

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

11442 Aprobación definitiva del texto refundido del Plan Especial de Ordenación del Complejo Turístico-Recreativo "Parque Temático Paramount" (Modificado) en el término municipal de Alhama de Murcia.

El Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia,

Hace saber: Que por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión extraordinaria, celebrada con fecha 9 de mayo de 2013, se ha aprobado definitivamente el Plan Especial de Ordenación del Complejo Turístico-Recreativo "Parque Temático Paramount" (Modificado), promovido por la mercantil Proyectos Emblemáticos Murcianos, S.A.

Que con fecha 24 de mayo de 2013, se publicó Anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, indicando que próximamente se publicarán las Ordenanzas y normativa de este Planeamiento Especial, a fin de que, conforme al artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, dicha publicación tuviese efectos jurídicos para terceros.

Que con fecha 17 de junio de 2013, la empresa promotora ha presentado Texto Refundido del Plan Especial referenciado, en el cual se incluyen las siguientes:

NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo I

Disposiciones y normas generales

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Artículo n.º 1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan en este documento serán de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Complejo Turístico-Recreativo "Parque Temático Paramount".

Artículo n.º 2. Subsidiariedad de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia.

El desarrollo y ejecución de las determinaciones contenidas en el Plan Especial se someterá a las prescripciones definidas en las presentes normas.

En todos aquellos aspectos sobre los que estas normas no contengan ningún tipo de determinación, regirá el artículo de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Alhama de Murcia que le sea de aplicación.

Sección 2.ª

Normas de fuera de ordenación

Artículo n.º 3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Son las erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial, que se construyeron con título administrativo bastante, y resulten disconformes con las determinaciones del planeamiento sobrevenido.

La disconformidad o incompatibilidad puede venir producida por determinaciones de viario, espacios libres o dotaciones, de vocación pública, o por otras determinaciones tales como uso, tipología o aprovechamiento.

Artículo n.º 4. Objeto

El objeto de estas normas es garantizar el exacto cumplimiento de lo mandado por el art. 94 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en adelante TRLSRM, así como articular la compatibilidad provisional de estas edificaciones, afectas al régimen de fuera de ordenación, con la ejecución y plenitud del Plan Especial.

Artículo n.º 5. Alcance de las obras autorizables

Se podrán autorizar con el trámite de licencia correspondiente, según la entidad de la obra pretendida, obras de reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, y en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que sean encuadrables dentro del deber genérico de conservación exigible al propietario.

No se autorizarán, en la edificación concreta, obras que impliquen aumento de volumen mientras aquella se mantenga en la situación de fuera de ordenación.

Artículo n.º 6. Actividades

Cuando se trate de actividades no previstas en el Plan Especial solo podrán autorizarse actividades nuevas, o cambios de actividad, o las obras necesarias para su implantación, con carácter provisional; esta autorización siempre estará referida, exclusivamente, a la nueva actividad que se plantee, la cual quedará ligada a la vida efectiva del inmueble donde se desarrolle.

Si los usos de estas actividades están vinculados con cualquiera de los propios y previstos en el Plan Especial, tanto con carácter dominante o alternativo para la subzona en la que se encuentre la parcela objeto de la implantación de aquellos, la autorización o licencia no tendrá carácter provisional.

Artículo n.º 7. Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico que corresponde a la propiedad de los inmuebles que se encuentren en régimen de fuera de ordenación será exclusivamente el asignado por el Plan Especial a las parcelas en las que se sitúen dichos inmuebles, tal como hayan sido adjudicadas por el correspondiente documento de equidistribución. La edificación fuera de ordenación dejará de estar en este régimen si su uso y características se adaptan a las determinaciones que para la correspondiente parcela establece el Plan Especial.

La propiedad de la finca de replazo, donde se encuentre ubicado el inmueble en régimen de fuera de ordenación, viene obligada a asumir las cargas que le impute el documento de equidistribución de la Unidad de Actuación de que forme parte y a satisfacer las cuotas en los momentos e hitos que determine el correspondiente Programa de Actuación en la que esté incluida.

En todo caso, el ejercicio efectivo del "*ius aedificandi*", que resulte del aprovechamiento asignado por el Plan Especial, es incompatible con el mantenimiento de las edificaciones que se encuentren "fuera de ordenación" si el aprovechamiento consumido por las mismas excediera del asignado. En este caso deberán ser desarrolladas las unidades de actuación como requisito previo.

Artículo n.º 8. Órdenes de ejecución

Podrán ser dictadas por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia al amparo del art. 225 del TRLSRM, en materia de seguridad, salubridad y ornato público, ésta última atendiendo a la especialidad y singularidad del entorno en que se ubica.

Sección 3.ª

Normas generales, conceptos y terminología

Las presentes Normas tratan de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, en el ámbito del presente Plan, en cumplimiento de lo dispuesto en el TRLSRM y, sin perjuicio de ésta, en el artículo 13 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia.

Su aplicación se refiere exclusivamente al ámbito del Plan Especial e infraestructuras de sistemas generales adscritos o vinculados, en la medida en que se trate de usos cuya naturaleza permita la aplicación de esta normativa.

Artículo n.º 9. Licencias urbanísticas.

La concesión de licencias urbanísticas para construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, corresponde al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, quien sólo podrá concederlas en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley, o se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, Art.ºs 211 y 162 del TRLSRM en concordancia con el Reglamento de Gestión, Artículos n.º 40 y 41.

Si las obras de urbanización, correspondientes a la etapa o unidad donde se solicita la licencia, no estuviesen concluidas, será requisito indispensable, además de la prestación de las garantías previstas por la Ley, que el Proyecto de Reparcelación haya adquirido firmeza en vía administrativa.

Podrá obtenerse la correspondiente licencia de actividad, puesta en funcionamiento o primera ocupación cuando la fase donde se encuentre ubicada la construcción fuera recibida.

Artículo n.º 10. Inspección de las obras de urbanización.

La inspección técnica de las obras por parte del Ayuntamiento será preceptiva y permanente, sin perjuicio de la realizada por los promotores, con objeto de realizar las comprobaciones técnicas de todas las unidades en la forma que establezcan los respectivos pliegos de condiciones del proyecto de obras de urbanización.

Será obligatoria la ejecución de las obras que fuese preciso realizar si los resultados de las comprobaciones municipales no son satisfactorios.

En la obra será preceptiva la existencia de un libro oficial donde los servicios técnicos municipales puedan hacer constar las observaciones que estimen oportunas en relación con su labor de inspección.

Una vez terminadas las obras de cada etapa y/o fase, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento decidirá, tras el periodo de garantía establecido, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad, que deberá producirse, salvo que se comunique a los urbanizadores por escrito deficiencias encontradas en la ejecución del proyecto aprobado, antes de transcurridos seis meses desde que éstos pongan en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras.

Artículo n.º 11. Terminología de conceptos.

Se detalla a continuación el significado de los principales conceptos que se utilizan en las presentes Normas Urbanísticas.

a) Alineaciones

Constituyen las alineaciones los límites de la definición geométrica en planta de la red viaria y de los espacios libres y zonas verdes públicas. Cuando los citados límites coinciden con lindes de parcela se denominan alineaciones de la parcela a una vía, a un espacio libre o a una zona verde públicas.

