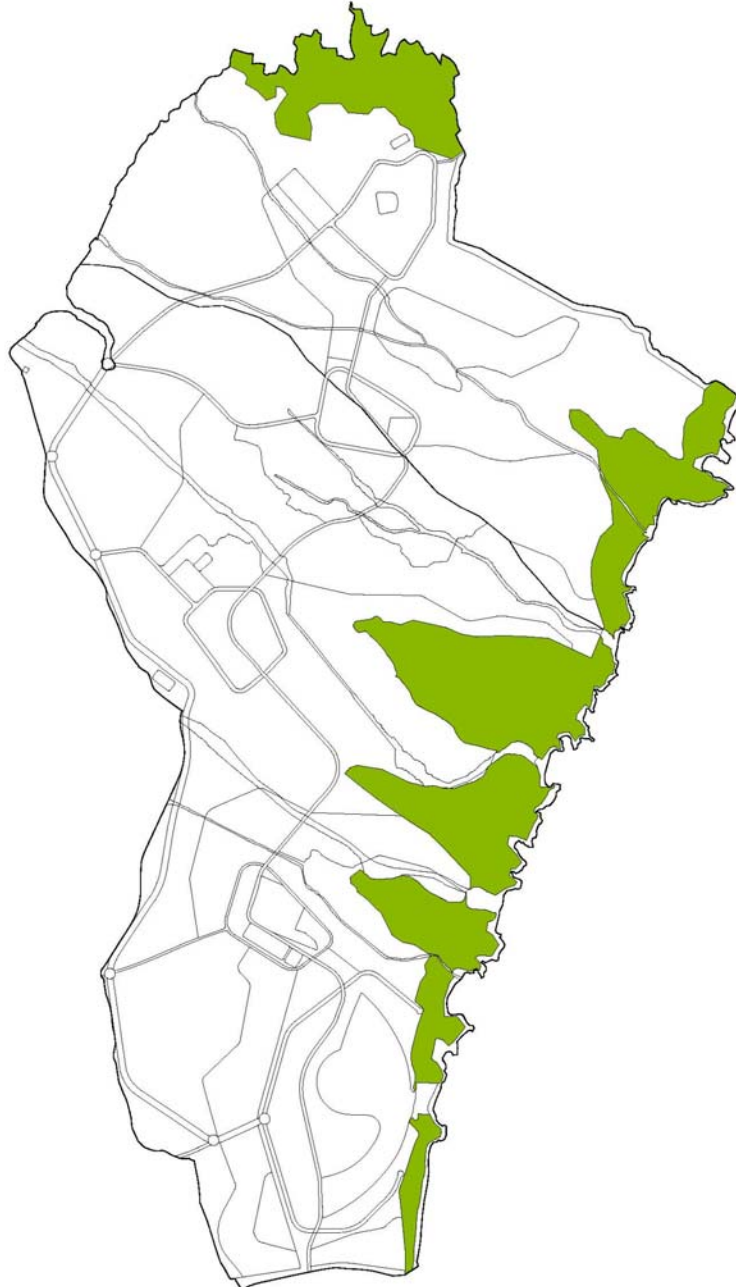
El Sistema General de Espacios Libres de Protección Paisajística ocupa una superficie de 3.165.121 m<sup>2</sup>s que se corresponde con la delimitación exacta sobre cartografía topográfica a escala 1:1000 del límite que establece las Directrices como suelo de protección paisajística, excluida la superficie de Dominios Públicos ya existentes:

- Una superficie de 2.519.787 m<sup>2</sup>s en la franja del litoral.
- Una superficie de 645.334 m<sup>2</sup>s en el extremo norte de la actuación.

Se incluyen a continuación las superficies por Término Municipal:

- Una superficie de 1.222.430 m<sup>2</sup>s en el TM. de Lorca.
- Una superficie de 1.942.891 m<sup>2</sup>s en el TM. de Águilas.

La diferencia de superficie de este Sistema General con respecto a la establecida por la Declaración de AIR corresponde, aparte del lógico ajuste derivado del mayor detalle en la cartografía, a la superficie necesaria para la apertura de la bocana de entrada a la Marina Interior. Esta apertura estaba ya contemplada por la Declaración de AIR, así como sus medidas correctoras medioambientales.



---

#### 5.4.4.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE PARQUES URBANOS (SGEL-PU)

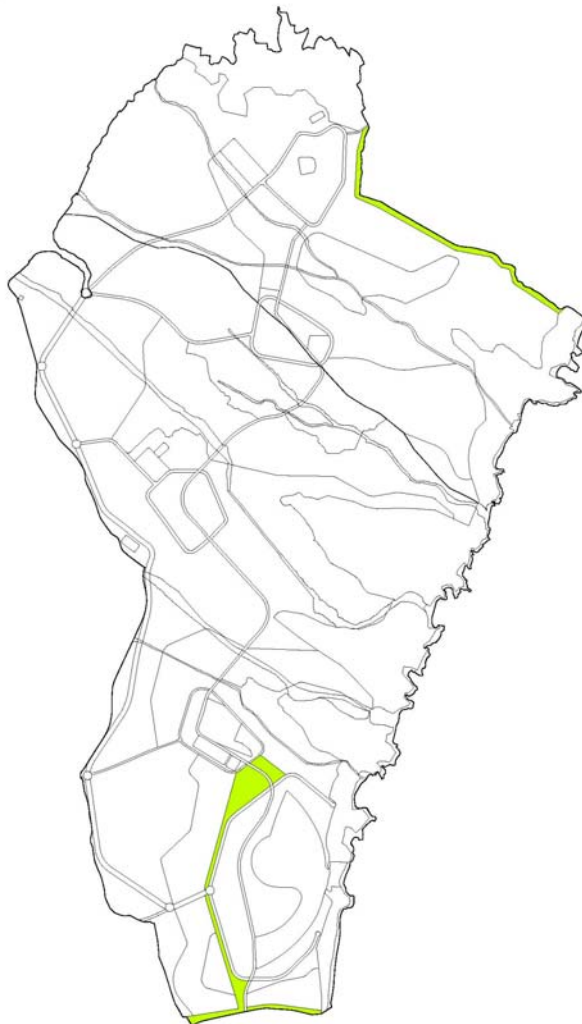
---

El cumplimiento del estándar fijado en el artículo 98.b) del TRLSRM determina que la superficie mínima de este Sistema General sea de 20 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial. Por tanto, como mínimo se deben reservar un total de 314.966 m<sup>2</sup>s como Sistema General de Espacios Libres destinados a parques y jardines.

Este Sistema General cumple la función de crear espacios de esparcimiento para uso de la población dentro del ámbito.

La superficie reservada para el Sistema General de Espacios Libres de Parques Urbanos es de 317.700 m<sup>2</sup>s, con lo que se cumpliría sobradamente el estándar obligatorio. Esta superficie está equilibrada proporcionalmente a la superficie computable del sector en cada término municipal:

- 211.370 m<sup>2</sup>s en Águilas (reserva mínima 210.858 m<sup>2</sup>s).
- 106.330 m<sup>2</sup>s en Lorca (reserva mínima 104.108 m<sup>2</sup>s).



---

#### 5.4.5.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGEQ)

---

El Sistema General de Equipamiento está constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población: sanitarias, asistenciales, educativas, culturales, sociales, religiosas, deportivas, recreativas, u otras análogas, en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable.

Su situación muy próxima a vías de comunicación de entidad optimiza este Equipamiento, del que verán favorecidos no sólo los usuarios de la AIR Marina de Cope, sino la totalidad de la comarca, estableciéndose para el mismo el uso de Auditorio.

Se prevé una superficie para este Sistema General de 29.855 m<sup>2</sup>s, situados íntegramente en el término municipal de Lorca.



