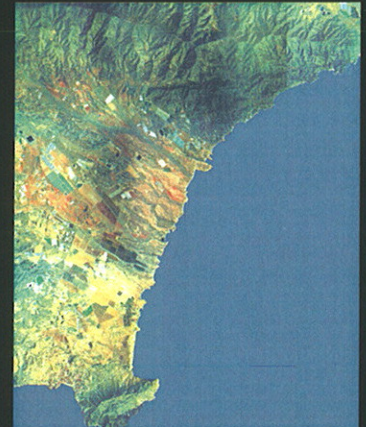




DIRECTRICES Y PLAN DE
ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL
LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA

**ACTUACIÓN DE INTERÉS
REGIONAL DE MARINA DE COPE**



Región de Murcia.
Consejería de Medio Ambiente y
Ordenación del Territorio.
Dirección General de Ordenación del
Territorio y Costas.

DILIGENCIA

El presente documento, denominado "Actuación de Interés Regional de Marina de Cope", declarada como Actuación de Interés Regional por Consejo de Gobierno mediante Acuerdo de 23 de julio de 2004, está integrado por 42 páginas, que incluyen el texto del documento y los planos indicados a continuación.

Diligenciado en fecha 23 de Julio de 2004.


Víctor Manuel Sánchez Rivas.
Subdirector General de Ordenación del Territorio y Costas



Planos incluidos en el Documento "Actuación de Interés Regional de Marina de Cope"

Actuación de Interés Regional en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia	Página 15
Actuaciones Estratégicas	Página 16
A.I.R. Marina de Cope: Ámbito de Actuación	Página 18
A.I.R. Marina de Cope: Sectores	Página 30
A.I.R. Marina de Cope: Patrimonio Histórico	Página 31
A.I.R. Marina de Cope: Servidumbres	Página 32
A.I.R. Marina de Cope: Infraestructuras	Página 40



ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL

"MARINA DE COPE"

Julio 2004



CONTENIDO:

1.	JUSTIFICACIÓN.....	5
1.1.	ASPECTOS JUSTIFICATIVOS.....	5
1.2.	MARCO LEGAL.	8
1.3.	DETERMINACIONES DE LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA.	9
1.4.	OTRAS REFERENCIAS SIMILARES.	11
2.	ÁMBITO TERRITORIAL.....	13
2.1.	ÁREA DE ACTUACIÓN.....	13
2.2.	ENTORNO FÍSICO.	17
3.	ALCANCE Y CONTENIDO.....	19
3.1.	ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.....	19
3.2.	CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN.	21
3.3.	OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES.....	23
3.4.	CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	24
4.	NORMAS DE DESARROLLO.....	26
4.1.	USOS GLOBALES Y EDIFICABILIDAD.	26
4.2.	DIVISIÓN POR SECTORES.	27

4.3.	PROTECCIÓN DE LOS VALORES CULTURALES E HISTÓRICO-ARTÍSTICOS.....	28
4.4.	DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRES.	29
5.	ANÁLISIS ECONÓMICO.....	33
5.1.	SUPUESTOS DE PARTIDA.	33
5.2.	INVERSIONES.	34
5.3.	INGRESOS:	35
5.4.	ESTIMACIÓN DEL <i>CASH FLOW</i> Y RENTABILIDAD.....	35
5.5.	CARÁCTER CATALIZADOR DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS.....	37
6.	AFECCIONES SOBRE TERRENOS EXTERIORES.....	38
6.1.	INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.	38
6.2.	INFRAESTRUCTURAS DE CARRETERA.....	38
6.3.	INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.	39
6.4.	INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.....	39
6.5.	VALORACIÓN DE COSTES.	39
7.	INVERSIONES, PLAZOS, OBLIGACIONES Y GARANTÍAS PARA SU DESARROLLO.	41





1. Justificación.

1.1. Aspectos justificativos.

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 el turismo esta muy por detrás del resto del litoral.

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 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.

Mapa de delimitación de la actuación de interés regional y futuro trazado de la autopista Cartagena-Vera:



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.

En este ámbito existen zonas de protección ambiental, destacando la presencia de especies y valores naturales singulares a nivel comunitario. Ello exige que dicho desarrollo cuente desde el primer momento con la tutela de la Administración para asegurar su adecuada conservación.

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, induce 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.

1.2. Marco Legal.

La Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, regula las **Actuaciones de Interés Regional** como instrumento de ordenación del territorio de carácter excepcional, definidas como:

"...aquellas que hayan de beneficiar a la Región en el ámbito de los servicios públicos, la economía, la conservación del medio ambiente y del patrimonio histórico y la mejora de la calidad de vida y en general las encaminadas al logro de los objetivos generales de la ordenación del territorio, y que por su magnitud, importancia o especiales características trascienda el ámbito municipal..."

El objeto de una Actuación de Interés Regional ha de englobarse dentro de alguno de los siguientes campos:

- a) La ordenación y gestión de zonas del territorio para facilitar el desarrollo económico y social de la Región, mediante actuaciones en materia de vivienda, actividades económicas, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios.
- b) La implantación territorial de proyectos de infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés comunitario y alcance supramunicipal.

Así pues, dada la orientación turística que se da al litoral de la Región en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, se ha considerado el entorno de **Marina de Cope**, entre los Términos Municipales de Lorca y Águilas, ideal para el desarrollo de una Actuación de Interés Regional de carácter turístico dado que **beneficia a la Región de Murcia en el ámbito de su economía y tiene por objeto la ordenación y gestión de una zona del territorio para facilitar el desarrollo económico.**



1.3. Determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

Las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, establecen una serie de "Actuaciones Estratégicas" que situándose en una zona concreta del territorio, tienen la capacidad de desencadenar un proceso de mejora territorial que afecta al conjunto de la Región de Murcia.

Dentro de estas "Actuaciones Estratégicas" se incluye la Actuación de Interés Regional de Marina de Cope ubicada en los términos municipales de Águilas y Lorca, quedando definido su ámbito geográfico y los siguientes parámetros:

- Superficie del Área, incluidos los Sistemas Generales 21.276.621 m2.
- Índice de edificabilidad del Área, incluidos los Sistemas Generales 0,14 m2/m2.
- Sistemas Generales Superior al 20% del Área y hasta el máximo permitido por la ley del Suelo.

Indicando que los datos de la superficie del Área y sus límites tienen carácter orientativo, concretándose en la propia "Actuación de Interés Regional", en este sentido y en función del trazado previsto de la autopista Cartagena-Vera que linda con la actuación, la superficie de esta sería de **21.156.245 m2**. En el caso de que surjan pequeñas modificaciones en el trazado definitivo de la autopista, la superficie de la Actuación de Interés Regional se ajustará en el planeamiento urbanístico de desarrollo. Además se establece que el planeamiento de desarrollo, dada su situación entre dos LIC, (Calnegre y Cabo Cope) incluirá medidas dirigidas a preservar los Hábitats existentes según la Directiva 92/43/CEE y RD 1997/1995 y la conexión entre ambos lugares.

La "Actuación de Interés Regional de Marina de Cope" de conformidad con las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, deberá además respetar las siguientes determinaciones contenidas en su normativa:

Cumplimiento de los Artículos 43 y 44, destinando 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.

Cumplimiento del Artículo 46, respetando las limitaciones establecidas en las legislaciones sectoriales en materia de costas, aguas, carreteras, transporte, sector eléctrico y las demás legislaciones sectoriales que sean de aplicación.

Cumplimiento del Artículo 47, quedando prohibida la utilización de aguas procedentes de transferencias externas de otras cuencas para el abastecimiento de instalaciones deportivas de campos de golf.

Cumplimiento del Artículo 48, contemplando la condición de que se incluyan espacios de amortiguación en las zonas colindantes con el L.I.C de Calnegre y los LIC y ZEPA de Cabo Cope.

Cumplimiento del Artículo 49, contemplando que para los planes y proyectos de desarrollo de la AIR, que puedan afectar directa o indirectamente a los LIC de Calnegre, Cabo Cope y los LIC Marinos correspondientes a la Franja litoral sumergida de la Región de Murcia y Medio Marino, se realizará una evaluación de sus repercusiones según el Artículo 6 de la Directiva Hábitat 92/43/CEE y RD 1997/1995 modificado por RD 1193/1998.

Cumplimiento del Artículo 50, contemplando que las nuevas infraestructuras, instalaciones o actividades que se desarrollen y en aquellos casos en que la normativa sectorial así lo determina deberán someterse con carácter previo a su aprobación o autorización por el órgano sustantivo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o al trámite ambiental que corresponda según sus características, estando además sometidos a lo dispuesto en el Decreto nº 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

Cumplimiento del Artículo 62, reservando una franja de 500 m. medida desde el límite interior de la ribera del mar, para usos turísticos, situándose fuera de dicha franja la edificación destinada a uso residencial.

Cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera del Decreto Nº 57 de 18 de Junio de 2004 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 de la Recomendación General del Anexo IV, incluyendo parte de las zonas de protección "paisajística" y "geomorfológica por pendientes" colindantes con la Actuación, como Sistemas Generales adscritos a los sectores urbanizables, con el objeto de su incorporación al patrimonio público del suelo.

Cumplimiento de la Recomendación del Anexo IV en la Subárea Águilas-Lorca, incluyendo en la "Actuación de Interés Regional" la construcción de un Centro de Alto Rendimiento Deportivo de conformidad con la legislación estatal en materia de deportes.



1.4. Otras referencias similares.

La apuesta por la transformación progresiva de la oferta turística de Murcia hacia modelos más desarrollados capaces de mejorar y ampliar la oferta y la calidad, ha provocado fijar la vista en otras actuaciones ya existentes.