Las alineaciones de la edificación son aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Se distinguen:

- Alineaciones de la edificación en planta baja.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a planta baja.

- Alineación de la edificación en planta de piso.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

- b) Parcela mínima edificable.

Es la superficie exigida como mínima en las normas particulares de cada zona, medida entre límites de linderos y la alineación o alineaciones exteriores a viales o a los espacios libres y zonas verdes públicas, definidas en los planos del Plan Especial. Su superficie opera como límite para cualquier segregación que se proponga.

- c) Distancia o retranqueo a linde.

Se define la distancia o retranqueo a linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho límite.

Se expresa en metros (m).

- d) Retranqueos

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación a vial, espacio libre, o zona verde, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m).

Para los áticos se establece un retranqueo general mínimo de 3 m, sobre la línea de fachada, a excepción de aquellas áreas en las que su correspondiente ficha establezca un retranqueo mayor.

- e) Áreas de movimiento de la edificación

Son las áreas interiores, en cada parcela, resultantes de la definición de los retranqueos a alineaciones y linderos. La edificación siempre habrá de encontrarse inscrita en el área de movimiento de cada parcela, incluidos los elementos o cuerpos volados de que pueda disponer la misma.

- f) Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres, zonas verdes y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

g) Ocupación en planta

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

A estos efectos computará la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas así como sótanos y semisótanos, de acuerdo con los porcentajes que se fijen en las normas particulares de las zonas de ordenación pormenorizada.

Se expresará en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

Deberá ser siempre igual o menor que la superficie del área de movimiento y estar inscrita dentro de la misma.

h) Superficie construida

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen. No computarán a efectos de este parámetro las superficies que así se definen en la Sección 22 "Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación" (artículo n.º 15) del Capítulo II "Parámetros urbanísticos generales de los usos y de la edificación".

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t)

i) Altura de la edificación Altura reguladora.

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de la longitud de su fachada. Cuando sea excesiva la pendiente de la calle o la fachada presente una gran longitud, se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro, no pudiendo superar estos tramos la longitud de 20 m

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m).

Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el punto anterior.

Se expresa en metros (m).

Artículo n.º 12. Usos pormenorizados y usos dominantes

De acuerdo con lo previsto en el artículo n.º 65 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, los usos pormenorizados son los así establecidos para las distintas zonas de ordenación urbanística establecidas por el Plan

El citado artículo señala que los usos dominantes constituyen una de las categorías del uso pormenorizado y se definen como el propio y característico de la zona.

Artículo n.º 13. Planes Especiales y Estudios de Detalle

Podrán tramitarse tras la aprobación definitiva del Plan Especial y de acuerdo con lo establecido en los artículos 109 y 117 y 120 del TRLSRM

Podrán formularse planes especiales sobre ámbitos definidos en el presente Plan Especial, con la finalidad de trasvasar edificabilidad entre los mismos, conservando la total del conjunto de aquellos, siempre que se cumplan las determinaciones que se fijan más adelante en los artículos n.º 26 y 38; así como para otros cualesquiera fines previstos legalmente.

Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente en los Planes Parciales y Especiales.

Su contenido tendrá por finalidad:

Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señalada en el planeamiento.

La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

Podrán formularse, por tanto, Estudios de Detalle sobre ámbitos definidos en el presente Plan Especial, con la finalidad de ordenar los volúmenes edificables y de fijar las alturas reguladoras de los mismos, de acuerdo con lo que se especifica en las normas particulares de las zonas de ordenación pormenorizada. De la misma forma podrán establecerse viales interiores en las parcelas que sean de titularidad privada constituyendo un proindiviso entre las parcelas a las que den servicio; así como para otros cualesquiera fines previstos legalmente.

Su formulación podrá venir justificada por motivos técnicos, de adecuación de las tipologías a demandas de mercado, o cualesquiera otras razones que resulten debidamente acreditadas en cuanto a su necesidad.

Su contenido documental cumplirá lo previsto en el Artículo n.º 125 del TRLSRM

Capítulo II

Condiciones generales de la edificación y de los usos

Artículo n.º 14. Se mantienen todas las definiciones y conceptos contemplados en los Capítulos 1 y II, del Título II "Normas de Edificación y usos pormenorizados" de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alhama de Murcia, con las determinaciones y precisiones que se recogen en los artículos siguientes.

*Sección 19**Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación***Artículo n.º 15. Coeficientes de ponderación.**

1. El presente instrumento de planeamiento establece, al objeto de valorar los desiguales rendimientos económicos a que pueden dar lugar los diferentes usos, las diferencias de localización y características urbanísticas dentro del espacio ordenado de cada Unidad de Actuación, así como la imputación de cargas de urbanización que demande el uso concreto dentro de cada Unidad de Actuación, los siguientes coeficientes de ponderación:

a) Uso. Los coeficientes de ponderación a concretar para los distintos usos (TAT, TR, TC, PT, TCULT) oscilarán en un más o menos 10% con respecto al uso dominante de la Unidad de Actuación, teniendo rentabilidad económica de dicho uso en relación al expresado uso dominante.

b) Localización. Las condiciones de localización de las parcelas dentro de la misma Unidad de Actuación podrán ser objeto de un coeficiente de ponderación que oscilará entre un más o menos 5%.

c) Condiciones de edificación. La mayor o menor densidad edificatoria de las parcelas resultantes dentro de la misma Unidad de Actuación derivado de los diferentes Índices de Edificabilidad Neta podrá ponderarse entre un más o menos 5%.

d) La mayor o menor imputación de cargas de urbanización que demande el uso concreto dentro de la Unidad de Actuación, teniendo en cuenta las demandas de tráfico, aparcamiento, suministro de agua, energía eléctrica, saneamiento o cualesquiera otras demandas de conexión a infraestructuras generales, podrá ponderarse en un más o menos 15%. Este porcentaje podrá ser modificado al alza, previa justificación económica pormenorizada e informe favorable de los servicios técnicos municipales.

2. El Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación correspondiente a cada Unidad de Actuación concretará los coeficientes de ponderación conforme a los establecidos en el presente artículo, justificando que los mismos se encuentran dentro de la horquilla que, con el carácter de mínimo y máximo, se establece en el apartado anterior, con la salvedad contenida en la letra d.

Artículo n.º 16. Superficie construida por planta

1.- En función de las especiales características de los usos específicos de carácter terciario, turístico y recreativo a desarrollar en los edificios que se construyan en ejecución del Plan Especial, complementariamente a lo previsto en el artículo 127 de las Normas Urbanísticas del Plan General, no computarán como superficie construida:

a) Los soportales y los pasajes de uso público.

b) Los patios de parcela que no estén cubiertos.

c) Las zonas diáfanas de las plantas bajas en edificios privados computarán al 50%.

d) Las construcciones eventuales, con estructura ligera desmontable y cerradas con materiales traslúcidos, tipo carpas y similares.

e) Las superficies bajo cubierta sí carecen de posibilidades (actuales o futuras) de uso y acceso, o estén destinadas a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2.- Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, incluidas terrazas, galerías abiertas y elementos análogos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

3.-La superficie construida se expresará en metros cuadrados de techo (m² t).