---

5.4.6.- SISTEMA GENERAL DEPORTIVO CENTRO DE ESPECIALIZACIÓN DEPORTIVA

(SGD-CED)

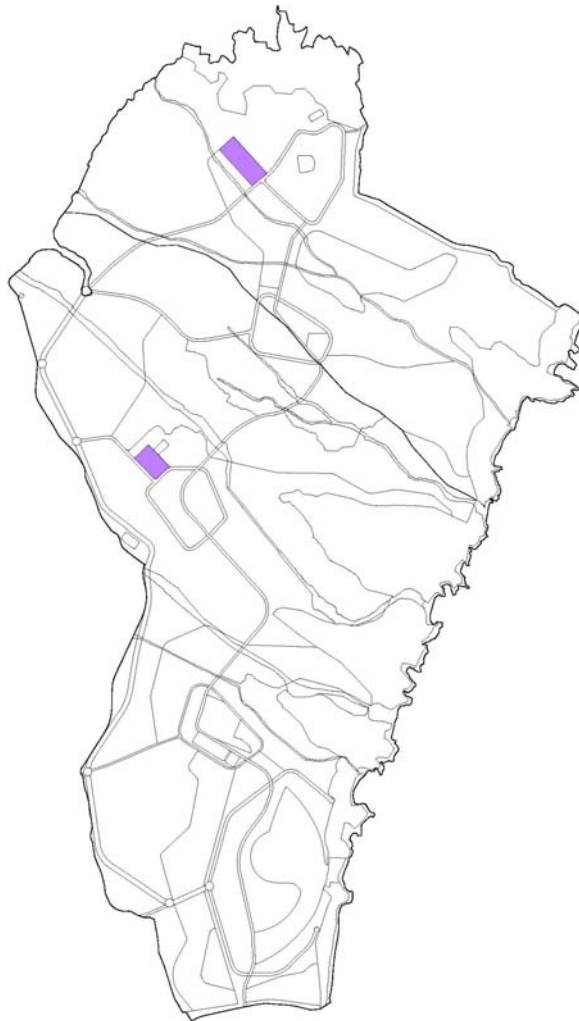
---

Este Sistema General se divide en dos grandes Centros de Especialización Deportiva, uno ubicado en Lorca, con 64.036 m<sup>2</sup>s, dedicado a la práctica del fútbol; y otro en el término municipal de Águilas, con una superficie de 39.623 m<sup>2</sup>s, que se destinará a club de tenis, desarrollo y perfeccionamiento en la práctica de este deporte.

Ambos cuentan con accesos y situaciones privilegiadas dentro del Sector, con conexión casi inmediata con la Autopista AP-7 y apoyados en el Sistema General de Comunicación Viario definido, con el nuevo trazado de la Carretera D-20.

Se reserva una superficie para este Sistema General de 103.659 m<sup>2</sup>s:

- 39.623 m<sup>2</sup>s en Águilas.
- 64.036 m<sup>2</sup>s en Lorca.



---

#### 5.4.7.- SISTEMA GENERAL DEPORTIVO CAMPOS DE GOLF (SGD-CG)

---

Uno de los aspectos más resaltados por la Actuación de Interés Regional Marina de Cope, hasta el punto de considerarlo como un pilar básico de la misma, es el de contener una oferta ligada al deporte del golf.

El golf es uno de los deportes con más crecimiento en los últimos años en España y la proliferación de campos obliga a aumentar las exigencias de calidad de los que se proyecten.

En este sentido, la dimensión internacional del proyecto de Marina de Cope debe girar en torno a una oferta de golf excepcional, basada en parámetros de excelencia.

Por ello, una de las preocupaciones comunes y constantes en el desarrollo urbanístico de Marina de Cope era garantizar la ejecución de los campos de golf al inicio del desarrollo urbanístico del sector, de manera que se obtuviera la certeza de que el golf sería una realidad tangible en Marina de Cope ya en una fase temprana de su ejecución. Por ello se optó por considerar el golf como un Sistema General a obtener al inicio de la ejecución del ámbito, garantizando de este modo el objetivo pretendido.

El Sistema General Deportivo de Campo de Golf (SGD-CG) comprende con el establecido en los condicionantes de, al menos, tres campos en el término municipal de Águilas y dos en el de Lorca.

La superficie de suelo que alberga los cinco campos de golf cumple las siguientes premisas básicas:

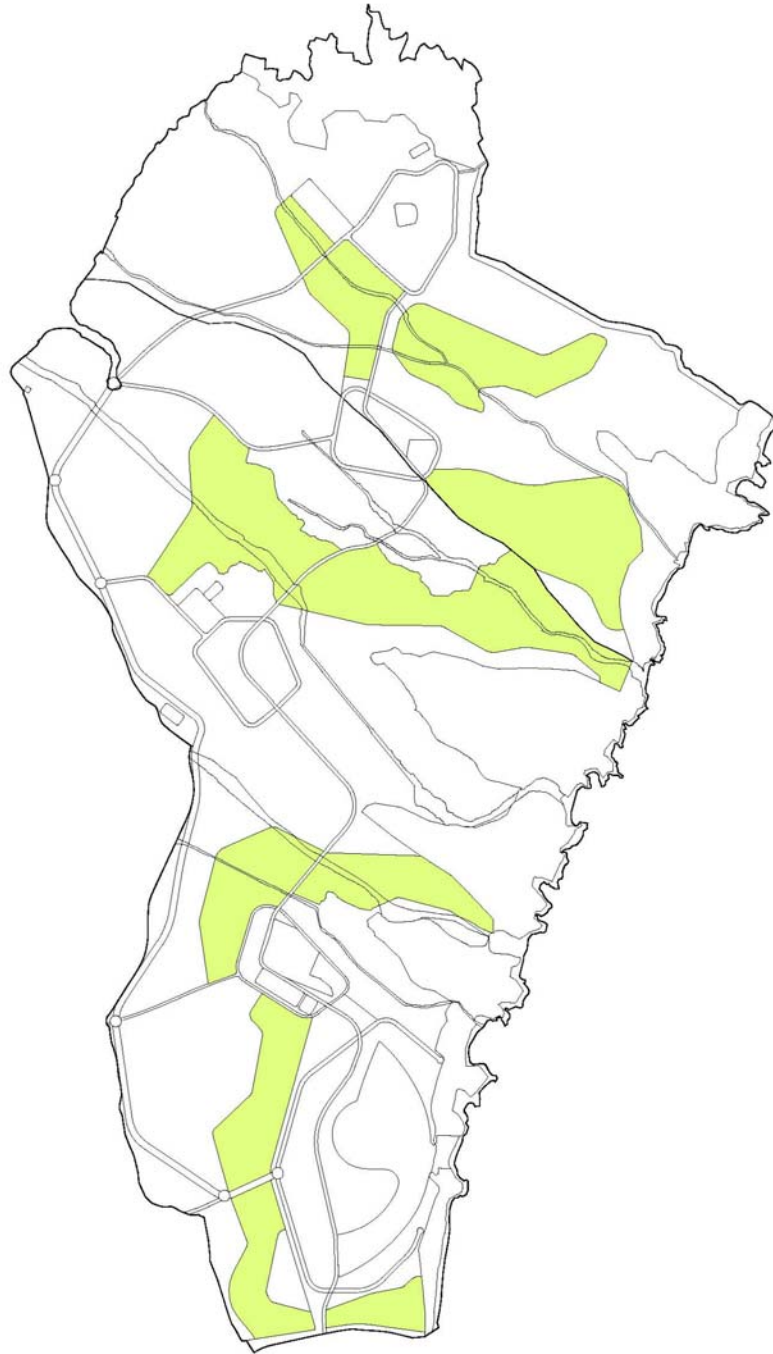
- Ocupa la mayoría de los terrenos delimitados por la AIR como protección de cauces y donde es permitido el uso deportivo abierto.
- Maximiza los valores naturales, ya que el golf aparece como una gran zona verde con valores ambientales destacables.
- Vertebran el territorio de la actuación creando corredores verdes desde un extremo a otro de la misma.
- Permitirán una construcción y una explotación eficiente pudiendo operar los cinco campos de golf con dos o tres casas club y dos o tres edificios de mantenimiento.
- Acercan en la medida de lo posible el golf al mar, cuestión muy atractiva para cualquier jugador.

Tanto los recorridos de los hoyos, posiciones de edificios (casas club y edificios de mantenimiento), ingeniería de lagos y otros elementos determinantes del diseño se definen en Documento Complementario relativo a los Campos de Golf.

La superficie reservada para el Sistema General Deportivo de Campo de Golf es de 3.953.114 m<sup>2</sup>s, distribuidos de la siguiente manera:

- 2.561.102 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Águilas.
- 1.392.012 m<sup>2</sup>s en el término municipal de Lorca.

Los campos de golf contarán con una superficie superior a las 60 Has. y el emblemático, con una superficie superior a las 75 Has.



---

#### 5.4.8.- SISTEMA GENERAL DEPORTIVO MARINA INTERIOR (SGD-MI)

---

Junto con el golf, otro de los pilares básicos de la Actuación de Interés Regional, es el establecimiento de una oferta náutica sin comparación en el entorno europeo.