En este sentido se han tomado algunas imágenes que pudieran servir de referencia, guardando las distancias oportunas, a algunas de las acciones que se pretenden acometer.

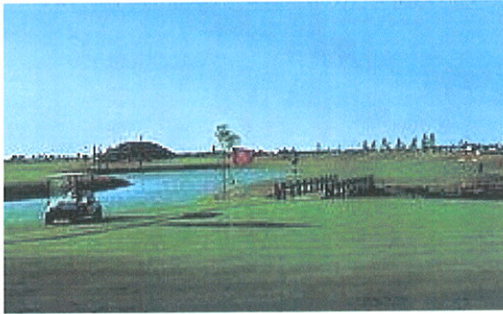


La imagen adjunta muestra una marina interior en la Costa Azul, exactamente Port Grimaud, donde se aprecia la especialización náutico deportiva de la implantación turística.

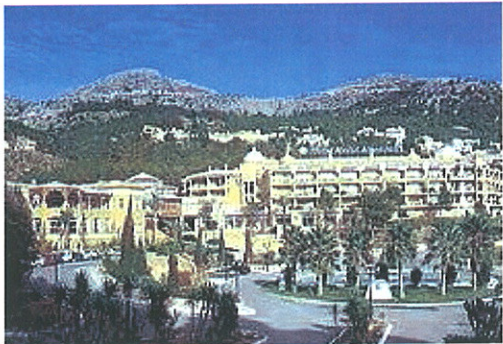


La imagen de Portofino en la Liguria italiana, muestra un ejemplo de integración en el entorno de un área turística, en este caso ligada a un núcleo tradicional.





Es importante vincular la oferta turística a la realización de una actividad. El deporte del golf arrastra cada día mayor número de seguidores, en un momento donde el tiempo dedicado al ocio se incrementa considerablemente.



Bajo esta óptica parece adecuado la implantación de campos de golf en la propuesta, considerando la mejora en la calidad que lleva implícita este tipo de actuaciones.



La náutica es otra de las opciones imprescindibles en la oferta turística litoral. En este caso se propone la alternativa de marina interior, como complemento necesario para el éxito de las implantaciones turísticas.



La calidad de la oferta hotelera deberá mitigar los déficits del litoral de Murcia en cuanto a estándares de calidad y servicios, optando por dirigirse a un segmento de alto poder adquisitivo.

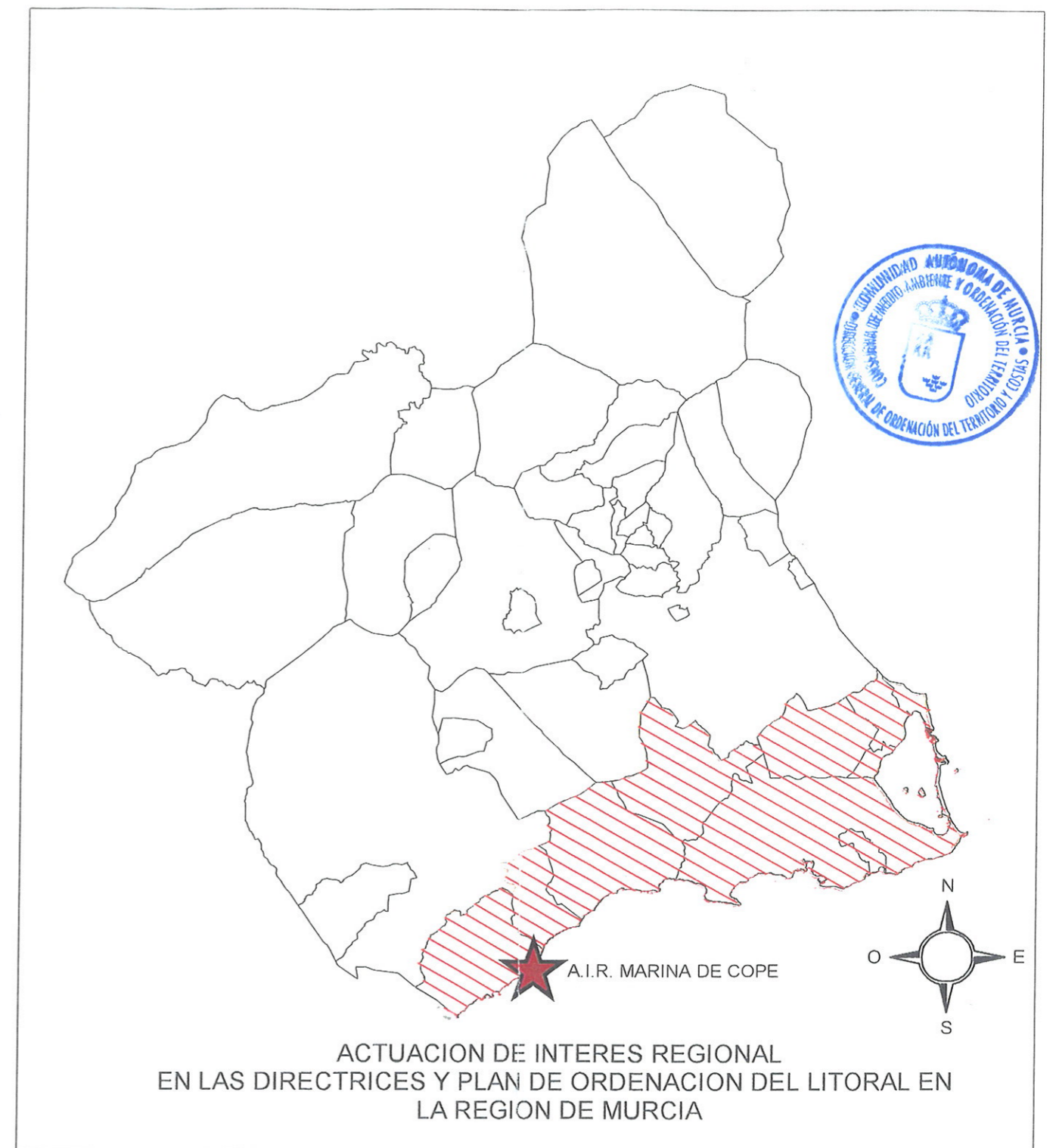
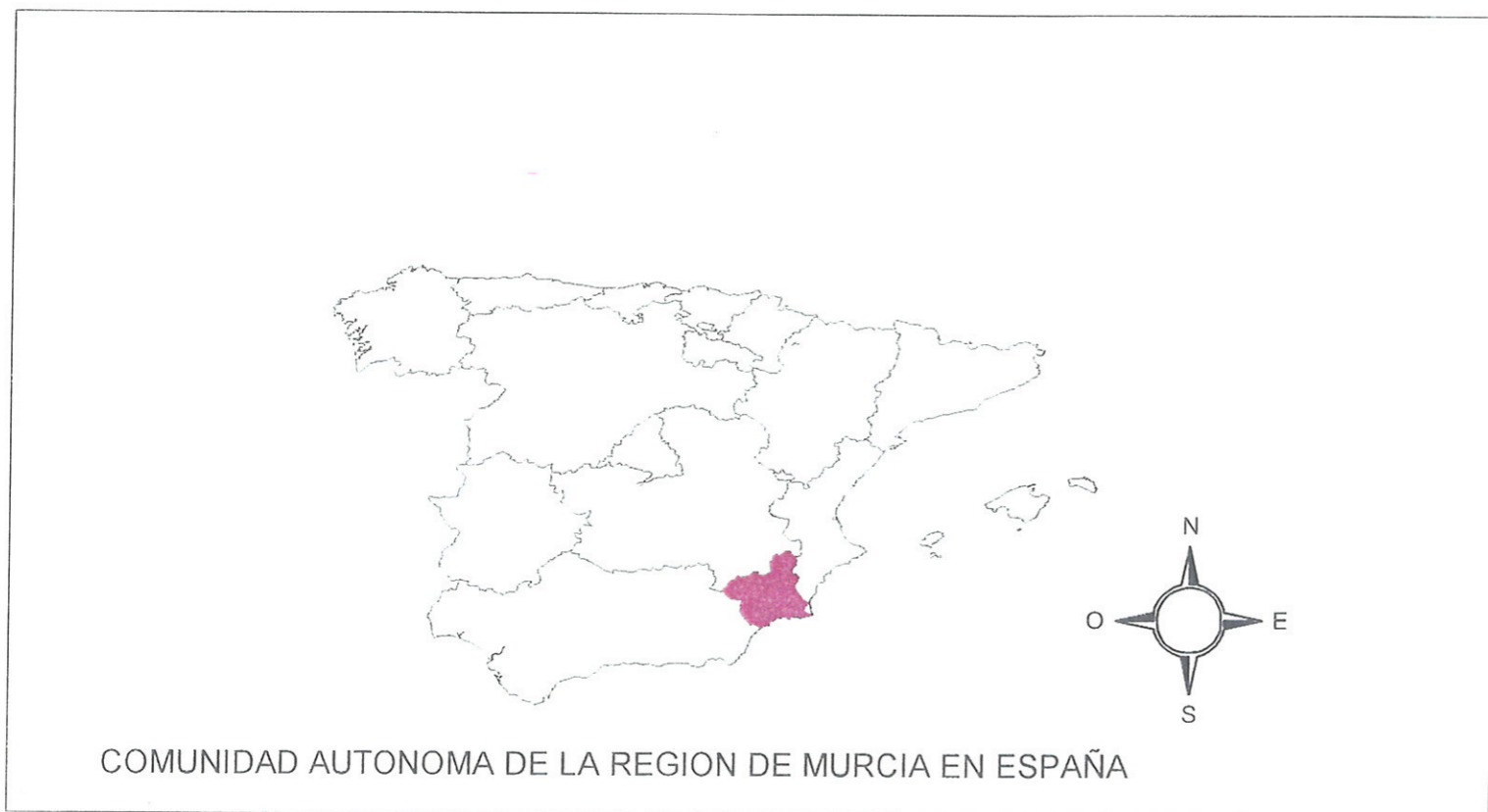
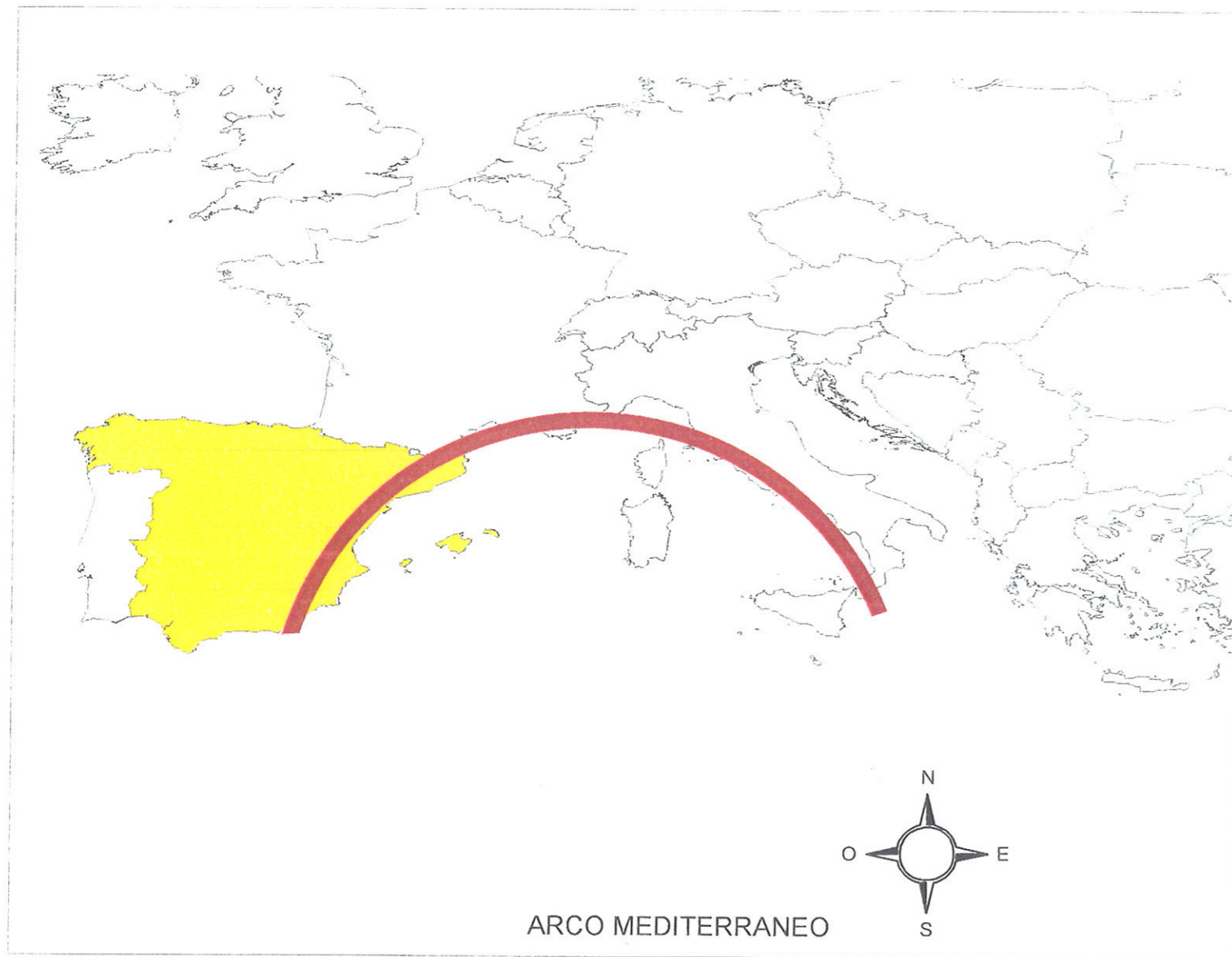