Artículo n.º 17. Superficie construida total

Como complemento de lo señalado en el artículo anterior, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo n.º 128 de las Normas Urbanísticas del Plan General, tampoco computarán, a los efectos de definir la superficie construida total, las partes de los sótanos y semisótanos que tengan usos de garajes, instalaciones generales o trasteros. Por el contrario, siempre se computará la superficie de las entreplantas y áticos; y en cuanto a las superficies bajo cubierta computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m

Artículo n.º 18. Aprovechamiento bajo cubierta, y elementos autorizables por encima de la altura máxima permitida.

Como complemento de lo previsto en el artículo n.º 140 de las Normas Urbanísticas del Plan General de igual título, entre los elementos admisibles por encima de la altura máxima edificable se incluirán aquellos que presenten análogas características a los definidos en el mismo y que la singularidad del diseño de los edificios así lo requieran, como en general elementos de señalética, anuncios luminosos

Artículo n.º 19. Cuerpos volados

Deberán cumplir las determinaciones del artículo 148 de las Normas Urbanísticas del Plan General,

Sección 22

Régimen general de los usos

Artículo n.º 20. Aplicación

Se mantienen todas las definiciones y conceptos contemplados en la Sección E "Régimen General de los Usos" del Capítulo IV "Ordenación Estructural" del Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, con las determinaciones y precisiones que se recogen en los artículos siguientes.

La accesibilidad y la utilización de los espacios que resulten de carácter público deberá cumplir lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 y en la Ley 5/95 de Accesibilidad.

Artículo n.º 21. Usos pormenorizados y usos dominantes en el Plan Especial.

1.- De acuerdo con lo señalado en el artículo n.º 12, en el presente Plan Especial los usos pormenorizados son los que se definen para cada una de las zonas diferenciadas en el plano de zonificación. Se diferencian en tres categorías: dominante, compatible e incompatible.

2.- Los usos dominantes en el presente Plan Especial, de acuerdo con lo establecido en dicho artículo, son los que se fijan en el plano de ordenación pormenorizada para cada una de las subzonas diferenciadas en el mismo, y coinciden con alguno de los usos que se prevén en los artículos Os 82 y 84 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, para el uso económico-terciario y el uso dotacional respectivamente.

3.- En función de las características específicas del complejo turístico-recreativo que se ordena en el Plan Especial, se admite la concurrencia en cada una de las subzonas de varios de los siguientes usos dominantes: parque temático; aparcamiento y reserva para aparcamiento; terciario para alojamiento turístico; terciario recreativo; terciario comercial; y equipamiento cultural privado.

4.- Se establece como uso dominante de una parcela el que el Plan Especial asigne a la subzona en que se encuentre la misma.

5.- Se mantienen las definiciones de uso compatible e incompatible establecidas en el artículo n.º 65 "Usos Pormenorizados" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.- Se define como uso o usos dominantes compatibles, en una parcela, a aquel o aquellos usos dominantes previstos en la correspondiente subzona que pueden sustituir directamente al uso dominante asignado a la misma en el Plan Especial, En las subzonas en que el uso dominante asignado sea el terciario recreativo o el terciario comercial, la posible sustitución de estos por usos dominantes previstos como compatibles no podrá superar el 50% de la edificabilidad neta asignada a las mismas; en el resto de las subzonas no se podrá superar el 10% de dicha edificabilidad neta.

7.- A los efectos de la aplicación de las determinaciones definidas en los seis apartados anteriores, los conceptos de zona, subzona, manzana y parcela presentan las siguientes definiciones:

Zona

Son las áreas que en razón de su diferente uso global se diferencian en el plano n.º 004 "zonificación".

Subzona

Son los ámbitos que se diferencian en cada una de las zonas en función de su uso dominante y que así se grafían en el plano n.º 0-05 "Ordenación pormenorizada y usos".

Manzana

Es el conjunto de subzonas delimitadas por la red viaria, por zonas verdes y espacios libres públicos y/o límites del ámbito del Plan Especial.

Parcela

Serán los ámbitos en que se dividan las subzonas mediante los correspondientes proyectos de parcelación regulados en el artículo n.º 85.

Estas definiciones se aplicarán también a las determinaciones que hagan referencia a estos conceptos en los artículos que comprende el resto de las presentes Normas Urbanísticas.

Capítulo III

Condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación urbanística

Sección 12

Condiciones particulares de la zona terciaria turístico-recreativa "Parque Temático Paramount"

Artículo n.º 22. Ámbito y características

1.-Pertencen a esta zona las áreas así grafizadas en el plano de zonificación.

2.- La tipología edificatoria es la de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

3.- Su uso global es el de Actividad económica b-2 Económico-Terciario, de acuerdo con lo previsto en el artículo n.º 63 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.- El uso pormenorizado es el terciario turístico-recreativo.

5.- Se diferencian varias subzonas en el plano de ordenación pormenorizada y usos, para las que se definen los usos dominantes.

Esta diferenciación es de carácter indicativo, con el alcance de una aproximación al Proyecto del Parque Temático Paramount. En consecuencia, los límites que presentan las subzonas tienen el mismo carácter, y se podrán adaptar directamente a los que resulten del Proyecto definitivo del Parque Temático, cumpliendo la condición de que la superficie de las mismas no podrá alterarse en un porcentaje superior a $\pm 40\%$ respecto de las que se definen en la subzonificación indicativa.

6.- Previo a la concesión de la licencia de actividad del Parque se exigirá un Plan de Emergencias específico, en el que, aparte de los riesgos específicos se tenga en cuenta la prevención y defensa de incendios forestales, la inundabilidad, el transporte de mercancías peligrosas y las afecciones del oleoducto.

Subsección 1.ª

Condiciones de la edificación

Artículo n.º 23. Condiciones de la parcela

Se define como parcela mínima aquella cuya superficie sea igual o mayor de 10.000 m² s.

Artículo n.º 24. Posición de la edificación en la parcela

1.- Retranqueos

El retranqueo de la edificación a las alineaciones del viario así como a los límites de las subzonas será igual o mayor a 1/2 de la altura máxima en metros de aquella, incluidos los posibles elementos de instalaciones que pudiera comprender, con un mínimo siempre de 5 m

2.- Separación entre edificios de una misma subzona.

En función de las características especiales de un parque temático no se establece ninguna limitación al respecto.

3.- En el supuesto de que se apruebe una parcelación sobre una o varias subzonas los parámetros definidos en los dos puntos anteriores se respetarán en relación con las alineaciones a viario y/o espacios libres públicos y linderos de las parcelas resultantes.

Artículo n.º 25. Ocupación

Será como máximo del 50% de la superficie de la subzona, tanto sobre cómo bajo rasante. En el supuesto de que se apruebe una parcelación sobre una o varias subzonas este porcentaje se aplicará sobre la superficie de cada una de las parcelas resultantes.

Artículo n.º 26. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre la subzona edificable de la zona, definida con carácter indicativo, se establece en 0,3605 rra/m²s.

Artículo n.º 27. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima en la zona se fija en 105.000 mk. El reparto de esta edificabilidad entre las subzonas, que finalmente se definan de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.5, se establecerá en el momento en que se concrete definitivamente el Proyecto del Parque Temático. En las fichas de las subzonas recogidas en el Anexo 1 a las presentes Normas Urbanísticas figura el coeficiente de edificabilidad neta para la subzona edificable, definida con carácter indicativo, y la edificabilidad neta correspondiente a la misma.