La vinculación del territorio con el Mar Mediterráneo es evidente y es potenciada sobremedida con el diseño de una Marina Interior para más de 1.400 atraques al sur de la actuación, en la zona topográficamente más adecuada.

La dimensión internacional del proyecto, combinando actividades náuticas con golf determina la consideración de la Marina Interior como un Sistema General, a fin de garantizar su ejecución.

El Sistema General Deportivo Marina Interior se sitúa en la parte sureste del ámbito de Marina de Cope, dentro del término municipal de Águilas. La superficie del Sistema General Deportivo de Marina Interior es de 486.679 m<sup>2</sup>s, que incluye las superficies de lámina de agua, servidumbres y zonas afectadas al uso portuario.

El esquema general de la marina se organiza siguiendo un modelo clásico compuesto por los elementos principales siguientes:

- Canal de acceso
- Dársena de amarres
- Canales interiores

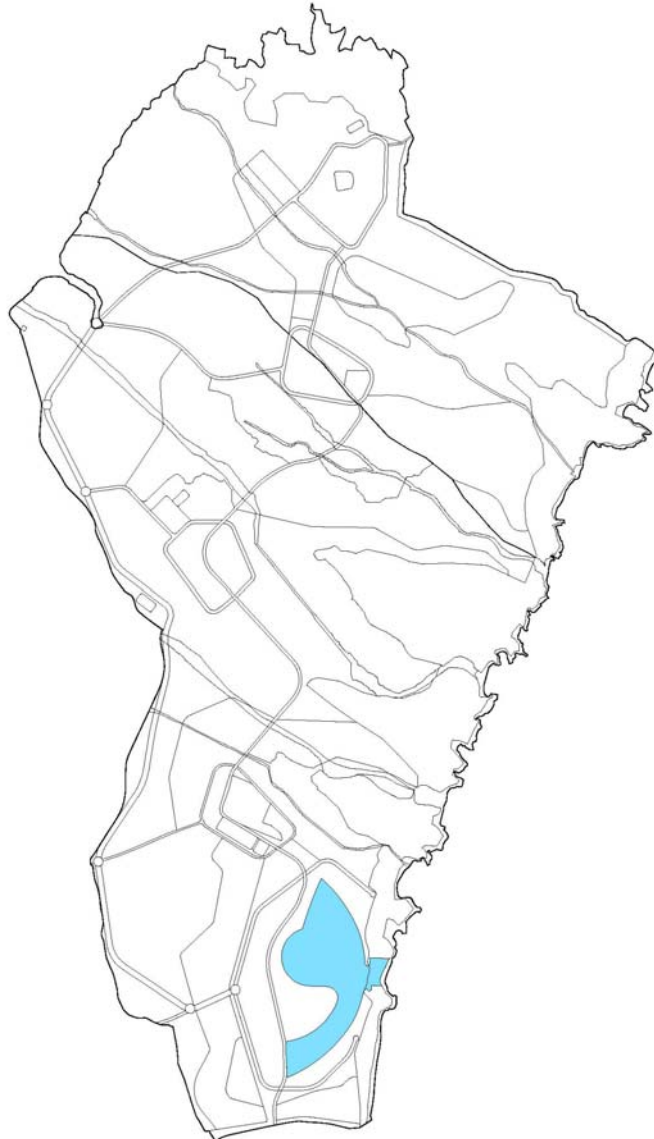
Se plantea la necesidad de diseñar una marina con bordes geométricos que permitan circular al agua sin obstáculos para una rápida renovación y para facilitar una cómoda navegación.

El canal de comunicación de la marina se protegerá mediante dos diques que arranquen de la costa y se prolonguen hacia el mar con orientaciones ligeramente convergentes para mejorar las condiciones de seguridad en la maniobra de las embarcaciones que lo utilizan. Estos diques además crearán de forma natural una amplia y estable playa de arenas en la zona de costa situada sobre el dique norte.

La configuración general de la marina deportiva, queda definida por una gran lámina de agua con un entorno circundante conformado por unas laderas con vistas hacia ella y un cerro central que conserva su configuración inicial en sus caras norte y oeste. Un canal de acceso protegido por diques de baja cota de coronación a ambos lados la conecta con el mar. En la parte central de la zona abrigada existe una zona emblemática por su situación y lo singular de sus vistas donde se sitúan en forma radial los atraques pertenecientes al Club Náutico. La situación de los barcos de mayor envergadura está contemplada frente al canal. En el tramo recto del dique Norte se disponen dos atraques para embarque/desembarque de pasajeros o para mega-yates de gran porte. La Marina se complementará con la disposición a lo largo de la costa de piscinas de agua salada por bombeo directo del mar, con zonas de solarios y servicios desmontables, accesibles peatonalmente y por vehículos ligeros.

El diseño de la marina se ha basado en los siguientes criterios esenciales:

- Minimización de las afecciones ambientales sobre los criptohumedales del Saladar de la Playa del Sombrero y Marina de Cope, manteniendo la separación necesaria para no afectar las líneas de entrada y salida de agua a los mismos.
- Creación de una gran lámina de agua visible desde la práctica totalidad de los puntos del sector, sin obstáculos naturales o artificiales que impidan dicha visión.
- Realizar un movimiento general de tierras que acondicione el terreno circundante a la marina, para facilitar los accesos a la misma y optimizar las vistas desde las urbanizaciones.
- Minimizar la afección de la costa con la bocana de acceso, adaptándose a las características peculiares del paisaje y haciendo la mínima obra costera de protección que permita unos niveles aceptables de agitación en el interior de la dársena deportiva.
- Crear unos bordes geométricos que permiten una disposición adecuada de atraques, tanto por su aprovechamiento como por su funcionamiento.



## 5.5.- VINCULACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

---

A los efectos previstos en el artículo 102.4 del TRLSM, todos los Sistemas Generales definidos en el epígrafe precedente, tienen el carácter de preferentes. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.1 del mismo texto legal, a los sistemas generales se les atribuirá el mismo aprovechamiento que al sector al que se vinculan o adscriben, para su obtención obligatoria y gratuita, sin que computen como superficie del mismo.

En todo caso, la vinculación de Sistemas Generales al sector de Marina de Cope cumple las determinaciones del artículo 102.3 del TRLSM, en cuya virtud *"... la superficie máxima de sistemas generales vinculados o adscritos a cada sector de suelo urbanizable se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes no supere el máximo de la categoría asignada por el Plan General"*.

A estos efectos, conviene señalar que la categoría asignada al sector, según su uso preferente, conforme a lo dispuesto en el artículo 101.1.b) de la citada Ley, es la de Residencial de mínima densidad (hasta 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, inclusive).

## 5.6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

---

De conformidad con lo establecido en el art. 171 del TRLSM, corresponde a la Administración actuante el establecimiento del Sistema de Actuación aplicable al sector en función de las circunstancias concurrentes y en concreto, en atención a las necesidades, a los medios económico-financieros disponibles y al grado de colaboración de la iniciativa privada.

Por tanto, si bien en la declaración del AIR se establecía como prioritario el Sistema de Concurrencia por tratarse el AIR de un instrumento promovido y tramitado de oficio por la Administración pública, en la actualidad concurren determinadas circunstancias que hacen necesaria reconsiderar la elección optando por un sistema de corte privado. A este respecto no debemos obviar que la legislación urbanística aplicable otorga preferencia a los sistemas de iniciativa privada salvo razones de interés público en contra (artículo 171 del TRLSM) y que asimismo entre los objetivos principales del Consorcio constituido se encuentra el *"... permitir y favorecer que la ejecución del proyecto sea asumida por la iniciativa e inversión privada limitando la financiación pública y el recurso del sistema de expropiación para la ejecución del proyecto..."*.

En consecuencia, se establece como Sistema de Actuación el de **Concertación Indirecta** que resulta de aplicación, de conformidad con el artículo 179 del TRLSM, cuando así lo solicitan los propietarios que representan al menos el 25 por 100 de la superficie del ámbito, descontados los terrenos de dominio y uso público.

A efectos de justificar la viabilidad del Sistema de Concertación Indirecta deben traerse a colación las actuaciones llevadas a cabo hasta la fecha en colaboración entre la Administración actuante y los propietarios mayoritarios del ámbito. En concreto, con la Asociación Colaboradora de Propietarios de la AIR "Marina de Cope" que representa en la actualidad más del 50% de la superficie del sector en los dos municipios afectados y por tanto, se encuentra claramente legitimada como representativa de los intereses de la mayoría de la propiedad.