2. Ámbito territorial.

2.1. Área de actuación

La superficie de actuación ocupa una extensión aproximada de 2.116 Has., lindando 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 futura autopista Cartagena-Vera.

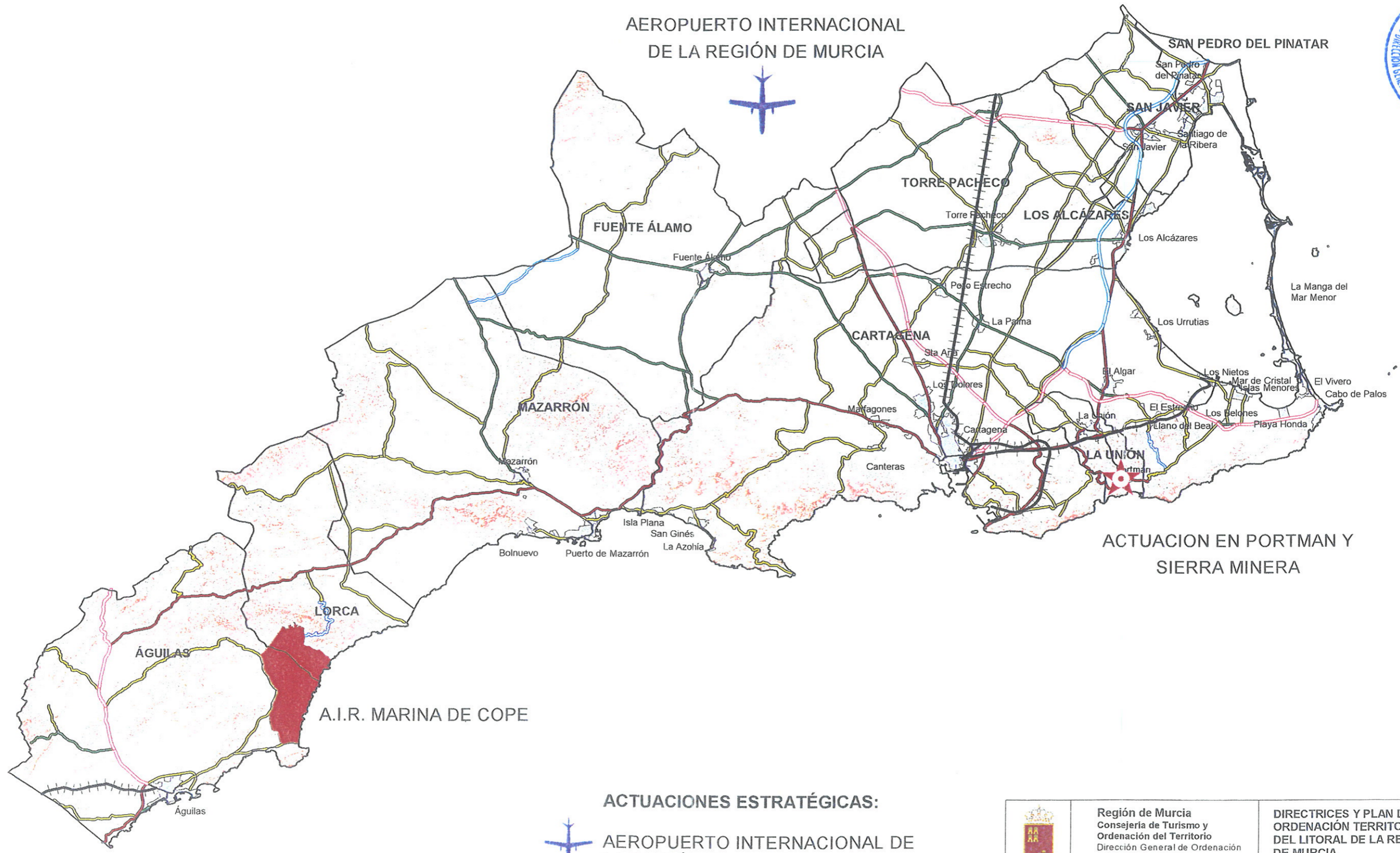
El área se encuentra atravesada de noroeste a sureste por diversas ramblas (El Cantal, El Garrobillo, La Galera, El Gato, Elena y Pinares) para las que las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia establecen como Suelos de Protección de Cauces unas bandas de 100 metros de anchura a ambos lados de los cauces. Dichas 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,... sin perjuicio de su función protectora de riesgos, e incompatibles con la construcción.



	<p>Región de Murcia Consejería de Turismo y Ordenación del Territorio Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas</p>	<p>DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA</p>
<p>ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL EN LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA</p>		



AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LA REGIÓN DE MURCIA



ACTUACION EN PORTMAN Y SIERRA MINERA

ACTUACIONES ESTRATÉGICAS:



AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LA REGIÓN DE MURCIA



- A.I.R. MARINA DE COPE



- ACTUACION PORTMAN Y SIERRA MINERA

	Región de Murcia Consejería de Turismo y Ordenación del Territorio Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas	DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA.
	<h3>ACTUACIONES ESTRATÉGICAS</h3>	
Escala: 1/275.000		

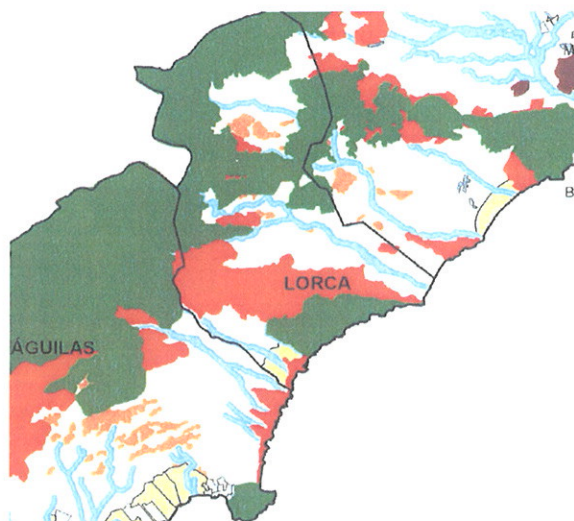
2.2. Entorno físico.