Establecido el mencionado reparto de la edificabilidad entre subzonas, durante el desarrollo, ejecución y construcción de esta zona se podrán trasvasar edificabilidades entre subzonas, siempre que no supere el traslado un porcentaje del 50% de la edificabilidad asignada a la subzona que cede edificabilidad, siendo necesario tramitar al efecto un Plan Especial sobre el conjunto de las subzonas que intervengan en el trasvase de aquella.

Durante la ejecución del Plan Especial, será factible trasvasar hasta un 25% de la edificabilidad máxima ($25\% \text{ s}/105.000 \text{ m}^2 \text{ c} = 26.250 \text{ m}^2\text{c}$) de esta zona a la zona terciaria turístico-recreativa "Complejo Lifestyle Center". De la misma forma también se podrá trasvasar desde esta última a la zona terciaria turístico-recreativa "Parque Paramount" hasta un 25% de la edificabilidad máxima de ésta ($25\% \text{ s}/105.000 \text{ m}^2\text{c} = 26.250 \text{ m}^2\text{c}$). En ambos casos deberá demostrarse que no se sobrepasa el aprovechamiento del sector ($0,25 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$) y tramitarse un Plan Especial para el conjunto de las subzonas que intervengan en el mencionado trasvase.

Artículo n.º 28. Altura reguladora de la edificación

En función de las características especiales de un parque temático no se establece ninguna limitación o condicionante al respecto para las distintas atracciones que aquél incluya. En cuanto a las edificaciones, su altura máxima se regulará de acuerdo con las determinaciones definidas en el artículo n.º 40 para la zona terciaria turístico-recreativa "Complejo Lifestyle Center".

Artículo n.º 29. Altura de planta

En función de las características especiales de un parque temático la altura de planta es libre.

Artículo n.º 30. Condiciones estéticas

En función de las características especiales de un parque temático no se define ninguna condición de carácter estético.

Subsección 2.ª

Régimen de los usos

Artículo n.º 31. Usos dominantes

1.- De acuerdo con lo previsto en el artículo n.º 1 "Usos pormenorizados y usos dominantes", los usos dominantes admitidos son los siguientes:

Terciario Parque Temático.

Terciario para alojamiento turístico. Terciario recreativo.

Terciario comercial.

Aparcamientos

Reserva para aparcamientos

2.- En el plano de ordenación pormenorizada cada subzona tiene asignado alguno de los usos dominantes señalados en el punto anterior. En el proyecto

definitivo del Parque Temático se concretarán las subzonas en que este se diferencie, así como los usos dominantes que se asignen a cada una de estas.

Artículo n.º 32. Usos dominantes compatibles.

En las subzonas, una vez que queden de definidas en el plano de ordenación pormenorizada y usos del proyecto definitivo del Parque temático, y de acuerdo con lo previsto en el artículo n.º 21.6., se podrá sustituir, en parte, el uso dominante por cualquiera de los restantes usos dominantes admisibles en la misma, los cuales se concretan en las fichas de subzonas que se incluyen como Anexo 1 a las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo n.º 33. Categorías admitidas en los usos dominantes.

1. Se admiten en cada uno de los usos dominantes, definidos en el artículo n.º 31, las siguientes clases previstas en el artículo n.º 82 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

a) Terciario Parque Temático.

Todas las definidas en los apartados 2,4 y 1B (Tco 2) del artículo n.º 82. b) Terciario para alojamiento turístico.

b) Terciario para alojamiento turístico

Todas las definidas en el apartado 2. del artículo n.º 82, excepto el uso de apartamentos turísticos.

c) Terciario recreativo.

Todas las definidas en el apartado 4 del artículo n.º 82.

d) Terciario comercial.

Las definidas en el apartado 1B (Tco.2) del artículo n.º 82. e) Aparcamiento y Reserva para aparcamiento.

En todas las categorías que se consideren indispensables para el buen funcionamiento del Parque Temático.

2. Dotación de aparcamientos.

En función de las características singulares del Parque Temático no se fija la dotación mínima de aparcamientos, debiéndose justificar la que se proponga para cada uno de los usos dominantes de forma acorde con la demanda que se estime.

En cualquier caso, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² construidos sea cual sea el uso de los mismos.

Sección 2.ª

Condiciones particulares de la zona terciaria turístico-recreativa "Complejo Lifestyle Center"

Artículo n.º 34. Ámbito y características

1.- Pertenecen a esta zona las áreas así grafiadas en el plano de zonificación.

2.- La tipología edificatoria es la de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

3.- Su uso global es el de Actividad económica b-2 Económico-Terciario, de acuerdo con lo previsto en el artículo n.º 63 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.- El uso pormenorizado es el terciario turístico-recreativo.

5.- Se diferencian varias subzonas en el plano de Ordenación pormenorizada y usos, para las que se definen los usos dominantes.

*Subsección 1.ª**Condiciones de la edificación***Artículo n.º 35. Condiciones de la parcela.**

Todas las parcelas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: 10.000 m², excepto en las parcelas destinadas a cesiones al Ayuntamiento que podrán tener una superficie mínima de 5.000 m². En parcelas destinadas al uso de alojamiento turístico se cumplirá, además, el estándar de 50 m² como mínimo de parcela por cada plaza hotelera.

b) Condiciones de forma: la forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 50 m; el frente mínimo será de 25 m

Se exceptúan del cumplimiento de estas determinaciones las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo n.º 36. Posición de la edificación en la parcela**1. Retranqueos**

Serán como mínimo de 1/2 de la altura máxima en metros de la edificación, incluidos los posibles elementos de instalaciones que pudiera comprender, con un mínimo siempre de 5 m tanto a la alineación de calle como a las lindes de parcelas colindantes. La superficie interior resultante de los retranqueos se define como área máxima de movimiento.

2. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas reguladoras, con un mínimo de 10 m

Artículo n.º 37. Ocupación

La superficie de ocupación no podrá rebasar:

a) En plantas sobre rasante: el 50% de la superficie de la parcela

b) En plantas bajo rasante: El 50% de la superficie de la parcela

Artículo n.º 38. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad neta en las subzonas se define con carácter indicativo en las fichas correspondientes que se incluyen en el Anexo I a las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo n.º 39. Edificabilidad máxima y ordenación volumétrica de la misma.

La edificabilidad máxima de cada subzona será el producto del coeficiente máximo de edificabilidad neta por la superficie de aquélla, o en su caso la que resulte de distribuir, en la Unidad de Actuación de que se trate, la edificabilidad total de la misma, en función de su superficie bruta, entre la superficie neta de las parcelas edificables de la misma. En las fichas de las subzonas, recogidas en el Anexo I, figura la correspondiente edificabilidad máxima de cada una.

En todas las subzonas, dado su gran tamaño, previamente a la presentación a trámite de cualquier proyecto de parcelación o edificación sobre las mismas, será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, a fin de garantizar el adecuado control de la materialización en el tiempo de parcelas y edificios.