En este sentido, tuvo lugar la suscripción de un Protocolo de Intenciones entre el Consorcio de Marina de Cope y la Asociación Colaboradora de Propietarios en fecha 7 de junio de 2006 que fue posteriormente modificado el 4 de mayo de 2007 y en el que se ya se estableció la preferencia por el Sistema de Concertación Indirecta.

Asimismo en desarrollo del citado Protocolo se ha elaborado una propuesta de Acuerdo Marco a suscribir entre el Consorcio de "Marina de Cope", los Ayuntamientos de Águilas y Lorca y la Asociación Colaboradora de Propietarios que fue aprobado por el Consejo de Administración del Consorcio en fecha 6 de febrero de 2008. El objetivo de dicha propuesta de Acuerdo Marco es garantizar el establecimiento del modelo de gestión que resulte más eficaz para el buen fin del AIR "Marina de Cope" en atención a su carácter de unidad funcional y orgánica. Por tanto, su finalidad es facilitar el acuerdo entre todos los propietarios, asegurar la viabilidad económico-financiera de la actuación y la ejecución de las obligaciones dimanantes de la ordenación haciendo hincapié en la obtención y ejecución de los sistemas generales, pero siempre bajo la permanente tutela de la Administración y sin menoscabo del modelo sostenible de desarrollo turístico concebido.

En este sentido, forma parte del contenido de la propuesta de Acuerdo Marco tanto el esquema básico de ordenación del sector como los derechos y obligaciones de los propietarios.

En ejecución del Sistema de Concertación Indirecta que se establece para el desarrollo del ámbito y en los términos del Acuerdo Marco que finalmente se suscriba, la administración actuante convocará el correspondiente concurso y aprobará las bases de actuación. A dicho concurso podrán presentarse todos y cada uno de los propietarios de suelo dentro de la Actuación, ya sea de forma individual, ya sea de forma sindicada. No obstante, dichos propietarios adjudicatarios invitarán a todos aquellos propietarios que, sin haber resultados adjudicatarios, estén interesados en unirse a la ejecución de la actuación siguiendo el Programa de Actuación presentado por los adjudicatarios, a que se unan a ellos, para la cual tendrán un plazo que resulte razonable y que se establecerá en las bases de actuación.

Los propietarios que finalmente resulten adjudicatarios y que, según establece el TRLSM, podrán estar o no Asociados a la Asociación Colaboradora de Propietarios, junto con los que finalmente se unan a ellos serán los que finalmente estén obligados a urbanizar y a asumir y ejecutar la construcción de los sistemas generales.

En garantía de la viabilidad económico-financiera de la Actuación, se considera necesario que, los propietarios que vayan a asumir la ejecución y construcción de los sistemas generales, vean compensado el esfuerzo económico-financiero realizado por la construcción mediante la adjudicación, a través de licitación simultánea, de un contrato mixto, de la urbanización y de la concesión para la explotación de los meritados sistemas generales.

La adjudicación de la explotación de los sistemas generales a los propietarios que asuman la obligación de construir está justificada en la medida en que la iniciativa privada correrá a su vez con la gestión del mantenimiento y conservación de la Actuación.

En el mismo sentido, de garantizar la calidad del destino turístico, así como su explotación y mantenimiento, se considera necesaria la gestión conjunta de una parte de los aprovechamientos hoteleros, de tal forma que se pueda impulsar desde un único centro de decisión la construcción de los principales hoteles que tendrán el carácter de emblemáticos dentro de la ordenación.

Así mismo en el Acuerdo Marco, se recoge el compromiso de presentarse en UTE al Concurso Público que la Administración actuante convoque para la adjudicación de la ejecución del Sistema de Concertación Indirecta. Por tanto, los propietarios que suscriben el acuerdo asumen el compromiso de presentarse en su día a la licitación pública mediante la presentación del correspondiente Programa de Actuación en el que se propongan las concretas bases técnicas y económicas para el desarrollo urbanístico.

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente y de conformidad con lo establecido en el artículo 160 y concordantes del TRLSM, los gastos de urbanización correspondientes a la ejecución de la ordenación que se establece en esta modificación de planeamiento corresponden a los propietarios o titulares de la total superficie del ámbito de actuación. De igual modo se imputa a los propietarios el mantenimiento y conservación de la urbanización una vez sea recepcionada por parte de la Administración actuante.

No obstante, debido al carácter de unidad funcional y orgánica del ámbito del AIR, cabe recordar que uno de los objetivos del Acuerdo Marco que se suscriba es garantizar el buen fin de la actuación mediante la implantación y ejecución de los sistemas generales al inicio del desarrollo urbanístico y de forma simultánea para la totalidad del sector. Por tanto, para garantizar la cesión anticipada de los sistemas generales en aquellos supuestos en los que los titulares de los terrenos no ostenten la condición de urbanizadores y de conformidad con los términos del citado acuerdo, se establece la Ocupación Directa como modalidad para su obtención. Todo ello sin perjuicio del proceso reparcelatorio posterior del ámbito en el que se reconocerán los aprovechamientos que les correspondan a los propietarios originarios. En consecuencia, el expediente de Ocupación Directa se tramitará, en su caso, en los términos de los artículos 156, 177.2, 194 y 195 del TRLSM.

## 5.7.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

---

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 del TRLSRM, la ordenación pormenorizada del Sector definido se efectuará a través de un Plan Especial, dado el carácter de actuación urbanística especial del ámbito.

## 5.8.- CONDICIONANTES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

---

En cualquier caso, la ordenación pormenorizada tendrá en cuenta los siguientes condicionantes:

---

### 5.8.1.- DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

---

La ordenación pormenorizada del Sector, en virtud del artículo 107 del TRLSM, se efectuará mediante la figura de Plan Especial.

El desarrollo de la ordenación pormenorizada deberá garantizar la obtención y ejecución de los Sistemas Generales previstos.

---

### 5.8.2.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

---

El aprovechamiento de referencia es  $0,14 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , aplicable a la totalidad de las superficie computable de la actuación (Sector más Sistemas Generales, descontada la correspondiente a los Dominios Públicos preexistentes).

El aprovechamiento resultante del Sector será igual o inferior a  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; correspondiendo con la categoría de Residencial de Mínima densidad.

El aprovechamiento de cesión a los Ayuntamiento de Águilas y Lorca se calcula en proporción a la superficie computable (descontada los Dominios Públicos preexistentes) del ámbito perteneciente a cada uno de ellos:

- el 66,94623% de la superficie computable del ámbito se encuentra en el municipio de Águilas, por lo que le corresponde el 6,694623% del aprovechamiento total.
- el 33,05377% de la superficie computable del ámbito se encuentra en el municipio de Lorca, por lo que le corresponde el 3,305377% del aprovechamiento total.

Se establece como obligación que los terrenos de cesión en donde se materialice el aprovechamiento no patrimonializable por los particulares y que por ley corresponde a cada ayuntamiento (10%) se cedan en su propio término municipal.

---

#### 5.8.3.- LIMITACIONES DEL USO DEL SUELO

---

La superficie para las parcelas netas destinadas a usos turísticos y residenciales será, como máximo, del 50% de la superficie del ámbito del AIR de Marina de Cope, excluida del cómputo los Dominios Públicos y la superficie del Sistema General de Espacios Libres de Protección Paisajística, puesto que, si bien pertenece al ámbito, no será objeto de transformación urbanística.

---

#### 5.8.4.- EDIFICABILIDAD

---

La edificabilidad máxima es de 0,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicable a la totalidad de la superficie computable de la actuación (Sector más Sistemas Generales, descontada la correspondiente a los dominios públicos preexistentes), lo que hace un total 2.863.324 m<sup>2</sup>c, susceptible de ajuste, al aplicarse sobre una superficie objeto de medición más precisa en la ordenación pormenorizada.

La distribución de edificabilidades dentro del sector será la siguiente:

- 10% para uso de equipamientos (privados y terciario) (286.332 m<sup>2</sup>c).
- $\geq$  35% para uso de establecimientos hoteleros (1.002.163 m<sup>2</sup>c).
- $\leq$  55 % para uso residencial (1.574.828 m<sup>2</sup>c).

Esta distribución de edificabilidades deberá cumplirse igualmente en cada término municipal.

---

#### 5.8.5.- ESPACIOS RESIDENCIALES

---

Los usos residenciales deberán situarse fuera de la franja de 500 m. medidos desde el límite interior de la ribera del mar.

La altura máxima de las edificaciones residenciales será, con carácter general, de 3 plantas sobre rasante, si bien en un tercio del volumen residencial se podrá superar esa altura.