El medio físico del entorno en el que se encuadra la actuación se caracteriza por su marcado carácter rural y por su elevada calidad paisajística y ambiental.

El conjunto formado por el Lomo de Bas y Cabo Cope es un espacio de elevada calidad paisajística y ambiental configurado por los relieves de la vertiente costera de Lomo de Bas con una costa acantilada media y pequeñas calas; el cabezo calizo de Cabo Cope, y la llanura aluvial costera con sus relieves sedimentarios.

Destacan aquí espacios propuestos como Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), Cabo Cope (ES6200031), al sur, Calnegre (ES6200012), al norte y los LIC Marinos, Franja litoral sumergida de la Región de Murcia (ES6200029) en el entorno de Cabo Cope y Medio Marino (ES6200048) comprendido entre las isobatas de 5 a 350 m. en toda la franja litoral, además de las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de la Sierra de Almenara y Cabo Cope.

Con el objeto de preservar y conservar los valores ambientales y paisajísticos que han hecho a estos espacios merecedores de su protección, se preservan del desarrollo urbanístico, localizándose la Actuación de Interés Regional en la llanura aluvial costera con la sustitución puntual de la agricultura de la zona y la ocupación de espacios improductivos.



Dentro de la actuación se incluyen suelos definidos por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia como "Protegidos por el Plan de Ordenación Territorial" (cauces y paisaje), si bien los usos definidos en las *normas de desarrollo* del presente documento son compatibles con su protección.

Dentro de la Actuación se incluyen zonas de protección paisajística tanto en el Lomo de Bas como en la franja costera lindante con el Mar Mediterráneo. Dichas zonas de protección paisajística se caracterizan como Sistemas Generales adscritos a los sectores urbanizables con el fin de su incorporación al patrimonio público del suelo y su exclusión de la actividad urbanística para conservar sus valores. En este sentido se pretende mantener su situación actual, si bien de cara a su adecuada puesta en valor siguiendo el principio de "conservación activa" se proponen intervenciones de mejora paisajística mediante 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.

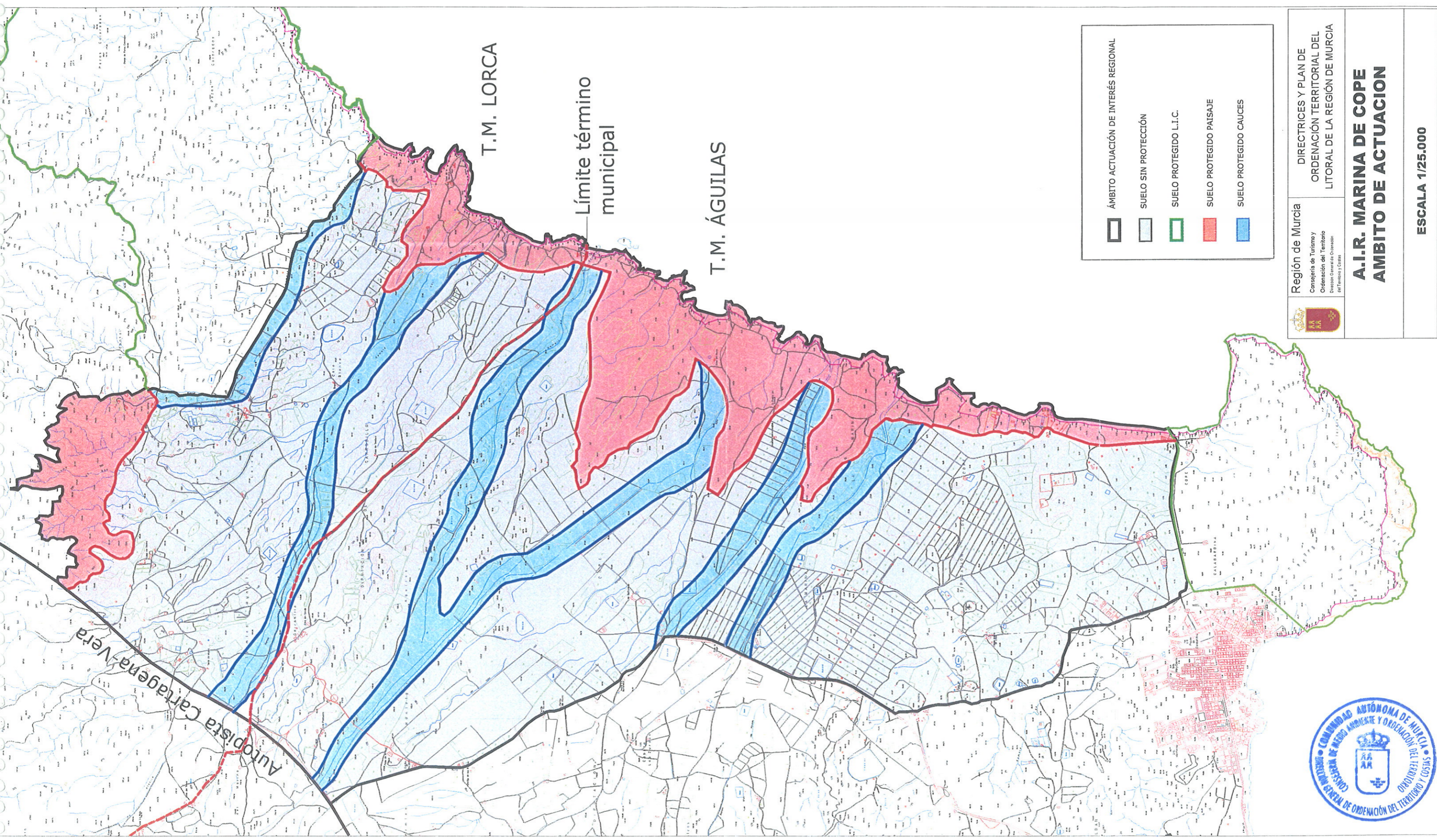
La localización de esta actuación esta condicionada por:

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.



La Marina de Cope desde el Lomo de Bas.





	ÁMBITO ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL
	SUELO SIN PROTECCIÓN
	SUELO PROTEGIDO L.I.C.
	SUELO PROTEGIDO PAISAJE
	SUELO PROTEGIDO CAUCES


 Región de Murcia
 Consejería de Turismo y Ordenación del Territorio
 Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas

DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA

A.I.R. MARINA DE COPE
AMBITO DE ACTUACION

ESCALA 1/25.000



3. Alcance y contenido.

3.1. Alcance de la actuación.

La actuación de Marina de Cope se define genéricamente como una operación turística de calidad, enfocada a proporcionar la mejor oferta que demandan los segmentos nacionales e internacionales.

En este sentido y, dado el déficit existente en la zona, se apuesta por impulsar la oferta hacia el sector hotelero, combinado con una proporción de residencia adecuada y por debajo del límite de mínima densidad, equipamientos y dotaciones complementarias.

La actuación se apoyará en tres pilares básicos de servicios, que se acomodarían en tres zonas diferentes del ámbito.





La oferta náutico-deportiva, a través del desarrollo de una marina interior con capacidad para 1.500-2.000 embarcaciones, localizada al sur del ámbito, en la zona topográficamente más adecuada, entre el LIC de Cabo Cope y la rambla de Los Pinares. La lámina de agua ocuparía una superficie aproximada de 25 hectáreas.



Oferta ligada al deporte del golf, mediante la propuesta de cinco campos, complementado con otros deportes tales como hípica, fútbol, tenis,...



Centro de alto rendimiento deportivo, que incorporará las instalaciones necesarias para especializar la zona en servicios a los deportistas de élite, en un lugar donde los condicionantes climáticos son inmejorables.

Las categorías y tipologías edificatorias del uso turístico: hoteles y alojamientos se enfocan hacia segmentos de mercado de nivel adquisitivo alto, tanto nacional como internacional.

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 concluye la posibilidad de especializarla en deportes de élite como golf y náutica, centros de alto rendimiento deportivo y concentración deportiva.

El modelo de desarrollo urbanístico que se podría plantear para este nuevo espacio se encontraría 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 compaginarían así con importantes equipamientos deportivos, dotaciones e instalaciones comerciales, sanitarios, educativos, culturales y de ocio así como con espacios residenciales integrados en la trama urbana.

Aprovechando las privilegiadas condiciones naturales de la zona, llanura baja costera, y unido a las limitaciones por protección ambiental de los fondos marinos, se propone como actuación emblemática de la Actuación de Interés Regional la construcción de una marina interior habilitando en ella puntos de atraque deportivo y otros usos.

3.2. Contenido de la actuación.



Se delimita un ámbito con una superficie de **21.156.245 m²**, que incluyen 10.578.123 m² (50%) de suelo para uso turístico y residencial, 5.289.061 m² (25%) de sistemas generales en los que se incluye la protección paisajística y 5.289.061 m² (25%) de zona deportiva dentro de la cual se incluye la protección de cauces. La mayor parte en suelos del término municipal de Águilas, 14.370.364 m² el 68%, correspondiendo el resto a Lorca, 6.785.881 m² un 32% interpretándose, al margen de esta circunstancia, como una actuación unitaria.