Será posible el trasvase de edificabilidad máxima neta entre subzonas cuando éstas se encuentren situadas dentro de la misma manzana, y siempre

que no supere el traslado un porcentaje del 50% de la edificabilidad asignada a la subzona que cede edificabilidad. Al efecto será necesario tramitar un Estudio de Detalle sobre el conjunto de las subzonas que intervengan en el trasvase de edificabilidad. Una vez aprobado el proyecto de parcelación, sobre las parcelas resultantes en cada manzana será posible también el trasvase de edificabilidad máxima neta entre las mismas, en análogas condiciones a las que acaban de señalarse para las subzonas.

Durante la ejecución del Plan Especial será factible trasvasar a la zona terciaria turístico-recreativa "Parque Paramount" hasta un 25% de la edificabilidad máxima de esta última (25% s/105,000 m² c = 26.250 m²c), De la misma forma también se podrá trasvasar desde aquella a la zona terciaria turístico-recreativa "Complejo Lifestyle Center" hasta un 25% de la edificabilidad máxima de la misma (25% s/105.000 m²c = 26.250 m²). En ambos casos deberá demostrarse que no se sobrepasa el aprovechamiento del sector (0,25 m²/m²s) y tramitarse un Plan Especial sobre el conjunto de las subzonas que intervengan en el mencionado trasvase.

Artículo n.º 40. Altura reguladora de la edificación

1, La altura reguladora de la edificación medida desde la cota de nivelación de planta baja no superará la de las siete plantas (baja más seis) y 30 m

Excepcionalmente y mediante la redacción de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes de la parcela correspondiente, se podrá superar la altura señalada en el apartado anterior, con un máximo de 14 plantas (baja más trece) y 52 m, justificándose la propuesta adecuadamente desde el punto de vista paisajístico, mediante un análisis de impactos visuales en el conjunto de la zona "Complejo Lifestyle Center" y su entorno. La aplicación de esta excepción no será posible en edificios situados a menos de 500 m de la banda de protección del Suelo No Urbanizable de Protección Específica (S.N.U.P.E.).

Sobre la última planta permitida cabrá, en todos los casos, la construcción de una planta ático, incluida en el cómputo de edificabilidad.

Artículo n.º 41. Altura de planta

Será la siguiente:

a) Mínima de cinco (5) metros y máxima de seis (6) metros para la planta baja.

b) Mínima de tres con cincuenta (3,50) metros y máxima de cuatro (4) metros para las plantas de pisos.

Artículo n.º 42. Condiciones estéticas

1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 75 m, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior a ciento veinticinco (125) metros.

2. Mediante Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes podrán variarse las dimensiones fijadas en el punto anterior.

3. La composición de la edificación, materiales, colores y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

4. Deberá ajardinarse como mínimo el 25% de la superficie de parcela,

*Subsección 2.ª**Régimen de los usos***Artículo n.º 43. Usos dominantes**

1.-De acuerdo con lo previsto en el artículo n.º 12 "Usos pormenorizados y usos dominantes", los usos dominantes admitidos son los siguientes:

Terciario para alojamiento turístico. Terciario recreativo.

Terciario comercial.

Equipamiento cultural privado.

2.- En el plano de ordenación pormenorizada cada subzona tiene asignado uno de los usos dominantes señalados en el punto anterior.

Artículo n.º 44. Usos dominantes compatibles.

En cada subzona definida en el plano de ordenación pormenorizada, y de acuerdo con lo previsto en el artículo n.º 21.6, se podrá sustituir el uso dominante por cualquiera de los restantes usos dominantes admisibles en la misma, los cuales se concretan en las fichas de subzonas que se incluyen como Anexo 1 a las presentes Normas Urbanísticas.

En la parte de las subzonas comprendida en la franja definida entre la línea de protección III del Plan Especial y Espacio Natural del P.G.MO., aprobado definitivamente en 1998, y una línea paralela a 500 m de aquél — identificada gráficamente en el plano de ordenación 0-5 - los usos dominantes permitidos serán los de zona verde pública o privada o instalaciones deportivas abiertas. En el resto de la franja de respeto, identificada gráficamente en el mismo plano, los usos dominantes permitidos serán: zona verde pública o privada, aparcamiento al aire libre, infraestructuras, y terciario para alojamiento turístico.

Artículo n.º 45. Categorías admitidas en los usos dominantes.

1.-Se admiten en cada uno de los tres primeros usos dominantes definidos en el punto 1. del artículo n.º 43, las siguientes categorías previstas en el artículo n.º 82 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

a) Terciario para el alojamiento turístico.

Todas las definidas en el apartado 2. Del artículo n.º 82, excepto el uso de apartamentos turísticos.

b) Terciario recreativo.

Todas las definidas en el apartado 4 del artículo n.º 82. c) Terciario comercial.

Las definidas en el apartado 1B (Tco.2) del artículo n.º 82.

2.- En el uso de equipamiento cultural privado las categorías admitidas son: centros culturales, museos, recintos feriales, salas de exposiciones, bibliotecas, videotecas, fonotecas, así como cualquier otra actividad cultural destinada a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes.

3.- Dotación de aparcamientos

La reserva mínima en número de plazas para cada uno de los cuatro usos dominantes definidos en los puntos 1 y 2 es la siguiente:

a) Terciario para alojamiento turístico.

Se dispondrá como mínimo lo establecido en el Decreto 91/2005 de Establecimientos hoteleros correspondientes a la Región de Murcia

b) Terciario recreativo

Se dispondrá una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m² de edificación.

En aquellos casos en que pueda presuponerse una elevada concentración de personas se incrementará la dotación anterior al menos en 1 plaza cada 25 personas de capacidad.

c) Terciario comercial

La dotación de plazas de aparcamiento cumplirá lo previsto en el apartado lb, del artículo 90 de las Normas Urbanísticas del Plan General (como mínimo 5 plazas por cada 100 m² de local)

d) Equipamiento cultural privado

Se dispondrá de una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m² de superficie edificada.

*Sección 3.ª**Condiciones particulares de la zona terciaria turístico-recreativa**Subsección 1.ª**Condiciones de la edificación***Artículo n.º 46. Ámbito y características**

1.- Pertenecen a esta zona las áreas así grafiadas en el plano de zonificación que no se integran en el " Complejo Lifestyle Center ".

2.- La tipología edificatoria es la de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

3.- Su uso global es el de actividad económica b-2 Económico-Terciario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 63 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.- El uso pormenorizado es el terciario turístico-recreativo.

5. En esta zona se diferencian cuatro subzonas para las que se definen los usos dominantes en el plano de ordenación pormenorizada y usos.

Artículo n.º 47. Condiciones de la parcela

Todas las parcelas deberán cumplir las condiciones establecidas al respecto en el artículo n.º 35

Artículo n.º 48. Posición de la edificación en la parcela

Los retranqueos de la edificación y la separación entre edificios dentro de una misma parcela cumplirán las determinaciones establecidas en el artículo n.º 36. Esta distancia podrá reducirse a la mitad cuando las afecciones sectoriales, tales como las de la Autovía, disminuyan la superficie del área máxima de movimiento, que resultaría de la mera aplicación de lo previsto en el citado artículo.

Artículo n.º 49. Ocupación

La superficie de ocupación deberá cumplir las determinaciones fijadas en el artículo n.º 37.

Artículo n.º 50. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad en cada una de las subzonas se fija con carácter indicativo en las fichas correspondientes que se incluyen como Anexo 1 a las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo n.º 51. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima deberá cumplir las determinaciones fijadas en el artículo n.º 39.