Se deberá adaptar, en la medida de lo posible, las edificaciones a la topografía; y se evitará la formación de pantallas continuas edificadas.

---

#### 5.8.6.- ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

---

De la edificabilidad para uso de establecimientos hoteleros, al menos la mitad se dispondrá para el grupo de hoteles, y el resto para el de hoteles-apartamento.

Estos usos se ubicarán, preferentemente, en la franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar, excluyendo las zonas de protección paisajística. Además, en los primeros 100 metros de la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, los usos o edificaciones se ajustarán a la Ley de Costas.

Se deberá adaptar, en la medida de lo posible, las edificaciones a la topografía; y se evitará la formación de pantallas continuas edificadas.

Las parcelas para establecimientos hoteleros dispondrán de dimensión suficiente para ubicar en su interior espacios ajardinados, zonas deportivas, etc.; a tal efecto, deberán superar el estándar de 50 m<sup>2</sup> de parcela neta por cada plaza turística.

---

#### 5.8.7.- DOTACIONES DE CARÁCTER LOCAL

---

Las cesiones locales de espacios libres de dominio y uso público y de equipamientos se cuantificarán conforme a lo dispuesto en el artículo 106.e) y 106.f), respectivamente del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSM).

No obstante, y dada la extensa superficie de espacios de interés ambiental, los espacios libres ubicados en estas zonas computarán a efectos del cálculo de los estándares establecidos en el párrafo anterior, con la condición de reservar, al menos, una superficie de 20 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda destinado a espacios libres de parques y jardines públicos.

En cuanto a la dotación de aparcamientos públicos, éstos se deberán prever en proporción adecuada a la demanda específica, con el estándar de, al menos, uno por vivienda ubicado en viario público, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a las edificaciones. Los aparcamientos públicos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

Se reservará el suelo necesario, en proximidad al Sistema General de Equipamiento, para la implantación de aquellos equipamientos locales indicados en el cuadro de *"Dotación de Equipamientos e Infraestructuras en el ámbito del AIR de Marina de Cope"* y cuya ubicación se establece en el plano *007.- Localización de equipamientos*; creando de esta manera un área de centralidad de equipamiento dentro del ámbito.

---

#### 5.8.8.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

---

Se deberán implantar obligatoriamente todos los equipamientos e infraestructuras que se indican en el cuadro *"Dotación de Equipamientos e Infraestructuras en el ámbito del AIR de Marina de Cope"*, incluido en el Documento I.- Memoria.

No obstante, el planeamiento de desarrollo podrá introducir reajustes, debidamente justificados, ante la aparición futura de nuevas modalidades de equipamientos, sin que ello suponga modificación del Plan General.

---

#### 5.8.9.- PROTECCIÓN

---

En la zona de protección de cauces sólo se podrán establecer usos compatibles con los riesgos derivados de las inundaciones, incompatibles con la construcción, ubicando preferentemente desarrollos deportivos de carácter abierto y espacios libres, públicos o privados.

Esta delimitación de la zona de protección de cauces, que corresponde exactamente con la grafiada en la Declaración de la AIR, es provisional, susceptible de modificación por el planeamiento de desarrollo, de acuerdo el Estudio de Inundabilidad de Ramblas conforme al Decreto 258/2007 que considera también la situación futura de los terrenos, una vez esté aprobado.

Deberá respetarse la compatibilidad de usos establecida para las zonas de interés ambiental, grafiadas en el plano de ordenación. Se ha creado una línea que comprende tanto las zonas con valores ambientales, como otras zonas que puedan servir de conexión de aquéllas, de tal manera que en los suelos englobados dentro de esta envolvente será necesario, durante la fase de ordenación pormenorizada, informe preceptivo de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Las edificaciones y los yacimientos arqueológicos incluidos dentro del Documento III.- *"Catálogo de Bienes Protegidos"* deberán respetarse. Los elementos señalados como Elementos de Interés Etnográfico y Paisajístico en el Catálogo y las viviendas tradicionales existentes y en buen estado de conservación deberán respetarse, y el resto, procurarán integrarse, siempre que sea posible y no contradiga el espíritu del AIR, en la ordenación pormenorizada.

**6.- JUSTIFICACIÓN NUMÉRICA DEL CUMPLIMIENTO DE LA DECLARACIÓN DEL AMBITO DE INTERÉS REGIONAL (AIR) DE MARINA DE COPE**

Sistemas Generales y Suelo Urbanizable:

Municipio	Superficie de ordenación (m <sup>2</sup> s)		Dominios públicos preexistentes*	Superficie generadora de aprovechamiento ** (m <sup>2</sup> s)		Coef. edif. bruto (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Edif. Máxima **** (m <sup>2</sup> c)	Tipo de SSGG	Sup. SSGG ** (m <sup>2</sup> s)	% SSGG	Dominios públicos finales *****	Superficie Sector *** (m <sup>2</sup> s)	Coef. Edif. Sector (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
Lorca	6.949.633	32,6476%	189.371	6.760.262	33,05377%	0,14	946.437	Espacio Libre-Protección Paisajística (SGEL-PP)	1.222.430	18,08%	162.453	3.810.040	0,248405969
								Espacio Libre-Parque Urbano (SGEL-PU)	106.330	1,57%			
								Deportivo-Campos de Golf (SGD-CG)	1.392.012	20,59%			
								Deportivo-Centro de Especialización Deportiva (SGD-CED)	64.036	0,95%			
								Comunicación-Viario (SGC-V)	129.699	1,92%			
								Comunicación-Transportes (SGC-T)	10.228	0,15%			
								Equipamiento (SGEQ)	29.855	0,44%			
								Infraestructuras y Servicios (SGI)	22.550	0,33%			
								<b>TOTAL LORCA</b>	<b>2.977.140</b>	<b>44,04%</b>			
								Águilas	14.337.166	67,3524%			
Espacio Libre-Parque Urbano (SGEL-PU)	211.370	1,54%											
Deportivo-Campos de Golf (SGD-CG)	2.561.102	18,71%											
Deportivo-Centro de Especialización Deportiva (SGD-CED)	39.623	0,29%											
Comunicación-Viario (SGC-V)	632.818	4,62%											
Comunicación-Transportes (SGC-T)	8.497	0,06%											
Deportivo-Marina Interior (SGD-MI)	486.679	3,55%											
Infraestructuras y Servicios (SGI)	147.605	1,08%											
<b>TOTAL ÁGUILAS</b>	<b>6.030.385</b>	<b>44,04%</b>											
<b>TOTAL</b>	<b>21.286.799</b>	<b>100,00%</b>	<b>834.482</b>	<b>20.452.317</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,14</b>	<b>2.863.324</b>				<b>Totales</b>	<b>9.007.525</b>	<b>44,04%</b>
								Espacio Libre-Protección Paisajística (SGEL-PP)	3.165.121	15,48%			
								Espacio Libre-Parque Urbano (SGEL-PU)	317.700	1,55%			
								Deportivo-Campos de Golf (SGD-CG)	3.953.114	19,33%			
								Comunicación-Viario (SGC-V)	762.517	3,73%			
								Comunicación-Transportes (SGC-T)	18.725	0,09%			
								Deportivo-Marina Interior (SGD-MI)	486.679	2,38%			
								Deportivo-Centro de Especialización Deportiva (SGD-CED)	103.659	0,51%			
								Infraestructuras y Servicios (SGI)	170.155	0,83%			
								Equipamiento (SGEQ)	29.855	0,15%			

\* superficie correspondiente a dominios públicos hidráulicos (cuya superficie será, finalmente, la que resulte del deslinde definitivo), dominio público marítimo-terrestre y dominio público de carreteras preexistentes

\*\* superficie descontada la correspondiente a los dominios públicos preexistentes

\*\*\* superficie de ordenación del ámbito menos superficie de Sistemas Generales

\*\*\*\* de carácter indicativo, en cuanto que se aplica sobre superficies que pueden ser objeto de medición más precisa en la ordenación pormenorizada del Sector

\*\*\*\*\* descontada la superficie desafectada del dominio público de la carretera D-20

Justificación numérica de los usos deportivos:

Municipio	Superficie generadora de aprovechamiento * (m <sup>2</sup> s)		Tipo de Uso deportivo	Superficie de Uso Deportivo (m <sup>2</sup> s)	% deportivo	
Lorca	6.760.262	0,3305377	Campos de Golf	1.392.012	1.690.173	25,00%
			C.E.D.	64.036		
			Playas **	14.168		
			Red de Senderos **	187.464		
			Carriles bici ***	32.493		
Águilas	13.692.055	0,6694623	Campos de Golf	2.561.102	3.506.478	25,61%
			C.E.D.	39.623		
			Marina Interior	486.679		
			Playas **	35.455		
			Red de Senderos **	232.649		
			Carriles bici ***	150.970		
<b>TOTAL</b>	<b>20.452.317</b>	<b>100,00%</b>	<b>Total</b>	<b>5.196.651</b>	<b>25,41%</b>	
* superficie descontada la correspondiente a los dominios públicos preexistentes ** uso dentro del SGEL-PP, del SGC-V y de la zona de protección de cauces *** uso dentro del SGC-V			<i>Campos de Golf</i>	3.953.114	19,33%	
			<i>C.E.D.</i>	103.659	0,51%	
			<i>Marina Interior</i>	486.679	2,38%	
			<i>Playas **</i>	49.623	0,24%	
			<i>Red de Senderos **</i>	420.113	2,05%	
			<i>Carril-bici ***</i>	183.463	0,90%	

Se cumple el porcentaje de superficie mínima para uso deportivo (25% de la superficie generadora de aprovechamiento).