A continuación se esboza una alternativa de usos e instalaciones, en la línea de lo anteriormente comentado, que se especificarán en su caso, en las bases de los concursos de las actuaciones, así como los porcentajes en tipologías edificatorias, dotaciones e instalaciones incluyendo aquellos que formarían parte de la oferta complementaria:



Náutico:

- ✓ Marina interior.
- ✓ Centros para Deportes Náuticos y Subacuáticos:
- ✓ Centro de estudios/investigación/cultivos marinos
- ✓ Embarcadero/instalaciones para la práctica de actividades náuticas y subacuáticas

Deportivo especializado:

- ✓ Centro de Alto Rendimiento deportivo especializado en disciplinas de alta competición con las siguientes instalaciones:
 - 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.
- ✓ Instalaciones enfocadas a concentraciones de equipos profesionales, competiciones, campañas de promoción, entrenamientos.

Golf:

- ✓ 5 campos de golf de 18 hoyos, de los cuales uno será emblemático de al menos 60 Has. el resto entorno a 50 Has.
- ✓ Casa Club de Golf central y dependencias en cada campo.

Otras instalaciones deportivas:

- ✓ 10 campos de fútbol.
- ✓ 10 zonas deportivas en uso residencial.
- ✓ Zona hípica.

Equipamiento turístico:

- ✓ Centros comerciales y lúdicos abiertos y tematizados
- ✓ Áreas para convenciones y banquetes integradas en la oferta hotelera

Equipamiento genérico:

- ✓ Biblioteca y Sala de Reuniones
- ✓ Comedor
- ✓ Vestuarios.
- ✓ Centro Médico
- ✓ Gimnasio
- ✓ Salón de Actos
- ✓ Talleres de foto-video
- ✓ Talleres de mantenimiento y reparaciones.

En principio se estima que la actuación podría incorporar a los usos deportivos –golf-, y náuticos, la especialización en servicios al deporte de alto rendimiento.

3.3. Objetivos medioambientales

Se concibe como una iniciativa para contribuir a la optimización del modeloturístico del litoral de la Región de Murcia en un marco de sostenibilidad y de protección del medio ambiente.

Esta Actuación de Interés Regional forma parte de las Actuaciones Estratégicas de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, en cuyo Estudio de Impacto Territorial se realizó una adecuada evaluación de sus posibles repercusiones sobre la Red Natura 2000.

Asimismo, la Ley 1/2001, de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia establece en su Artículo 43 que las Actuaciones de Interés Regional deberán incorporar el Estudio de Impacto Territorial regulado en los artículos 48 y 49 de dicha Ley; hecho que permite garantizar la gestión eficaz del territorio y de sus recursos y minimizar los efectos negativos que pudiesen derivarse de dichas actuaciones.

Los objetivos medioambientales perseguidos son los siguientes:

- 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.



3.4. Criterios de Actuación

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.





4. Normas de desarrollo

4.1. Usos globales y edificabilidad.

La Actuación de Interés Regional (AIR) de Marina de Cope tiene una superficie de 21.156.245 m², con la siguiente distribución:

%	Suelo:
25%	Sistemas generales.
25%	Uso deportivo.
50%	Uso turístico y residencial

El índice general de edificabilidad es de 0,14 m²/m² sobre el área total incluidos los Sistemas Generales, lo que supone 2.961.874 m² edificables.



Distribución de edificabilidades:

%	Uso:
10%	Equipamientos.
≥35%	Establecimientos hoteleros.
≤55%	Uso residencial.

Es preciso destacar que la superficie de protección paisajística, incluida en el ámbito de la actuación de interés regional, esta 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.

La oferta turística global rondaría las **23.000** plazas, mientras que la zona residencial contaría con **11.000** viviendas.

La población total aproximada del complejo rondaría al 100% de ocupación los **60.000** hab.

4.2. División por sectores.

La actuación global quedará dividida en sectores, atendiendo a criterios de pertenencia a ámbito territorial y topográficos, así:

- Una primera división por términos municipales, genera dos áreas, una recayente al término municipal de Lorca y otra al término municipal de Águilas, con el fin de no afectar ninguna actuación urbanística al sometimiento de dos ámbitos municipales diferentes, facilitando así la toma de decisiones y la agilidad en las tramitaciones administrativas de los documentos técnicos.
- Una segunda división atendiendo a elementos topográficos como son los cauces de las ramblas, permitiendo que el propio terreno, de manera natural, facilite ámbitos distintos claramente diferenciados.



Sectores recayentes al termino municipal de Lorca:

	Superficie m2	Porcentaje s/Total
SECTOR 1	4.013.163	19 %
SECTOR 2	1.480.957	7 %
Sistemas Generales Adscritos.	1.291.761	6 %
TOTAL	6.785.881	32 %

Sectores recayentes al termino municipal de Águilas

	Superficie m2	Porcentaje s/Total
SECTOR 3	3.966.562	19 %
SECTOR 4	3.659.452	17 %
SECTOR 5	4.486.250	21 %
Sistemas Generales Adscritos.	2.258.100	11 %
TOTAL	14.370.364	68 %

Total Actuación:

	Superficie m2	Porcentaje s/Total
TOTAL	21.156.245	100 %

Dentro de cada sector se incluirán los Sistemas Generales de Comunicaciones, de Infraestructuras y Servicios, de Espacios libres, de Equipamiento Comunitario y Sistema General Portuario (Marina Interior en el Sector 5), cuya ubicación y superficies se determinará en el planeamiento de desarrollo. En todo caso a los sectores pertenecientes a cada término municipal se vincularán los Sistemas Generales de protección paisajística incluidos en el ámbito de la "Actuación" que se ubiquen en dicho término municipal.

En cada sector, se repartirán cada uno de los usos de manera equitativa en función del porcentaje de superficie (incluidos los Sistemas Generales Adscritos) que represente sobre el área total de la A.I.R.

4.3. Protección de los valores culturales e histórico-artísticos.

En el ámbito de la Actuación de Interés Regional se localizan tres yacimientos arqueológicos; La Galera, El Puertecillo y Pocico Huertas. Los instrumentos de

planeamiento que desarrollen esta Actuación deberán establecer un catálogo de estos bienes definiendo grados de protección, que estará en consonancia con lo establecido en la actualidad por el Plan General 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, en lo que a estos bienes respecta se estará a lo dispuesto en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, incluyéndose así mismo en el catálogo contenido en los instrumentos de planeamiento urbanístico derivados de esta Actuación de Interés Regional.

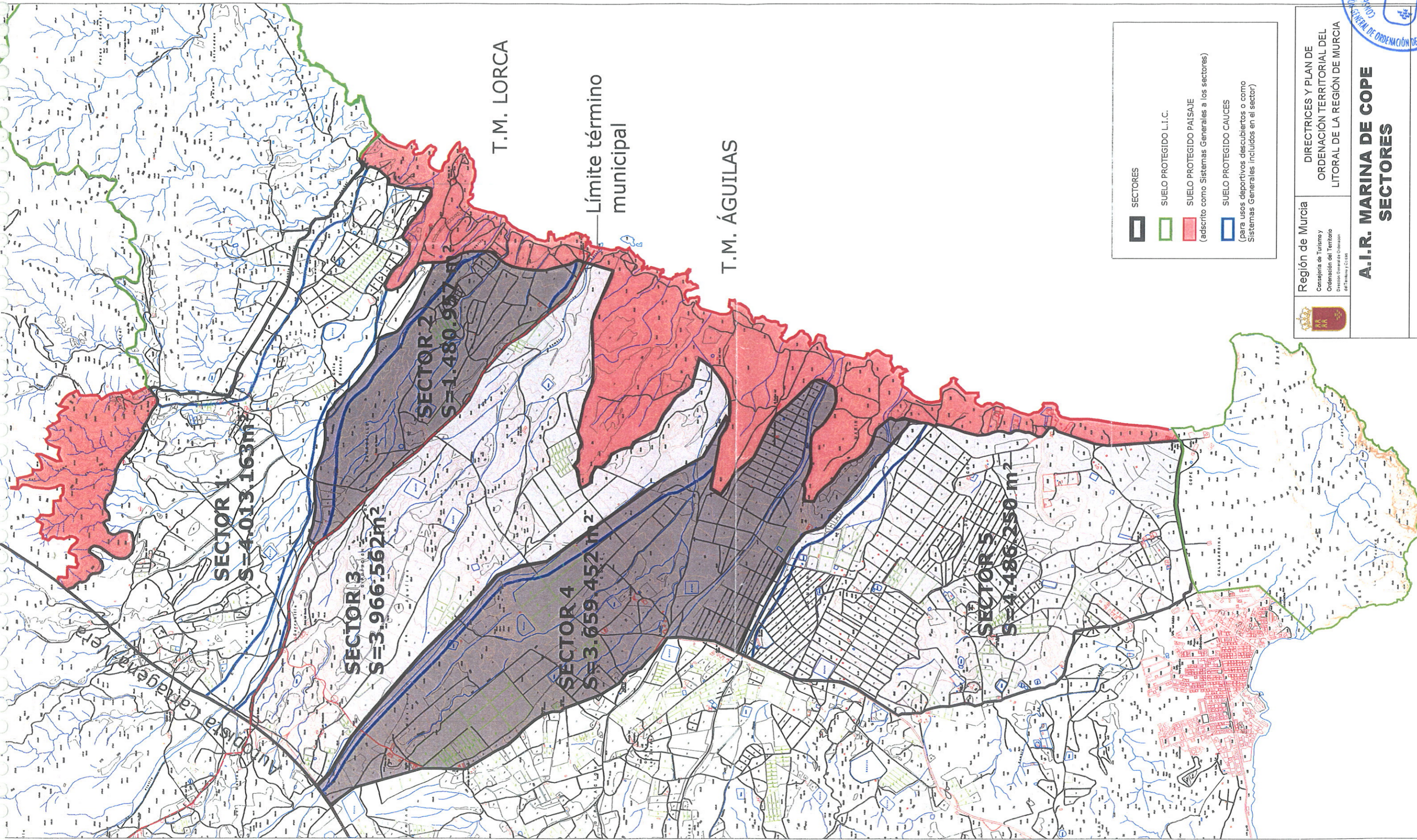
4.4. Dominio público y servidumbres.

