
**DOCUMENTO IV: PROGRAMA DE
ACTUACIÓN**

ÍNDICE

1.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO	3
2.- ACUERDO MARCO	4
3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	7
4.- LOS SISTEMAS GENERALES	9
4.1.- Determinación de los Sistemas Generales.....	9
4.2.- Vinculación de los Sistemas Generales.....	10
4.3.- Obtención de los Sistemas Generales.....	11
4.4.- Ejecución de los Sistemas Generales.....	12
5.- PLAN DE ETAPAS.....	13

1.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, establece en su art. 121 f) que uno de los documentos integrantes de los Planes Generales deberá ser necesariamente el Programa de Actuación. Su contenido vendrá determinado por el establecimiento de "*... los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública*".

Por tanto el Programa de Actuación, como documento integrante de los Planes Generales, tiene por finalidad la definición de los objetivos a conseguir, el establecimiento de prioridades, la estimación de los plazos de ejecución del Plan a corto, medio y largo plazo, los medios, así como las inversiones tanto públicas como privadas que resulten necesarias para lograr su consecución.

El presente Programa de Actuación rectifica, sustituye, amplía o modifica en sus términos, según corresponda, el existente en el Plan General vigente de Águilas.

El Documento I "*Memoria*" de ese instrumento de ordenación, una vez señalados los antecedentes y demás condicionantes de la actuación, establece los objetivos de la misma con la intención de dotar de racionalidad a esta propuesta y establecer el marco adecuado que permita una interpretación global del conjunto de sus determinaciones.

En cualquier caso, se plantea como principal objetivo el dar cumplimiento a las determinaciones contenidas en la Declaración como Área de Interés Regional de la Marina de Cope que fue acordada por el Consejo de Gobierno de la Región de Murcia en fecha 23 de julio de 2004 y que posteriormente fue publicada en el BORM n° 186 de 12 de agosto del mismo año.

A este respecto se señala que la iniciativa pública que motivó la declaración del AIR "Marina de Cope" tuvo como principio informador básico el interés general en poner en valor turístico el litoral sur occidental de la Región de Murcia de forma tutelada por la Administración y siguiendo un modelo de desarrollo de calidad y sostenible en atención a las singularidades del ámbito, que en modo alguno entraba en pugna con el resultado de desarrollo económico.

Una vez señalados los objetivos generales y los principios informadores de la actuación, las concretas estrategias de desarrollo vienen recogidas en la propuesta de Acuerdo Marco, que se tramita de forma simultánea a la presente Modificación del PGMO en su consideración de convenio urbanístico y cuyo estudio abordamos en el epígrafe siguiente.

2.- ACUERDO MARCO

A los efectos de viabilizar y agilizar en la medida de lo posible los objetivos establecidos para el AIR "Marina de Cope", tras su declaración 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) se han llevado a cabo una serie de actuaciones por parte de la Administración que han desembocado en proponer la suscripción de un Acuerdo Marco en los términos que a continuación se expondrán y cuyo texto fue aprobado por el Consejo de Administración del Consorcio de Marina de Cope el 6 de febrero de 2008.

Entre las actuaciones realizadas cabe destacar, tal y como se ha señalado en el Documento I "Memoria" de este plan, la suscripción en fecha 3 de diciembre de 2004 de un convenio de colaboración entre la Administración Regional de Murcia y los Ayuntamientos de Águilas y Lorca para la constitución de un Consorcio cuyos estatutos fueron publicados en el BORM nº 297, de 24 de diciembre de 2004.

Posteriormente en fecha 7 de julio de 2006 tuvo lugar la suscripción de un Protocolo de Intenciones entre el Consorcio y la Asociación Colaboradora de Propietarios de la Actuación de Interés Regional Marina de Cope que fue sustituido por otro posterior de 14 de mayo de 2007. En dicho Protocolo se establecieron las bases del necesario marco de colaboración, aceptando la estructura básica de desarrollo del AIR y entendiendo que dicha Asociación Colaboradora se encontraba claramente legitimada para la suscripción del documento puesto que representaba los intereses de más del 50% de los titulares de terrenos que constituyen el ámbito de actuación del AIR. Entre otros aspectos, en dicho Protocolo se aconsejó la firma de un Acuerdo Marco para lograr el buen fin de la actuación.