En Águilas, diciembre de 2008

**Fdo. Fernando Vázquez Marín**  
Arquitecto.-

---

## ANEXOS

---

## ANEXOS

### ANEXO I.- ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL (EIT)

---

Este Anexo se adjunta a la Modificación del PGMO de Águilas en desarrollo del AIR Marina de Cope como documento independiente.

## ANEXO II.- VIABILIDADES TÉCNICAS DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

---



**Consortio Marina de Cope**

CIF: S-3000013-G

Plaza Julián Romea, 4

30.071 Murcia

**IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.**

D. César Calomarde

Responsable Comercial Nuevos Suministros

Avenida de los Pinos, s/n

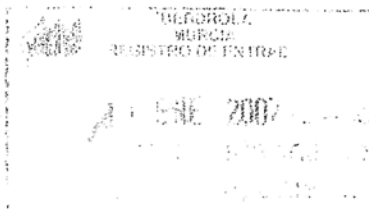
Murcia

Murcia, 25 de Enero de 2007

**ASUNTO:** Viabilidad de suministro eléctrico para el Proyecto de Urbanización de la actuación urbanística de la ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL "MARINA DE COPE" (MURCIA).

Me complace comunicarle que el Consejo de Administración del Consorcio Marina de Cope, en su reunión de fecha 17 de Enero acordó solicitar a esa compañía distribuidora el inicio de la tramitación necesaria para la viabilidad de suministro eléctrico al proyecto Marina de Cope, a cuyo efecto pongo en su conocimiento el informe adjunto.

Fdo. Jose Pablo Ruiz Abellán  
Presidente



Referencia: 9019281646

Fecha: 03.06.2008

Asunto: SOLICITUD DE SUMINISTRO PARA PLAN URBANISTICO

Potencia Solicitada: 288.497,0 kW

Localización: Paraje de Cope (Águilas)

Muy Sres. nuestros:

En relación con el asunto de referencia, les adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indica las condiciones en la que será atendida su solicitud:

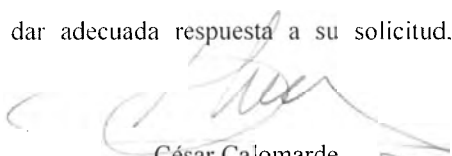
✓ Propuesta Técnico-Económica para • Suministro Principal	En la que se fijan las condiciones Técnico-Económicas, para la ejecución por su parte de la infraestructura eléctrica, según el R.D. 1955/2000.
✓ Anexo de Especificaciones Técnicas	Que recoge las condiciones para la realización de infraestructura eléctrica por el solicitante.

El plazo de validez de esta propuesta es de **tres meses**. Aceptada la misma dentro de dicho plazo, se mantendrán las condiciones durante **un año**, por lo que se deberá solicitar una prórroga si no se pueden en dicho plazo poner en marcha las instalaciones.

En el supuesto de merecer su aceptación, **agradeceremos nos remitan firmado el duplicado de los documentos correspondientes**, para continuar la tramitación.

Si desean realizar alguna consulta o aclaración les **agradeceremos se pongan en contacto con el Gestor de su Expediente, YOLANDA REIG Tfno. 968395763.**

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.



César Calomarde  
Jefe Distribución Zona Murcia

#### CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 288.497,0 kW.

Tensión: 3X400/230 V.

#### PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 132.000 V., según lo indicado en plano adjunto, concretamente en la Línea de 132 kV Lorca-Hinojar.

Código parcela	Descripción parcela	Potencia
I	Marina de Cope (Águilas)	288.497.000 kW
	<b>TOTAL (kW)</b>	<b>288.497.000 kW</b>

#### REALIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA:

Según lo establecido en el Art. 45 del R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre, la infraestructura eléctrica será realizada por Vds y a su costa, consistente en:

1. Infraestructura a realizar por cuenta y a cargo del promotor y que deberán ceder en propiedad a Iberdrola Distribución.

Construcción de una nueva subestación 132 kV (denominada ST Marina de Cope), con configuración de doble barra conectada en entrada y salida de la línea de 132 kV Lorca (Hípica)-El Hinojar, con características estándar de Iberdrola Distribución y con el siguiente alcance inicial:

Sistema 132 kV DB (2L+3T+EB) + 3T 132/20-40 MVA+S20 DB SF6 (3Mod.4L) + 3BC 20 kV 7.2 MVar.

Construcción de una línea de 132 kV de doble circuito desde la L/ 132 Kv Lorca (Hípica)-El Hinojar hasta la nueva ST Marina Cope con características estándar de Iberdrola Distribución.

Doce LSMT desde la nueva ST Marina Cope hasta 6 nuevos centros de reparto de simples barras partidas. Estos centros de reparto tendrán celdas motorizadas, preparadas para telemandar. Las 12 LSMT desde la ST hasta los centros de reparto serán del tipo HEPRZ1 400mm, y las LSMT interior de la urbanización serán de HEPRZ1 240 mm, quedando anilladas con la red de Iberdrola existente en las inmediaciones.

2. Actuaciones a realizar por Iberdrola Distribución a cargo del promotor.

Modificaciones necesarias en el apoyo de la nueva línea 132 kV Lorca (Hípica) – El Hinojar, para permitir la derivación en entrada/salida a la nueva subestación ST Marina Cope.

Modificaciones y ajustes necesarios en las subestaciones de los extremos de la nueva línea 132 kV Lorca (Hípica) – El Hinojar para adecuar los sistemas (protecciones, telecontrol, medida, etc...) al nuevo esquema de explotación.

Se soterrarán, desviarán y mantendrá la servidumbre legal todas las instalaciones tanto de Iberdrola como de clientes de MT y BT.



Este punto de conexión estará condicionado a la puesta en servicio de las siguientes instalaciones:

- PES de la nueva ST Totana 400/132 kV. PES prevista Verano 2008.
- PES de la E-S en Totana de Lorca-El Hinojar. PES prevista Verano 2008.
- PES de la L/ 132 kV Totana-Sierra de Tercia. PES prevista Verano 2008.
- PES de la nueva ST Carril 400/132 kV.
- PES de la E-S en Carril 132 kV de la L/Lorca-Vera.
- PES de la L/132 kV Carril-Águilas DC.
- PES de la L/132 kV Águilas a L/Lorca-Hinojar (coincide en parte con la nueva Línea a ejecutar por el promotor).

#### CONDICIONES TÉCNICAS:

En el Anexo de Especificaciones Técnicas que se adjunta, se recogen las condiciones fundamentales para el Diseño, Legalización y Ejecución de las Instalaciones, cuando éstas deban ser ejecutadas por el solicitante.

El solicitante será responsable de las condiciones de seguridad durante el periodo de ejecución de las obras que tengan lugar en la proximidad o en contacto con las líneas eléctricas que puedan existir en el entorno, aéreas o subterráneas, y en especial del cumplimiento de las normas contenidas en la Ley 31/1995, sobre prevención de riesgos laborales, desarrollando el plan de seguridad y salud en el trabajo, de acuerdo con el R.D. 1627/1997, de 24 de Octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, y el R.D. 614/2001, de 8 de Junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico, cuando sea de aplicación.

#### PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

El vigente R.D., establece la necesidad de ceder, por su parte, las instalaciones de distribución construidas, por lo que la aceptación de esta Propuesta implica aceptar que las citadas instalaciones serán cedidas a IBERDROLA, libres de cargas y gravámenes, asumiendo esta Sociedad su responsabilidad y derecho de uso, así como el mantenimiento y operación de las mismas. Esta Empresa procederá a la revisión previa a la recepción y puesta en servicio, solicitando la firma de los correspondientes Documentos de Cesión.

El periodo de Garantía de las instalaciones objeto de cesión será de un año para la obra vista y tres para la obra oculta, contado a partir de la fecha de su puesta en funcionamiento, siendo por su cuenta la reparación y/o sustitución de cuantos defectos de materiales o constructivos se detecten en dicho periodo, así como la responsabilidad de las reclamaciones derivadas de su actuación.

#### SOLICITUDES DEFINITIVAS

Para poder atender los suministros definitivos se deberá realizar previamente las solicitudes individuales o colectivas necesarias, al objeto de tramitar los expedientes correspondientes.

#### VALIDEZ DE LA PROPUESTA:

La modificación de las características de la instalación, puede implicar un nuevo estudio técnico-económico de las condiciones, por lo que toda variación deberá ser aceptada expresamente.

El plazo de validez de esta Propuesta es de **3 meses**. Aceptada la propuesta dentro de dicho plazo, se mantendrán las condiciones durante **1 año**, por lo que se deberá solicitar una prórroga si no se puede en dicho plazo poner en marcha de la instalación.



## DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR POR EL SOLICITANTE/PROYECTISTA AL PRESENTAR EL PROYECTO EN INSTALACIONES DE CESIÓN

**NOTA: Toda la documentación se entregará en soporte electrónico PREFERENTEMENTE, salvo lo indicado expresamente en papel.**

**Dirección de entrega: Avda de los Pinos, 7 30009 MURCIA**

Nombre del Técnico Proyectista y número de referencia del expediente.

Ejemplares visados del proyecto figurando como titular Iberdrola Distribución Eléctrica S. A.U. y como promotor el solicitante. (para TCT's)

Ejemplares visados del proyecto figurando como titular inicial el solicitante y final Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U..

Ejemplares visados del proyecto figurando como titular el solicitante.

En proyectos de AT y MT (LAAT, ST, LMT y CT):

a) 3 CD con el proyecto PDF visado electrónicamente.

a) 1 CD con el proyecto PDF visado electrónicamente

b) 1 CD con los planos acotados y abiertos en Autocad o Microstation, con la cartografía de fondo. Indicando las coordenadas UTM (X,Y) para los CT's.

c) 2 juegos de planos en papel, a entregar después del replanteo para convenio de cesión..

En proyectos de BT:

a) 2 CD con el proyecto PDF visado electrónicamente, con la cartografía de fondo.

b) 2 juegos de planos en papel, indicando la situación de las CGP's y con las coordenadas UTM (X, Y) de cada una de ellas, después del replanteo, para convenio de cesión.

**OTROS:**

Esquema propuesta electrificación (LAAT, ST, LSMT y CT's)

ST Hinojar

Punto de conexión  
L/Lorca-Hinojar 132 kV

ST Lorca

P.A. Marina de Cope  
9019281646  
288.497 kW

# ESPECIFICACIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA POR EL SOLICITANTE DEL SUMINISTRO

Los requisitos fundamentales que se deben observar, durante la confección del proyecto y la ejecución de la obra, para facilitar la conexión con las redes existentes y la cesión definitiva a Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., en adelante Iberdrola, se resumen en los siguientes apartados.

- El solicitante notificará por escrito a Iberdrola la persona física o jurídica adjudicataria de la obra, así como el Técnico Proyectista, y el Director de Obra (ambos deberán estar convenientemente acreditados).

Se evitará la ejecución de obra alguna que afecte a las instalaciones eléctricas existentes, o a su entorno, y que pudieran variar sus condiciones de seguridad y establecimiento, no solo por razón del servicio esencial que de ellas depende, sino por el grave peligro de accidente que ello significaría. Deberá, por tanto, cumplirse con lo establecido en la Ley 31/1995, el RD 171/2004 y el RD 614/2001 y contactar con la empresa suministradora. Por todo ello, Iberdrola declina cualquier responsabilidad (daños a personas o cosas, cortes de suministro eléctrico, etc.) derivada de la situación por Vdes. provocada.

Las modificaciones de las instalaciones existentes, se realizarán atendiendo a lo establecido en el título VII del RD 1955/2000.

## 1 Instalaciones Particulares AT y BT

Según resolución del 10 de Junio de 2005 de la D.G. de Desarrollo Industrial del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, será de aplicación la Norma Particular para clientes de Alta tensión MT- 2.00.03, .

De acuerdo con la reglamentación vigente, el personal de Iberdrola dispondrá de libre acceso, directo y permanente desde vía pública, a la parte de instalaciones que afectan a la explotación de la red de distribución.

- El solicitante aportará, previo al inicio de las obras y su legalización, una copia de los proyectos.

## 2 Diseño de la infraestructura eléctrica de Distribución

Todas las instalaciones, deberán ajustarse al MT 2.03.20 y demás normativa particular inscrita según resolución del 10 de Junio de 2005 de la D.G. de Desarrollo Industrial del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, (número de inscripción RBT-EP 001 y RAT-EP 001-M1) así como a las normas y disposiciones municipales (normas urbanísticas), siendo el peticionario responsable de la obtención de todos los permisos, autorizaciones o licencias que fueran necesarios para realizar, establecer y garantizar con carácter definitivo la permanencia de las instalaciones.

- Antes del inicio de las obras, el solicitante entregará a Iberdrola, copia de los proyectos con el diseño de las instalaciones, figurando como titular final Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. y como promotor y titular inicial el solicitante.

### 2.1 Otorgamiento de Servidumbres

De acuerdo con lo establecido en RD 1955/2000 y los proyectos tipo, las instalaciones discurrirán por dominio

público. Cuando por razones justificadas, esto no fuese posible, la canalización para el tendido subterráneo deberá ser entubada y tendrá que disponer además de una servidumbre de paso y permanencia en una anchura de tres metros en toda su longitud, convenientemente delimitada.

Será necesario, que quien sea su propietario otorgue mediante documento público, servidumbre de uso de carácter permanente a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., mientras se mantenga el suministro eléctrico, de los terrenos necesarios para el emplazamiento de los centros de transformación de distribución, en todas las condiciones previstas en el plano que se protocolizará en la escritura, observando a todos los efectos, en caso de ser necesaria, la servidumbre de paso de cables de energía eléctrica, en los términos y alcance de la Ley 54/1997 y el RD 1955/2000.

### 2.2 Criterios Técnicos de Diseño de las Redes de Distribución

#### 2.2.1 Líneas Aéreas de Media Tensión

El apoyo de entronque, deberá ser de la resistencia mecánica necesaria para la nueva disposición de conductores, según reglamento de LAAT, aportándose la justificación técnica del mismo.

Los apoyos que soporten aparatos de maniobra estarán dotados de herrajes posapiés. Los elementos de maniobra y/o protección de accionamiento con pértiga aislante, se instalarán a una altura máxima de 12 metros sobre el nivel del terreno.

#### 2.2.2 Centros de Transformación (CT)

Se procurará que el emplazamiento del CT coincida con el centro de gravedad de las cargas que debe alimentar en BT.

Si el CT se instala en edificio independiente, deberá respetarse el perímetro de 1,5 metros, estableciendo una acera perimetral y vallando el terreno en caso necesario.

El CT dispondrá de acceso directo y permanente desde vía pública, no restringido, y el conjunto constructivo estará libre de canalizaciones, desagües y cualquier otra clase de servidumbre.

#### 2.2.3 Línea Subterránea de Media y Baja Tensión

En los cruces de calzadas o en cruces especiales los cables irán alojados en tubos adecuados corrugados de 160 mm de diámetro, como mínimo, y según UNE 50 086-2-4.

Se colocará, al menos, una caja general de protección - CGP- en el extremo de cada Línea de Baja Tensión.

En las zanjas de canalización eléctrica de BT y MT se instalará un tubo suplementario de 160 mm. de diámetro para telemando que deberá cumplir con los requerimientos establecidos en la NI-52.95.03 .

#### 2.2.4 Instalaciones de Enlace

La conexión a las CGPs que no se instalen cuando se ejecute la RSBT, deberán considerarse en su día como instalación de extensión difeida, realizándose por el promotor de cada parcela, por su cuenta y cargo como finalización de las obras de urbanización.

### **3 Ejecución de la infraestructura de Distribución**

#### **3.1 Dirección de la Obra**

La Dirección Facultativa de la obra se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto y los Manuales Técnicos durante la ejecución de las obras.