Con el fin de contemplar las Legislaciones Sectoriales que concurren en el ámbito de esta Actuación, el planeamiento de desarrollo deberá recoger tanto los terrenos de Dominio Público, como sus servidumbres y para estas últimas establecerá usos que sean compatibles con sus criterios de protección.

Dentro de la actuación 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.

En cuanto a las zonas consideradas como de protección de cauces (El Cantal, El Garrotillo, La Galera, El Gato, Elena y Pinares) deberá realizarse en virtud de lo dispuesto en el Art 11 de la Normativa de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia un estudio de inundabilidad de conformidad con la normativa que desarrolle la Comunidad Autónoma, que permita fijar con precisión los límites de las zonas inundables.





T.M. LORCA

Límite término municipal

T.M. ÁGUILAS

SECTOR 1
S=4.013.163m²

SECTOR 3
S=3.966.562m²

SECTOR 2
S=1.480.907 m²

SECTOR 4
S=3.659.452 m²

SECTOR 5
S=4.486.250 m²

	SECTORES
	SUELO PROTEGIDO L.I.C.
	SUELO PROTEGIDO PAISAJE (adscrito como Sistemas Generales a los sectores)
	SUELO PROTEGIDO CAUCES (para usos deportivos descubiertos o como Sistemas Generales incluidos en el sector)

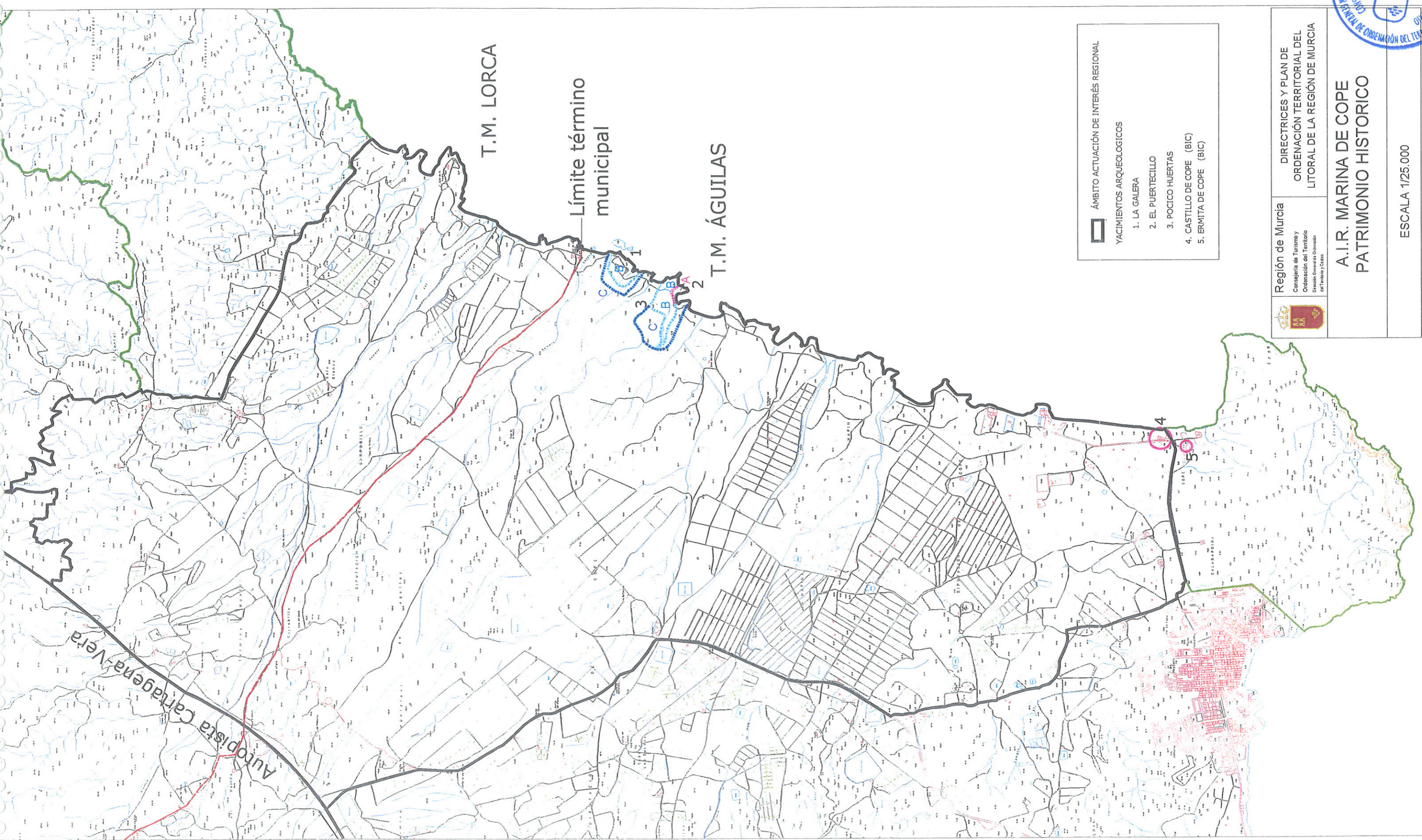
Región de Murcia
 Consejería de Turismo y Ordenación del Territorio
 Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA

A.I.R. MARINA DE COPE SECTORES

ESCALA 1/25.000







T.M. LORCA

Límite término municipal

T.M. ÁGUILAS

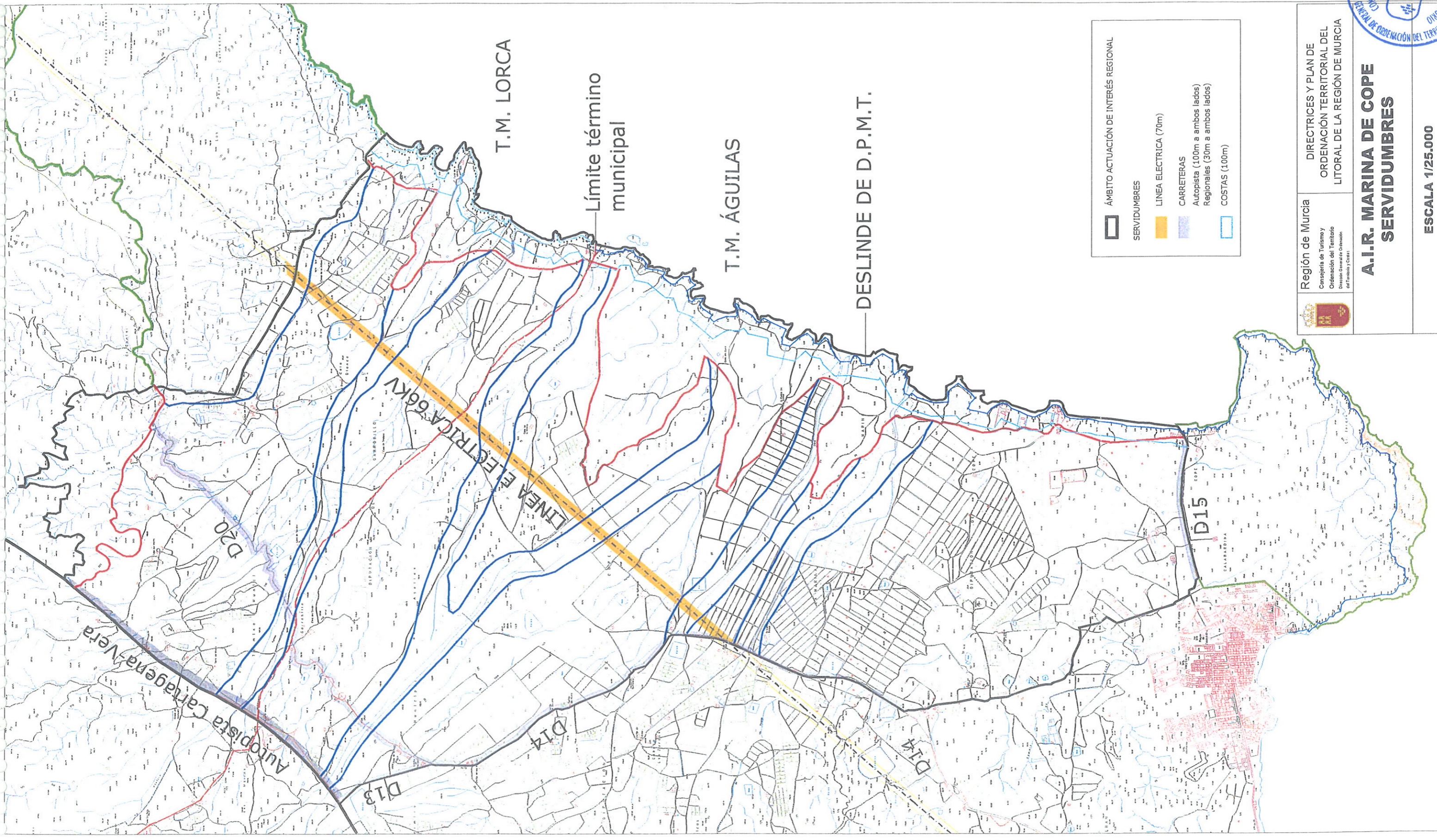

ÁMBITO ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
 1. LA GALERA
 2. EL PUERTECILLO
 3. POCICO HUERTAS
 4. CASTILLO DE COPE (BIC)
 5. ERMITA DE COPE (BIC)