Artículo n.º 52. Altura reguladora de la edificación

Se aplicarán las determinaciones establecidas en el artículo n.º 40

Artículo n.º 53. Altura de planta

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el artículo n.º 41

Artículo n.º 54. Condiciones estéticas

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el artículo n.º 42.

*Subsección 2.ª**Régimen de los usos***Artículo n.º 55. Usos dominantes**

Se regirán por lo establecido en el artículo n.º 43.

Artículo n.º 56. Usos dominantes compatibles

Se regirán por lo establecido en el artículo n.º 44.

Artículo n.º 57. Categorías admitidas en los usos dominantes

Se regirán por lo establecido en el artículo n.º 45.

*Sección 4.ª**Condiciones particulares de las zonas de la franja de respeto del PEP***Artículo n.º 58.**

1. La franja de 500 m desde el límite de protección III del Plan Especial de Protección de las Sierras de Carrascoy y El Puerto (PEP) identificada gráficamente en el plano de ordenación 0.5, se regirá por los siguientes parámetros:

Usos permitidos:

Zona Verde Pública o privada;

Instalaciones deportivas abiertas.

Edificabilidad máxima: 0`01 m²/m².

Ocupación máxima sobre edificaciones sobre parcela neta: 1%.

Altura máxima: 1 planta-4 m

2. El resto de la franja de respeto del PEP (nivel de protección IV) identificada gráficamente en el plano de ordenación 0-5, se regirá por los siguientes parámetros:

Usos permitidos:

Zona Verde Pública o Privada; aparcamiento al aire libre; Infraestructuras;

Hotelero-residencial.

Edificabilidad máxima: 0125 m²/m² parcela neta.

Ocupación máxima edificable parcela neta: 15%.

Altura máxima: 3 plantas-12 metros.

3. Criterios generales para toda la franja de respeto:

Integración paisajística: Cualquier edificación que se proyecte en esta franja precisará de un estudio específico de integración paisajística.

Normas generales: Serán de aplicación las condiciones señaladas con carácter general en el Borrador de la Memoria Ambiental, vigilándose especialmente la adecuación a la topografía existente, integración y conservación de las lomas, evitar la pérdida innecesaria de suelo fértil y minimizar la contaminación lumínica.

Sección 5.ª

Condiciones particulares de la red viaria y aparcamientos

Subsección 1.ª

Condiciones de la Red Viaria

Artículo n.º 59. Determinaciones de carácter general

La red viaria y los aparcamientos asociados a la misma deberán cumplir, con carácter general, todas las determinaciones de los artículos n.º 76, 77, 86, 87 y 90 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, además de las que se fijan en los artículos siguientes.

Artículo n.º 60. Tipos y características

Son vías públicas las de circulación rodada o peatonal, señalada como tales en la documentación gráfica del Plan. Se diferencian en dos tipos: vías principales y vías secundarias. Las vías principales son dos, la vía de acceso desde la vía de servicio de la Autovía, y el eje central del Complejo turístico-recreativo "Parque Temático Paramount". El resto de las vías presentan carácter secundario.

Artículo n.º 61. Plantas y secciones del viario

Las plantas y secciones de las vías se establecen en los planos de alineaciones y rasantes y en los de secciones del viario, en los que se definen los elementos que se diferencian en cada una de aquellas y sus correspondientes anchuras, y se ajustarán a las características especificadas en ellos.

Asimismo deberán cumplirse con carácter general las siguientes determinaciones:

En las entradas a parcelas, garajes o aparcamientos podrá efectuarse un redondeo de la arista superior del bordillo, no permitiéndose rebajes que interrumpan la continuidad del plano superficial de aceras.

El espesor del resto de las capas que constituyen el firme se justificará en el proyecto de urbanización en función del tráfico previsible.

Los aparcamientos adyacentes a las calzadas de las vías públicas se terminarán con un firme y señalización que permita diferenciarlos perfectamente de aquellas.

En el diseño y ejecución de la red viaria se cumplirán las determinaciones definidas en el título V "Normas de Urbanización de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alhama de Murcia".

La accesibilidad y utilización de estos específicos espacios públicos deberán cumplir lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 y en la Ley 5/95 de Accesibilidad.

Subsección 2.ª

Condiciones de los Aparcamientos

Artículo n.º 62. Definición

Aparcamientos y garajes son todos los lugares o locales destinados a la estancia de vehículos de motor, ya sean de carácter público o privado.

Artículo n.º 63. Garajes-Aparcamientos privados.

1. Las reservas obligatorias de plazas de aparcamiento en parcela privada serán las previstas en las condiciones particulares de las distintas subzonas de Ordenación Urbanística.

2. Se define como plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

a) Para vehículos de dos ruedas: Dos con cincuenta (2,50) metros de longitud por uno con cincuenta (1,50) metros de anchura.

b) Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatro (4) metros y cuatro con cincuenta (4,50) metros de longitud, respectivamente, por dos con veinticinco (2,25) metros de anchura.

c) Para vehículos automóviles grandes: Cinco (5) metros de longitud por dos con cuarenta (2,40) metros de anchura.

d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Cuatro con cincuenta (4,50) metros de longitud, por tres con treinta (3,30) metros de anchura.

e) La superficie mínima por cada plaza de aparcamiento incluyendo la parte proporcional de las zonas comunes del estacionamiento será de 25 m².

3. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar, dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.

4. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

5. Los aparcamientos dispondrán:

a) Para vehículos automóviles grandes, un mínimo del quince por ciento (15%) de sus plazas, admitiéndose para vehículos automóviles pequeños hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas.

b) La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, será como mínimo del 2% del número total de plazas del aparcamiento.

6. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

a) Vial de sentido único, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de tres con cincuenta (3,50) metros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, tres con cincuenta (3,50) metros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

7. Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (15%) en los de directriz curva, medida, esta última pendiente, en el eje de la rampa si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.

b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.

La anchura de las rampas se determinará de acuerdo con los viales que las forman y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirven. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

8. Los espacios de circulación interior en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento. La anchura libre mínima de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de cinco (5) metros.

9. La altura libre de piso no será inferior a dos con veinte (2,20) metros.

10. Cuando los aparcamientos privados se desarrollen al aire libre, directamente sobre la superficie de la parcela, cumplirán las determinaciones de los nueve apartados anteriores que les sean de aplicación, así como la señalada en el artículo 77.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia. La superficie de ocupación de estos aparcamientos no superará el 25% de la de la parcela.

11. En el caso específico del aparcamiento privado establecido en las Unidades de Actuación UA1 y UA2, el mismo deberá ejecutarse de forma coherente con el suelo a ocupar, teniendo en cuenta las perspectivas visuales que ofrecerá al conjunto de la ordenación, y buscando el menor impacto posible en su integración en el misma

Artículo n.º 64. Aparcamientos públicos.

Situados de forma adyacente a las calzadas de tráfico rodado y en áreas destinadas especialmente para ello, cumplirán todas las determinaciones definidas en el artículo anterior que les sean de aplicación.

La accesibilidad y utilización estos específicos espacios públicos deberán cumplir lo previsto en la Orden VIV/561/2010 y en la Ley 5795 de Accesibilidad.