Como fruto de todas las actuaciones surge una propuesta de Acuerdo Marco a suscribir entre el Consorcio "Marina de Cope", los Ayuntamientos de Águilas y Lorca y la citada Asociación Colaboradora de Propietarios que tendrá la consideración de convenio urbanístico para su tramitación con carácter simultáneo y en los términos de la Ley 8/2007 y concordantes del TRLSM. La finalidad perseguida con la firma de dicha propuesta de Acuerdo Marco es el establecimiento del modelo de gestión que resulte más eficaz para asegurar la ejecución de las obligaciones dimanantes de la ordenación y su viabilidad económico-financiera, sin menoscabo del modelo de desarrollo turístico sostenible concebido.

Por tanto, el objeto fundamental de la propuesta de Acuerdo Marco es el establecimiento de las pautas o directrices necesarias para facilitar y garantizar el buen término de la actuación planteada, consensuando sus condiciones de desarrollo y que todo ello sea como resultado de una efectiva colaboración entre la Administración y los propietarios de terrenos. Por tanto, se pretende fomentar la iniciativa privada garantizando a la vez una adecuada tutela y control por parte de la Administración que debe velar por los intereses generales.

A grandes rasgos, 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, haciendo hincapié en las fórmulas necesarias para cualificar el destino turístico y garantizar la composición unitaria, la unidad funcional, así como la necesidad de ejecutar anticipadamente los sistemas generales de manera simultánea para toda la actuación.

Por otra parte, en la propuesta de Acuerdo Marco se plasma el consenso existente respecto al Sistema de Actuación por Concertación Indirecta que se establece en esta modificación de planeamiento en atención a las circunstancias concurrentes. Asimismo se reflejan los términos establecidos para la ejecución del Sistema de Concertación Indirecta, en lo relativo a la convocatoria del concurso por parte de la administración actuante que aprobará a tales efectos las correspondientes bases de actuación. Por tanto, 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 la 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, sin perjuicio de que los propietarios urbanizadores tendrán derecho a la compensación de los costes bien en metálico, bien en parcelas de la totalidad de los propietarios.

En garantía de la viabilidad económico-financiera de la Actuación, se considera necesario que los propietarios que vayan a asumir la urbanización 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, en los términos que más adelante se expondrán, de la concesión para la explotación de los meritados sistemas generales.

La adjudicación de la explotación de los sistemas generales a los propietarios que asumen 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.

Que en prueba del compromiso del sector público con el éxito y calidad de la Actuación, y en apoyo del esfuerzo que va a realizar la iniciativa privada, las Administraciones actuantes vincularán sus aprovechamientos lucrativos hoteleros a la gestión del modelo que se pretende acometer.

Que en consideración a las circunstancias que concurren en la presente Actuación, que han sido sintetizadas en los párrafos anteriores, se considera conveniente la constitución de una sociedad gestora mixta que pueda asumir los futuros compromisos hoteleros, los derechos y obligaciones dimanantes de la explotación de los sistemas generales, así como la gestión de conservación y mantenimiento, sin menoscabo de las potestades que le corresponden a las Administraciones públicas.

El Consorcio "Marina de Cope" suscribirá una parte del capital de dicha sociedad con el fin de facilitar *ad intra* la gestión armonizada de los intereses públicos y de los privados, que por la complejidad y dimensión de la Actuación deben estar ineludiblemente sincronizados.

Todos los propietarios de suelo en el ámbito de la AIR podrán incorporarse a la Sociedad de Gestión que se constituya en los términos que se establecerán en las bases del concurso.

No obstante lo anteriormente señalado, el texto íntegro de la propuesta de Acuerdo Marco cuyo texto fue aprobado por el Consejo de Administración del Consorcio de Marina de Cope se sometió a información pública con carácter simultáneo al documento de Modificación aprobado inicialmente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11.1 de la Ley 8/2007 de suelo y el artículo 158 TRLSM, y deberá ser objeto de aprobación por los Plenos de ambos Ayuntamientos.

3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 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 necesario reconsiderar la elección de 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, la Asociación Colaboradora de Propietarios de la A.I.R. "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, una vez más citamos el Protocolo de Intenciones suscrito 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 ya se estableció la preferencia por el Sistema de Concertación Indirecta. Y finalmente la propuesta de Acuerdo Marco que se anexa a este plan para su suscripción entre el Consorcio de "Marina de Cope", los Ayuntamientos de Águilas y Lorca y la Asociación Colaboradora de Propietarios en el que asimismo se plantean determinados aspectos para la ejecución del ámbito mediante el Sistema de Actuación por Concertación Indirecta establecido por la modificación del PGMO. A este respecto, entre las obligaciones de los propietarios se encuentra 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 y cuyas bases y criterios de adjudicación forman también parte de la propuesta de Acuerdo Marco. Por tanto, los propietarios que suscriban el acuerdo asumirán 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.