Región de Murcia
 Consejería de Turismo y Ordenación del Territorio
 Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas

DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA
A.I.R. MARINA DE COPE
PATRIMONIO HISTORICO

ESCALA 1/25.000





Región de Murcia
 Consejería de Turismo y
 Ordenación del Territorio
 Dirección General de Ordenación
 del Territorio y Costas

DIRECTRICES Y PLAN DE
 ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL
 LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA

**A.I.R. MARINA DE COPE
 SERVIDUMBRES**

ESCALA 1/25.000





5. Análisis económico.

5.1. Supuestos de partida.

Se ha realizado un análisis de rentabilidad económica de las grandes cifras del proyecto con el fin de obtener el nivel de edificabilidad que garantice una adecuada rentabilidad.

Los supuestos de partida del modelo son:

- la compra del total del suelo incluido protección de cauces y protección paisajística.
- la realización del acceso principal a la autopista y conexión a infraestructuras.
- urbanización de todos los suelos salvo los de protección paisajística y marina interior.
- construcción y edificación de zonas deportivas.
- edificación del total del suelo residencial.

Las bases de partida consisten en crear un espacio turístico altamente atractivo en base a la marina interior y calas naturales, campos de golf y zonas deportivas, espacios naturales y paisajísticos. A partir de esto crear



parcelas turísticas en ubicaciones estratégicas y residenciales, para la puesta en marcha de la actuación. Por ello se han realizado los cálculos de ingresos del análisis en base a la venta de campos deportivos, parcelas turísticas y edificación residencial.

Se presentan a continuación los principales resultados del citado estudio:

La edificabilidad para uso turístico se ha distribuido al 50% entre hoteles y apartahoteles. Así las unidades de alojamiento suponen un total de 10.924 u.a.

La zona residencial corresponde con un modelo de mínima densidad y de alta calidad, con un total de 10.968 viviendas.

La población total del complejo alcanzaría al 100% de ocupación los 60.293 habs.

Las zonas deportivas se podrían distribuir inicialmente en 5 campos de golf de 18 hoyos (de 50 Has de media), 10 campos de fútbol, 10 áreas deportivas por cada unidad residencial y una zona de hípica.

La zona de equipamientos alberga 10 zonas comerciales, 1 hipermercado, 10 zonas de ocio; salas de fiestas,..., casino y parques de atracciones y acuáticos.

5.2. Inversiones.

La inversión total asciende a la cantidad de **1.685 mill €** con el siguiente desglose:

	Importe mill. €
Adquisición de suelo	385
Urbanización	239
Conexión con infraestructuras	48
Construcción residencial	1.004
Construcción deportiva	9
TOTAL	1.685

Incorporando gastos y honorarios se alcanzaría la cantidad de 2.336 mill. €.

La construcción de la Marina Interior supone un gasto adicional de 30 mill €, sin embargo se establece que dicha inversión se cubre con los ingresos de la venta de los puntos de amarre, por lo que se excluye de los cálculos, bajo un supuesto de cobertura, pues los ingresos se estiman superiores.



Adicionalmente se estiman los costes de edificación para el resto de usos (turístico y equipamientos), así la inversión global de la actuación alcanzaría los **2.738 mill €** a la que añadiendo los gastos podría llegar a **3.800 mill €**.

5.3. Ingresos:

Los ingresos se derivan de la venta de las viviendas residenciales construidas, de las parcelas para alojamientos turísticos y equipamientos, y de las zonas deportivas construidas, suponiendo un importe total de **2.661 mill €**. con el siguiente desglose:

	Importe mill. €
Parcelas para alojamientos turísticos	255
Parcelas para equipamientos turísticos	69
Campos de golf y edificación deportiva	112
Viviendas residenciales	2.225
TOTAL	2.661

Adicionalmente se obtienen ingresos financieros por el saldo positivo de los ingresos acumulados de años anteriores (el tipo de interés aplicado es del 5%).

5.4. Estimación del *Cash Flow* y rentabilidad.

5.4.1. Caso general.

Se han realizado los cálculos para distintos supuestos de edificabilidad. A medida que aumenta la edificabilidad global (dado que se mantiene los porcentajes de distribución del suelo) aumentan los coeficientes parciales de edificación por sectores.

Las rentabilidades resultantes para niveles de edificabilidad crecientes son obviamente mayores. Como resultado del análisis se concluye que la edificabilidad de **0,14 m²/m²** garantiza una rentabilidad aceptable del proyecto en conjunto.

El cálculo del Cash Flow supone la estimación de los flujos de ingresos y pagos a lo largo de la realización de la actuación que se estima en 12 años.

A partir del flujo de Ingresos y Costes se calcula el Valor Actual Neto (V.A.N.) que supone el valor actualizado al presente de los flujos de ingreso y costes



que se van a generar a lo largo de los años de duración del proyecto. El valor de actualización es el precio del dinero que se ha estimado en un 5%. La fórmula para su cálculo se presenta a continuación:

$$VAN = I_0 - C_0 + \frac{(I_1 - C_1)}{(1+r)} + \frac{(I_2 - C_2)}{(1+r)^2} + \dots + \frac{(I_n - C_n)}{(1+r)^n}$$

Siendo "r" el tipo de interés o precio del dinero del 5% y "n" el nº de años de la actuación, en este caso 12.

El **V.A.N.** resultante es de **74 mill. €**. lo que equivale a una Tasa Interna de Retorno (**T.I.R.**) del **2,87 %** (el T.I.R. es el tasa de rentabilidad o precio del dinero que hace el V.A.N.=0).

Adicionalmente cabría aplicar la tasa de inflación para corregir el valor real de la corriente de ingresos y pagos futuros, si se estima en un i=2% el VAN mejora y alcanza los 137 mill. €.

5.4.2. Supuesto de permuta de suelo con los propietarios.

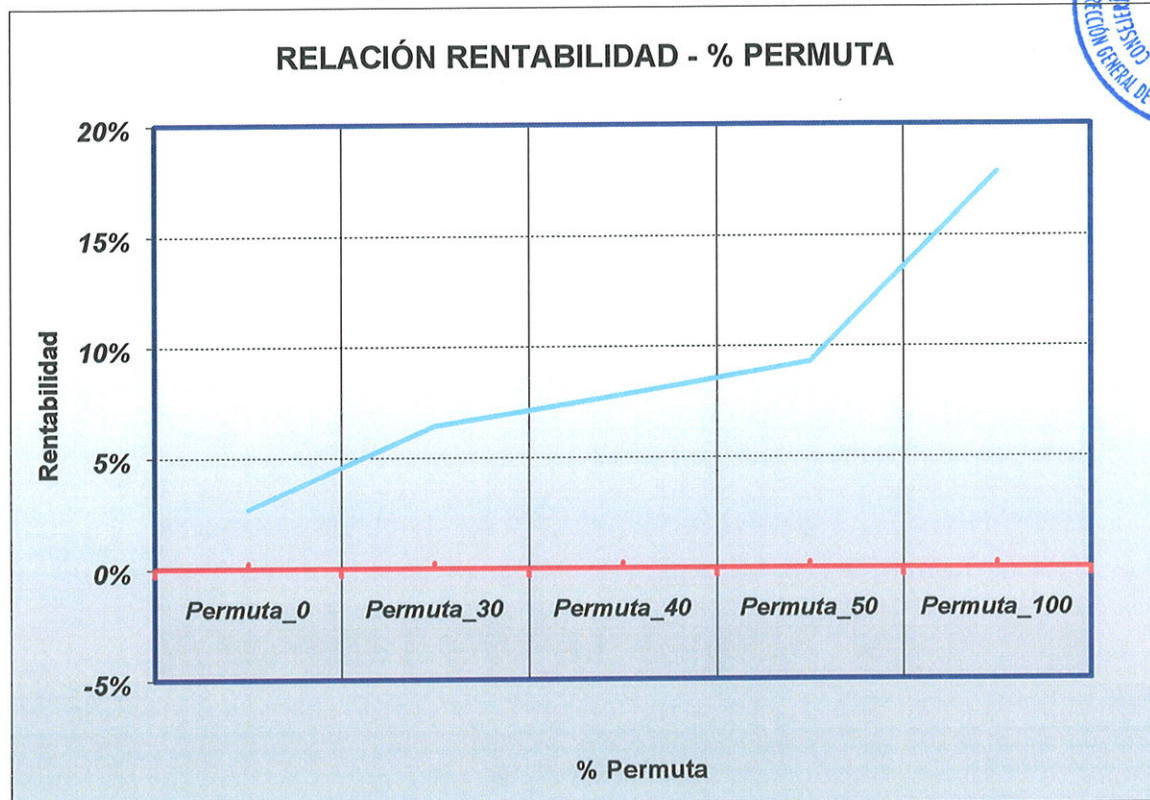
Se han generado los cálculos bajo distintos supuestos de permuta de suelo con los propietarios. Es decir suponiendo que se realiza un cambio de suelo por urbanización, sin que ninguno de los dos agentes ni propietario ni promotor salgan perjudicados.