#### **3.2 Comunicación del inicio y desarrollo de las obras**

- Obtenida de la Administración competente la "Autorización Administrativa y Aprobación de Proyecto", con antelación suficiente la Dirección Facultativa deberá comunicar la fecha de inicio de los trabajos.

Las obras podrán ser supervisadas por personal técnico de Iberdrola, o empresa por esta designada. Para poder realizar dicha supervisión, la Dirección Facultativa avisará con antelación suficiente al citado personal durante el proceso de ejecución de los trabajos, en los hitos que Iberdrola considere oportunos y siempre que se trate de las siguientes actividades:

- Redes Aéreas: apertura de hoyos y cimentación de apoyos, puesta a tierra, tensado de conductores.
- Redes Subterráneas: apertura de zanjas, colocación de tubos y arquetas, tendido de cable, ejecución de empalmes y verificación de cables.
- Centros de Transformación: mediciones de tierras y tensiones de paso y contacto.

#### **3.3 Materiales**

Los materiales a emplear serán nuevos y homologados y de conformidad con la Normativa Autonómica, responderán a la Norma Iberdrola correspondiente estando el fabricante calificado.

#### **3.4 Finalización de los Trabajos**

A la finalización de los trabajos se deberá aportar, entre otros, la siguiente documentación:

- Carta de finalización de los trabajos de la empresa instaladora.
- Planos de tendido acotados y firmados por el Director de Obra, (también en formato digital) con detalle de los restantes servicios.
- Inventario de Materiales y Protocolos de Ensayo.
- Certificado de Mediciones de Pruebas Eléctricas de los Cables según MT 2.33.15.
- Certificado del técnico constructor del edificio, en el que se aloja el centro de transformación, de resistencia mecánica del forjado.
- Hoja de Instalaciones de Enlace.
- Permisos, licencias y servidumbres, garantizando la autenticidad de los mismos.
- Certificados finales de dirección de obra de instalaciones particulares y de distribución, debidamente diligenciados por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se incluirán las modificaciones que durante la ejecución de los trabajos se hayan realizado respecto al proyecto inicialmente aprobado.
- El período de garantía que se establecerá en el Documento de Cesión, contará a partir de la puesta en

funcionamiento de las instalaciones, comprometiéndose el promotor a la reparación y/o sustitución de cuantos defectos constructivos se detecten y responsabilizándose de las reclamaciones derivadas de su actuación, durante un año para la obra vista y tres años para la obra oculta.

### **4 Recepción, Conexión y Puesta en Servicio**

#### **4.1 Recepción.**

Finalizadas las instalaciones y aportada toda la documentación, se procederá a la recepción de las mismas de acuerdo con lo establecido en la MT- 2.03.20 y en la Normativa Autonómica, procediendo Iberdrola a la actualización de sus bases de datos gráficas y alfanuméricas.

En la aceptación de las instalaciones realizadas, la transmisión se entenderá libre de cargas y gravámenes. Caso de rechazarse las instalaciones, indicándose los motivos, Iberdrola no se verá obligada a efectuar suministro alguno a través de ellas.

La recepción de las comentadas instalaciones no supone pérdida, de las posibles garantías ni exención de cualquier responsabilidad que pueda derivarse de los daños producidos durante la ejecución.

#### **4.2 Conexión.**

Iberdrola, a instancias del solicitante, y de acuerdo con la empresa instaladora, programará y realizará el descargo, en caso necesario, para posibilitar la conexión.

Siempre que sea posible, las conexiones y los trabajos que afecten a instalaciones en servicio, serán realizados bien en tensión o bien se mantendrá el servicio a los clientes existentes mediante la instalación de grupos electrógenos.

Iberdrola, en atención a la calidad en el suministro y a la seguridad en la operativa, se reserva el derecho a la conexión de las nuevas redes a las existentes en servicio, con sus medios y a cargo del solicitante.

#### **4.3 Puesta en Servicio.**

Una vez emitida por la Administración Competente la "Autorización de Explotación" se procederá a la puesta en servicio de las instalaciones.

Energizadas las nuevas instalaciones, el solicitante procederá al desmontaje y retirada de las antiguas instalaciones, si las hubiere, manteniendo siempre las distancias de seguridad.

#### **Nota sobre normativa particular de Iberdrola:**

La normativa particular inscrita por el ministerio de Industria, Turismo y comercio, se encuentra disponible en el portal <http://www.ffii.nova.es/puntoinfomcyt/normascompaniasselectricas.asp?AT=on>

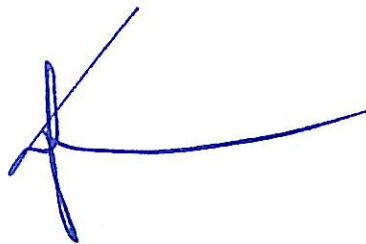
**Asociación Colaboradora de Propietarios  
del AIR Marina de Cope**  
CIF: G-73.451.973,  
Plaza de Santa Isabel, 4, entresuelo  
MURCIA

**IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA**  
D. César Calomarde  
Responsable Comercial de Nuevos Suministros  
Avda. de los Pinos, s/n  
Murcia

**ASUNTO: Solicitud de soterramiento del tramo de Línea de 66 kV incluida en el Proyecto de Urbanización relativo a la Actuación de Interés Regional MARINA DE COPE (MURCIA)**

Me complace comunicarle que la Asociación Colaboradora de Propietarios del AIR Marina de Cope mediante el presente escrito solicita a esa empresa distribuidora el inicio de la tramitación necesaria para el soterramiento del tramo de Línea de 66 kV incluida en el Proyecto de Urbanización relativo al desarrollo de la Actuación de Interés Regional MARINA DE COPE ubicada en los términos municipales de Lora y Águilas en Murcia. A estos efectos pongo en su conocimiento el informe adjunto.

Sin otro particular, a la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.



**Fdo.: Emilio Vázquez Martínez de Pinillos**

**Pte. de la Asociación Colaboradora de Propietarios  
del AIR Marina de Cope**



**DOCUMENTACIÓN FACILITADA PARA INICIAR LA TRAMITACIÓN DEL  
CONVENIO IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA – ASOCIACIÓN  
COLABORADORA DE PROPIETARIOS DEL AIR MARINA COPE PARA EL  
SOTERRAMIENTO DEL TRAMO DE LA LÍNEA DE 66 KV INCLUIDO EN EL  
A.I.R. “MARINA DE COPE” (MURCIA)**

**Julio – 2008**

Las actuaciones planificadas para llevar a cabo en el A.I.R. de "Marina de Cope" requieren el soterramiento de las líneas eléctricas actuales y futuras previstas en el mismo.

En este sentido, como continuación de las conversaciones previas mantenidas, se solicita el inicio de la tramitación necesaria para el soterramiento del tramo de Línea de 66 kV incluida en el Proyecto de Urbanización relativo a la Actuación de Interés Regional MARINA DE COPE ubicada en los términos municipales de Lorca y Águilas (Murcia), con la finalidad de establecer un Convenio entre Iberdrola Distribución Eléctrica y la Asociación Colaboradora de Propietarios del AIR Marina de Cope.

Por ello,

SE SOLICITA:

Tramitación de un Convenio para el soterramiento del tramo de dicha línea actual de 66 kV que incluya los condicionantes técnico-económicos requeridos para su ejecución.

Para ello, se facilita a continuación un plano que muestra el trazado de la línea actual y una propuesta del trazado nuevo en subterráneo en la que no se afecta a terceras partes no incluidas en el A.I.R de "Marina de Cope".



**Asociación Colaboradora de Propietarios de la A.I.R. Marina de Cope**

CIF: G 73.541.973

Plaza de Santa Isabel 4, 1º

30004 Murcia

**IBERDROLA DISTRIBUCIÓN DE GAS, S.A.U.**

D. José Cerverón

Responsable Zona Este

Avenida de los Pinos, 7

30009 Murcia

**ASUNTO:** Viabilidad de suministro de gas para el Proyecto de Urbanización de la actuación urbanística de la ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL "MARINA DE COPE" (MURCIA).

Me complace comunicarle que la Asociación Colaboradora de Propietarios de la A.I.R. Marina de Cope ha acordado solicitar a su compañía el inicio de la tramitación necesaria para la viabilidad de suministro y la propuesta de convenio para garantizar el suministro de gas a Marina de Cope.

Se adjunta documentación básica.

Fdo. Rafael Martínez Campillo