Sección 6.ª

Condiciones particulares de las zonas verdes y espacios libres públicos

Artículo n.º 65. Definición y determinaciones

Comprenden el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación y asoleo que la población puede desarrollar, en espacios no edificados de dominio público y de libre acceso peatonal.

Cumplirán las determinaciones recogidas en el artículo n.º 91 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Alhama de Murcia. Sólo se permitirá la

instalación de casetas desmontables, tales como quioscos, almacén de útiles, etc. No se autorizará en ningún caso la construcción de edificios.

La accesibilidad y utilización de estos específicos espacios públicos deberán cumplir lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 y en la Ley 5/95 de Accesibilidad.

Sección 7.ª

Condiciones particulares de la zona de equipamiento público

Artículo n.º 66. Definición y determinaciones

La clase concreta de equipamiento a desarrollar sobre la zona de equipamiento público la decidirá, en su momento, el Ayuntamiento de entre las definidas en el artículo n.º 93 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia

El equipamiento público que definitivamente se implante cumplirá las determinaciones contenidas en los artículos nos 94, 95 y 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

La accesibilidad y utilización de estos específicos espacios públicos deberán cumplir lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 y en la Ley 5/95 de Accesibilidad.

Sección 8.ª

Condiciones particulares de las servicios infraestructurales

Artículo n.º 67. Determinaciones

1. Las clases de infraestructuras de servicios serán las previstas en el artículo n.º 93 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Alhama de Murcia, concretamente en el apartado del mismo titulado: (ID) Infraestructuras – Servicios Urbanos

2. Comprenderán las edificaciones e instalaciones destinadas a abastecimiento y mantenimiento de las siguientes infraestructuras de urbanización: centros de transformación, recintos para la captación y distribución de señales de telecomunicación, depósitos de gas, grupos de impulsión para riego, edificios de mantenimiento y conservación de jardinería, depuración de aguas, etc.

3. La ubicación concreta de estas edificaciones e instalaciones se someterá a las determinaciones concretas de las ordenanzas municipales y, en su caso, a los criterios de las compañías suministradoras.

4. La parcela mínima se fija en 20 m²; la altura máxima de la edificación será bien una planta con tres (3) metros o dos plantas con ocho (8) metros. La edificabilidad será la necesaria de acuerdo con las correspondientes demandas del servicio.

5. En ningún caso los Centros de transformación CT podrán ocupar zonas verdes.

Capítulo IV

Normas y recomendaciones ambientales para el cumplimiento de estrategias territoriales de aplicación al desarrollo del plan especial

Se trata de Normas que persiguen la eficacia energética, el buen uso y gestión del agua y una adecuada gestión de los residuos, así como la conservación de especies animales y vegetales, la integración paisajística de todas las actuaciones y la atenuación del ruido.

Artículo n.º 68. Características

1. Las normas y recomendaciones que se definen en el presente capítulo tendrán carácter complementario a las establecidas en los Capítulos II Condiciones Generales de la edificación y de los usos y Capítulo V Normas de Urbanización. Nacen como consecuencia del contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA). Se diferencian en tres apartados: Normas para el diseño sostenible de la urbanización; Normas a tener en cuenta en los proyectos de edificación; y recomendaciones.

2. Normas generales: Serán de aplicación las condiciones señaladas con carácter general en la propuesta de la Memoria Ambiental, vigilándose especialmente la adecuación a la topografía existente, la integración y conservación de las lomas, el evitar la pérdida innecesaria de suelo fértil y la minimización la contaminación lumínica.

Sistemas de Gestión Medioambiental.

La Entidad promotora del Plan Especial implementará algún sistema de gestión medioambiental (ISO/EMAS) que garantice la calidad ambiental de todos los aspectos que contempla el mismo.

A. NORMAS PARA EL DISEÑO SOSTENIBLE DE LA URBANIZACIÓN**Artículo n.º 69. Normativa específica para el alumbrado público.**

1. Se utilizarán sistemas de alumbrado en zonas externas de potencia controlada.

2. La instalación de lámparas fluorescentes se realizará con balastos electrónicos y serán de carácter compacto,

3. Se instalarán lámparas de descarga de alta presión.

4. El diseño de las luminarias se efectuará de forma que no produzca contaminación lumínica.

5. Se deberán utilizar sistemas de energías renovables (energía solar térmica).

6. La colocación de luminarias deberá optimizar la interdistancia entre las mismas.

7. Las luminarias habrán de estar siempre enfocadas hacia abajo, a fin de reducir la potencia necesaria y la contaminación lumínica.

8. Se evitará dirigir la iluminación hacia zonas habitadas o hacia la Sierra de Carrascoy y los Saladares del Guadalentín, teniendo en cuenta la difusión de la luz del conjunto del Parque Temático.

Artículo n.º 70. Normativa específica para la red de riego

1. La red de riego deberá incorporar un sistema automatizado de alta tecnología con el objetivo de minimizar las zonas de aplicación y reducir el tiempo de funcionamiento.

2. Deberán utilizarse, en la medida de lo posible, aguas pluviales para el riego de las zonas verdes, cubriéndose los posibles déficits con aguas grises recicladas.

Artículo n.º 71. Jardinería y zonas peatonales

1. En la jardinería habrán de utilizarse preferentemente especies xerófilas adaptadas a ambientes secos- que se integren adecuadamente en la climatología de Murcia.

2. Se minimizarán las zonas impermeables para favorecer la infiltración de las aguas de lluvia y la recarga de acuíferos.

3. El diseño de elementos urbanos de carácter arquitectónico habrá de estar enfocado a obtener una accesibilidad global acorde con los criterios definidos por la UNE- EN 170001.

4. Se perseguirá la creación de zonas e itinerarios peatonales con suficiente amplitud para hacer atractivos los recorridos a pie.

5. En el proyecto de urbanización se promoverá el trasplante de ejemplares arbóreos dispersos actualmente por el ámbito del Plan Especial y que presenten algún valor ambiental y/o paisajístico, teniendo en cuenta lo que se especifica en el posterior Artículo n.º 74.

Artículo n.º 72. Movilidad sostenible

1. Se diseñará una red ciclista -integrada en la red viaria, zonas verdes y zonas e itinerarios peatonales- atractiva y eficiente que favorezca el desarrollo sostenible, de acuerdo con las previsiones de trazado que recoge el Plan Especial.

2. La ejecución de la obra urbanizadora fomentará el uso de medios de transporte público y/o de baja contaminación; al efecto el proyecto de urbanización incluirá las medidas adecuadas.

3. Las infraestructuras de transporte previstas en el ámbito del Plan se deberán diseñar de forma que se minimice su afección al medio natural, disminuyendo factores como el riesgo de atropello, la fragmentación y el aislamiento de las poblaciones de fauna, instalando estructuras como pasos para fauna, adecuación de drenajes, etc.

Artículo n.º 73. Movimiento de tierras y pavimentación

1. Se respetarán las medidas establecidas en el ISA para reducir la afección a la geología y geomorfología del ámbito, como son la adecuación de la ejecución del Plan Especial a la topografía existente, evitando grandes desmontes y taludes, y la integración y conservación de las lomas que hay al norte de la actuación, así como las medidas establecidas para la prevención de incendios forestales.

2. Será necesario prever un sistema de drenaje que permita optimizar los recursos en el proyecto y la ejecución de la urbanización.