La razón fundamental de la mejora en la rentabilidad radica en el hecho de que el coste de adquisición de los terrenos por el promotor se reduce por lo que los gastos financieros y partidas asociadas, que adquieren una gran relevancia, se reducen sensiblemente. Sin embargo el propietario recibe su valor en suelo urbanizado con lo que mejora por la puesta en valor de sus terrenos.

Se presentan a continuación las rentabilidades para distintas alternativas de permuta:

	PERMUTA 0%	PERMUTA 30%	PERMUTA 40%	PERMUTA 50%	PERMUTA 100%
V.A.N. NEGOCIO	74.475.505	158.548.593	186.572.955	214.597.318	354.719.131
T.I.R. ANUAL	2,87%	6,62%	8,01%	9,47%	18,09%

Cuya representación se incluye en el gráfico adjunto:



5.5. Carácter catalizador de las actuaciones propuestas

Las actuaciones que se proponen en Marina de Cope deben tener una función ejemplarizante sobre otras posibles actuaciones que se desarrollan en el resto del litoral murciano e imponer un nivel de calidad que miméticamente se pueda transmitir a otros desarrollos privados que puedan surgir.

La inversión total que pudiera desarrollarse en estas actuaciones sería de un total de 3.800 millones de euros a desarrollar en un período de 12 años, lo que supondría una inversión sostenida media anual durante ese periodo de unos 317 millones de euros. Ello supondría, durante ese tiempo, la creación de casi 3.000 puestos de trabajo directos en el sector de construcción y otros tantos indirectos en el resto de los sectores.

Además la oferta turística prevista que podría llegar a alcanzar las 22.800 plazas supondría la creación de otros 3.800 puestos de empleo directos y 6.600 indirectos.

Esta nueva actividad económica tendría, además, un efecto sinérgico y catalizador en el litoral sur occidental, que supondría sin duda el despegue económico de la zona.



6. Afecciones sobre terrenos exteriores.

6.1. Infraestructuras hidráulicas.

Dada la población aproximada de 60.000 Hab. prevista se hace necesario construir una desaladora que dé servicio a la Actuación, además de una conducción forzada $D=1.000$ Mm. de una longitud estimada en 15 Km. que pueda integrarse en la Mancomunidad de los Canales del Taibilla en el eje Lorca- Aguilas.

Asimismo, se hace necesario ejecutar un deposito regulador de agua potable en cabecera de la actuación de una capacidad estimada de 20.000 M3.

6.2. Infraestructuras de carretera.

Se hace necesario ejecutar una conexión a la autopista Cartagena-Vera de 0,75 Km.



Asimismo, se hace necesario ejecutar la mejora y acondicionamiento de las carreteras D-14 y D-20 como eje estructurante.

6.3. Infraestructuras eléctricas.

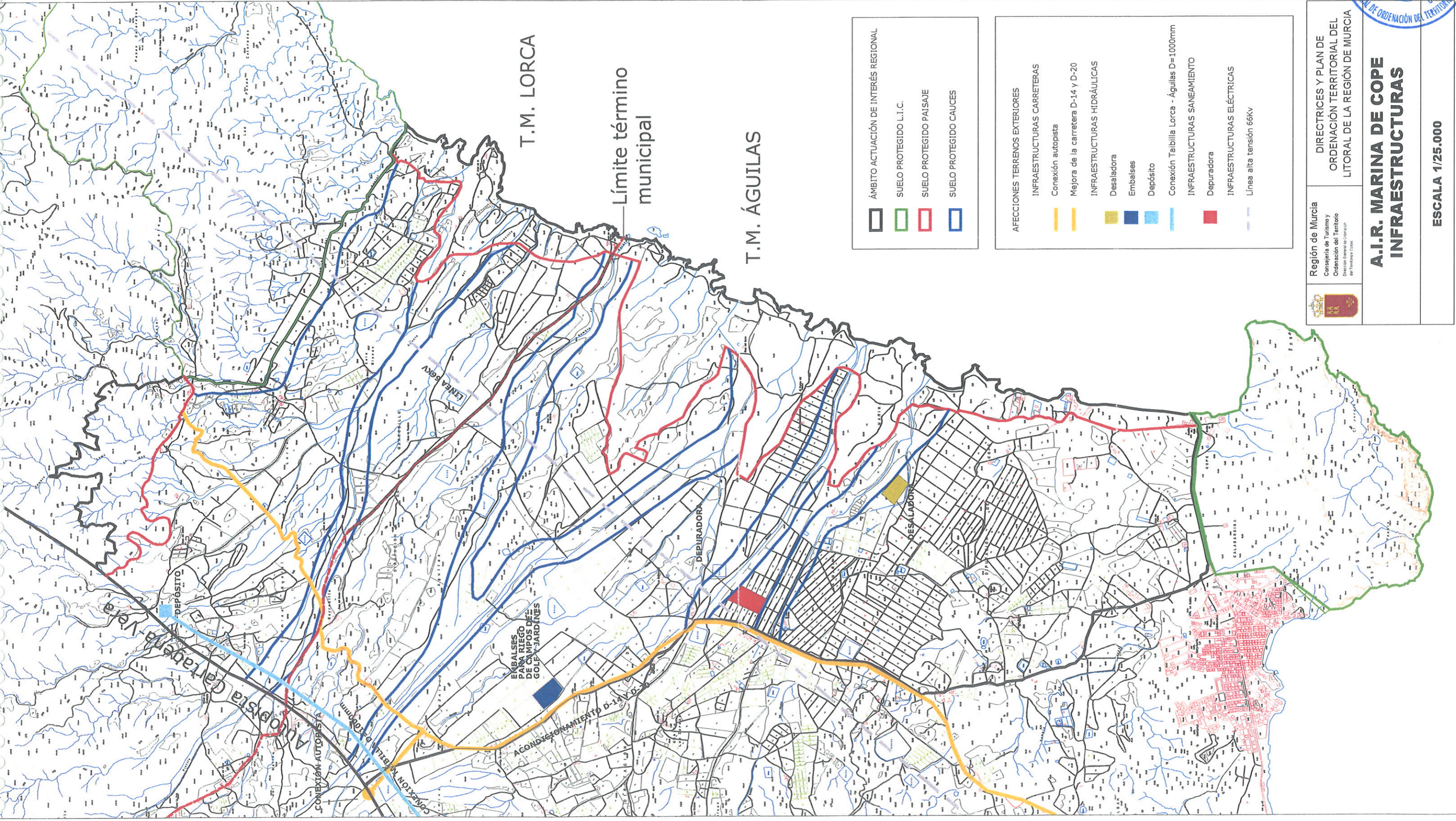
Se hace necesario ejecutar una conexión a la red general existente de 66 Kv. que atraviesa la actuación.

6.4. Infraestructuras de saneamiento.

Se hace necesario ejecutar una depuradora con capacidad para 60.000 Hab con impulsión a un embalse de aguas depuradas para reutilización de efluentes en riegos de campos de golf y jardines.

6.5. Valoración de costes.

La valoración estimativa para llevar a cabo las citadas actuaciones de conexión a infraestructuras básicas ascienden a 48 mill €.



ÁMBITO ACTUACIÓN DE INTERÉS REGIONAL
 SUELO PROTEGIDO L.I.C.
 SUELO PROTEGIDO PAISAJE
 SUELO PROTEGIDO CAUCES

AFECCIONES TERRENOS EXTERIORES
INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS
 Conexión autopista
 Mejora de la carretera D-14 y D-20
INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS
 Desaladora
 Embalses
 Depósito
 Conexión Taibilla Lorca - Águilas D=1000mm
INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO
 Depuradora
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS
 Línea alta tensión 66Kv


Región de Murcia
 Consejería de Turismo y Ordenación del Territorio
 Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas

DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA

A.I.R. MARINA DE COPE INFRAESTRUCTURAS
 ESCALA 1/25.000





7. Inversiones, plazos, obligaciones y garantías para su desarrollo.

La Actuación de Interés Regional de Marina de Cope surge del desarrollo de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

La iniciativa para su promoción y tramitación es pública, dándose prioridad al sistema de concurrencia para su gestión y desarrollo.

Se desarrollará a través de concursos públicos, que al efecto se convoquen por la Administración o a través de consorcios u otros regímenes mixtos que permitan abordar el ámbito global de la actuación. Las bases de dichos concursos concretarán:

- las figuras de planeamiento de desarrollo: planes parciales y/o planes especiales; así como el ámbito en que se llevaran a cabo,
- las condiciones fundamentales a cumplir en cuanto a los siguientes parámetros: usos pormenorizados, tipologías edificatorias, alturas,...
- las garantías y obligaciones para su desarrollo,



- la posibilidad de convenios para facilitar la coordinación entre el sector público y privado,

La actuación se concreta en cinco sectores: dos en el municipio de Lorca y tres en Águilas.

El plazo de realización es de 12 años.

Su carácter es inmediato, debiendo iniciarse su ejecución en los siguientes dos años desde su declaración.

Las obligaciones y garantías para su desarrollo servirán para que la administración ejecute en su defecto y por los sistemas de gestión previstos en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia la Actuación de Interés Regional. Como mínimo se establece un 10% del coste del suelo, utilizando como valor del mismo el deducido de los criterios recogidos para el suelo urbanizable en la Ley del Suelo y de conformidad con la Ley de Expropiación Forzosa.

La inversión será por cuenta del sector privado, abriéndose expresamente la posibilidad de establecerse consorcios u otros regímenes mixtos para abordar el ámbito global de la actuación.