No obstante, debido al carácter de unidad funcional y orgánica del ámbito del AIR, cabe recordar que uno de los objetivos principales de la ejecución del Sistema por Concertación Indirecta 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 se establece la **Ocupación Directa** como modalidad para su obtención. Todo ello sin perjuicio del proceso reparcelatorio posterior de la totalidad 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.

4.- LOS SISTEMAS GENERALES

Dado que de conformidad con lo establecido en el artículo 121 TRLSM, el Programa de Actuación debe establecer las previsiones de obtención y ejecución de los sistemas generales, a continuación se efectúan las siguientes precisiones al respecto.

4.1.- DETERMINACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Esta Modificación del Plan General define y califica los Sistemas Generales que se consideran necesarios para el buen fin de la actuación como destino turístico en base al contenido de la Declaración del AIR "Marina de Cope". Por tanto, los Sistemas Generales establecidos son los que a continuación se relacionan:

- 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).

La superficie de cada uno de los Sistemas Generales se expresa a continuación, indicándose el porcentaje que representa sobre la superficie total de la actuación una vez excluidos los Dominios Públicos preexistentes cuya superficie asciende a un total de 20.452.317 m² m².

- Sistema General de Comunicaciones Viario (SGC-V): 762.517 m²s (3,7%)
 - 632.818 m²s en el término municipal de Águilas, y
 - 129.699 m²s en el término municipal de Lorca.
- Sistema General de Comunicaciones Transportes (SGC-T): 18.725 m²s (0,1%)
 - 8.497 m²s en el término municipal de Águilas, y
 - 10.228 m²s en el término municipal de Lorca.
- Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SGI): 170.155 m²s (0,8%)
 - 147.605 m²s en el término municipal de Águilas, y
 - 22.550 m²s en el término municipal de Lorca.
- Sistema General de Espacios Libres de Protección Paisajística (SGEL-PP): 3.165.121 m²s (15,5%)
 - 1.942.691 m²s en el término municipal de Águilas, y
 - 1.222.430 m²s en el término municipal de Lorca.

- Sistema General de Espacios Libres de Parques Urbanos (SGEL-PU): 317.700 m²s (1,6%)
 - 211.370 m²s en el término municipal de Águilas, y
 - 106.330 m²s en el término municipal de Lorca.
- Sistema General de Equipamiento (SGEQ): 29.855 m²s (0,1%), en el término municipal de Lorca.
- Sistema General Deportivo Campos de Golf (SGD-CG): 3.953.114 m²s (19,3%)
 - 2.561.102 m²s en el término municipal de Águilas, y
 - 1.392.012 m²s en el término municipal de Lorca.
- Sistema General Deportivo Marina Interior (SGD-MI): 486.679 m²s (2,4%), en el término municipal de Águilas.
- Sistema General Deportivo Centros de Especialización Deportiva (SGD-CED): 103.659 m² (0,5%).
 - 39.623 m²s en el término municipal de Águilas, y
 - 64.036 m²s en el término municipal de Lorca.

La superficie total del ámbito de Marina de Cope destinada a Sistemas Generales es de 9.007.525 m²s:

- 6.030.385 m²s en el término municipal de Águilas, y
- 2.977.140 m²s 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 m²s:

- 3.423.014 m²s para el término municipal de Águilas, y
- 1.690.066 m²s para el término municipal de Lorca.

4.2.- VINCULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

A los efectos previstos en el artículo 102.4 TRLSM, todos los Sistemas Generales definidos en el epígrafe precedente tienen el carácter de preferentes.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.1 TRLSRM, 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 mismo cuerpo legal, 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) TRLSM, es la de Residencial de mínima densidad (hasta 0,25 m²/m², inclusive).

4.3.- OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales que se establecen, en virtud del artículo 102 del TRLSM, se obtendrán de forma obligatoria y gratuita mediante su vinculación o adscripción al Sector de conformidad con el artículo 156 del TRLSM.

No obstante, tal y como se ha establecido en el Capítulo relativo a las *"Normas de Gestión"* del Documento *"Normas Urbanísticas"* de este plan, cabe efectuar las siguientes precisiones.

La singularidad de la actuación que se proyecta hace necesario que para el buen término de la misma deba acelerarse en la medida de lo posible la ejecución de los Sistemas Generales. En este sentido se plantea como objetivo fundamental del desarrollo de la actuación el garantizar la ejecución de los Sistemas Generales al inicio de su desarrollo y de manera simultánea para la totalidad del Sector. A estos efectos se en la propuesta de Acuerdo Marco que se tramita de manera simultánea para su suscripción se establecen las concretas fórmulas necesarias para la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales de forma anticipada en los términos que a continuación se describen.

- a) Los propietarios que suscriban el Acuerdo Marco asumen el compromiso de ceder de forma anticipada el suelo afectado por los mismos. Todo ello sin perjuicio de que la Administración actuante reconozca a dichos propietarios en el Acta de Cesión que se suscriba, el 90% del aprovechamiento edificable bruto que corresponde a la superficie cedida. Por tanto, ello supone que a los efectos previstos en el artículo 102.4 del TRLSM, todos los Sistemas Generales definidos tienen el carácter de preferentes.
- b) Por otra parte, respecto a los terrenos afectados por Sistemas Generales cuyos titulares no suscriban el citado Acuerdo Marco, se procederá mediante Ocupación Directa según se establece en la legislación aplicable. Es decir, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho a aprovechamiento en la unidad de actuación a la que se vinculan. En cualquier caso, para iniciar el expediente de Ocupación Directa será necesario que previamente se encuentre aprobada con carácter definitivo la ordenación pormenorizada del Sector en los términos recogidos en los artículos 194 y 195 TRLSM.

En ambos casos se garantiza la posibilidad de ocupar los terrenos necesarios para ejecutar los Sistemas Generales al inicio del desarrollo. Todo ello debe entenderse sin perjuicio del necesario proceso reparcelatorio posterior de todo el ámbito en el que se adjudicarán a los Ayuntamientos los terrenos correspondientes a los Sistemas Generales ubicados en su término municipal y a los propietarios originarios de los suelos sobre los que recaen se les reconocerán los derechos que les correspondan en función de la superficie que ostentaban.

4.4.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

De conformidad con lo establecido en la presente modificación para el Sistema de Actuación por Concertación Indirecta, la ejecución y construcción de los Sistemas Generales será llevada a cabo por el Urbanizador que resulte adjudicatario del concurso convocado a tales efectos de conformidad con lo previsto en el punto 5.5 de la Memoria.

No obstante, los costes de la completa urbanización y de la construcción de los Sistemas Generales se imputarán a la totalidad de propietarios de terrenos incluidos en la actuación. Por tanto, los propietarios-urbanizadores que asuman los costes de urbanización tendrán derecho a resarcirse mediante aprovechamientos de aquellos propietarios que no desearan urbanizar, en la proporción que se establezca debidamente en el Estudio de Viabilidad Económica que informará las Bases y Criterios de adjudicación del concurso de adjudicación de la condición de urbanizador, para cuya fijación se tendrán en cuenta los mecanismos previstos para el reequilibrio económico financiero de la actuación.

Cabe recordar que, tal y como se ha justificado en el anterior epígrafe, los Sistemas Generales deberán ser ejecutados al inicio del desarrollo de la actuación y de forma simultánea en la totalidad del ámbito puesto que la actuación se plantea como unidad funcional y orgánica. Todo ello sin perjuicio del posible establecimiento de fases de obra específicas en base a la ocupación real del suelo y al proceso edificatorio que se prevea.

Por otra parte, dadas las peculiares características de la actuación planteada y en concreto, del resultado del Estudio Económico Financiero de la Actuación, los propietarios de terrenos asumen no sólo los costes de urbanización de los Sistemas Generales sino también la construcción de los mismos. Por tanto, su construcción se considera como uno de los deberes vinculados a la transformación urbanística del ámbito dado que dicha carga financiera no puede ser asumida directamente por las Administraciones actuantes. A estos efectos, deberán aportarse los estudios necesarios o proyectos constructivos correspondientes a cada uno de los Sistemas Generales definidos en el Acuerdo Marco imputándose como costes de urbanización del ámbito.