3. Los materiales de acabado de la urbanización deberán ser duraderos y se seleccionarán teniendo en cuenta que sus procesos productivos impliquen el menor impacto ambiental posible.

4. El diseño definitivo del proyecto de urbanización habrá de obtener un balance de tierras que permita compensar la excavación con el relleno y por tanto minimizar el movimiento de aquellas.

Artículo n.º 74. Gestión sobre emisión de ruidos y vibraciones.

1. Se deberá comprobar en la ejecución de las obras de urbanización el cumplimiento de las medidas establecidas en la Ordenanza Municipal sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruido y vibraciones, especialmente lo contemplado en el artículo n.º 12.4.

2. La maquinaria a emplear en la compactación de taludes deberá disponer de compactados de rodillo a fin de que los ruidos y vibraciones que generen sean prácticamente inapreciables.

3. Las fases constructivas más ruidosas se realizarán durante el período diurno.

4. En la ejecución de las obras de urbanización se dotará a las máquinas que se utilicen de los medios necesarios para minimizar los ruidos (tipo silent blocks o similar).

5. En las áreas de contacto con la Autovía se dispondrán pantallas acústicas de 4 m de altura, bien de tipo fonoabsorbente o bien mediante la construcción de una mota de tierra, debidamente revegetada.

El Proyecto de obras de urbanización incluirá el Proyecto específico de las pantallas acústicas finalmente elegidas así como su coste de implantación en el presupuesto general de aquellas.

Artículo n.º 75. Medidas de Conservación de especies vegetales.

1. Los ejemplares de especies vegetales incluidas en el Catálogo Regional y calificadas como de "interés especial", o que su "aprovechamiento requiere la obtención de autorización administrativa", serán convenientemente identificadas mediante GPS y, de no poder conservarse en su ubicación original, se reimplantarán en el ámbito del Plan Especial.

2. Cuando la medida anterior no sea posible, antes del comienzo de las obras de urbanización, se procederá a su trasplante por parte de la empresa autorizada, tras obtener el permiso de la Dirección General de Medio Ambiente; el citado trasplante se realizará a futuras zonas verdes o espacios libres de la actuación.

3. Si el trasplante no fuese viable o algún ejemplar se perdiera, se procederá a la plantación de cuatro ejemplares por cada individuo afectado y también se llevará a cabo el rescate genético de las especies catalogadas, presentes en el área, mediante la recolección de semillas y la posterior siembra en las zonas que se habiliten a tal fin.

4. En cualquier caso, deberá solicitarse autorización a la Dirección General de Medio Ambiente. Se demandará el preceptivo permiso de aprovechamiento de las especies susceptibles del mismo según el Decreto Regional 50/2003 y una vez obtenido se actuará conforme a su contenido, teniendo en cuenta lo previsto en el Anexo II del citado Decreto.

5. Durante las tareas de trasplante y plantaciones de especies vegetales se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones técnicas:

- Restitución edáfica y geomorfológica, extendiendo tierra vegetal en aquellas zonas donde se vayan a efectuar plantaciones y/o siembras, a fin de devolver al terreno parte de la capacidad nutritiva y favorecer la evolución edáfica, completándola con abono cuando la pérdida de nutrientes así lo aconseje.

- Se deberá justificar la procedencia del material a emplear (vivero) así como su origen idóneo (procedencia geográfica) según el lugar de la actuación.

- Se realizará un seguimiento y control de la plantación durante la ejecución del Plan Especial, con reposición de marras y con riegos necesarios hasta que la plantación se consolide.

- Cada restauración y trasplante deberá incluir medidas de cultivo para asegurar el arraigo de la plantación.

- Los ejemplares de porte arbóreo a preservar, se protegerán con tabloncillos de madera durante la ejecución de las obras cuando exista riesgo para su integridad.

6. En relación con los hábitats de especies vegetales, se establece obligatoriamente, como medida compensadora, la restitución de los que se vean

afectados por la ordenación, debiéndose trasladar estos a las zonas que vayan a conservarse o en su caso a espacios libres o zonas verdes.

7. Respecto de los hábitats de avifauna, se establece obligatoriamente, como medida compensadora, la restitución de los que se vean afectados por la ordenación, debiéndose trasladar estos a zonas que vayan a conservarse o en su caso a espacios libres o zonas verdes.

Artículo n.º 76. Medidas para la conservación de la avifauna y de la especie de la Tortuga mora.

El suministro de energía eléctrica en la ejecución de las obras de urbanización se realizará preferentemente mediante líneas soterradas; en el caso de ser necesaria una línea aérea, ésta deberá cumplir con todas las garantías posibles para evitar la electrocución —diseño seguro- o colisión de aves- dispositivos salvapájaros- y deberá someterse a una adecuada Evaluación de Repercusiones sobre la Red Natural en caso de proximidad a un espacio IX y/o ZEPA.

El diseño de la citada línea evitará en la medida de lo posible la afección a masas forestales con el objeto de reducir el riesgo de incendio.

En el proyecto de obras de urbanización y durante la ejecución de las mismas la instalación de líneas eléctricas subterráneas o aéreas con tensión nominal hasta 20 kv se ejecutarán con cable aislado.

Se prohíbe específicamente la introducción en el ámbito de especies acuáticas o domésticas, así como las de peces, anfibios o reptiles acuáticos en las zonas verdes y jardines del Parque Temático, a fin de minimizar el riesgo de introducción de especies exóticas.

Respecto de los hábitats de avifauna, se establece obligatoriamente, como medida compensadora, la restitución de los que se vean afectados por la ordenación, debiéndose trasladar estos a zonas que vayan a conservarse o en su caso a espacios libres o zonas verdes.

Se deberán tomar medidas en la ejecución del Plan Especial con el objeto de evitar o reducir la afección sobre las poblaciones de la especie de la Tortuga mora (Testudo graeca), realizando una descripción detallada de un plan de actuación para la conservación de los diferentes ejemplares de dicha especie.

Artículo n.º 77. Gestión de recursos hídricos privadas.

1.- La reutilización de aguas grises se realizará prioritariamente desde parcelas privadas.

2. Se requerirá la instalación de saneamientos eficientes en el consumo de agua que garanticen el ahorro de la misma, desde lo más básico —grifos con reductor de caudal, cisternas con doble descarga o con interruptor de descarga- hasta lo más innovador como son grifos que impiden usar el agua caliente involuntariamente o con limitador de caudal.

Artículo n.º 78. Gestión de los residuos

1. La documentación del proyecto de urbanización garantizará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de vertidos, residuos y emisiones a la atmósfera y suelos contaminados.

2. El proyecto de urbanización preverá, y la ejecución de obra contemplará, el reciclado o valoración de los residuos susceptibles de serlo en centros de actuación. Para ello se producirá en origen la segregación de las diferentes

tipologías de residuos generados, separando, en primer lugar, los materiales reutilizables.

3. El proyecto de urbanización y la ejecución de la obra definirá las zonas para la recogida y tratamiento de residuos urbanos (punto o puntos limpios) de acuerdo con la previsión que, al efecto, recoge el Plan Especial.

4. La recogida de residuos urbanos se realizará preferentemente mediante un sistema neumático, a concretar en los proyectos de obras de urbanización y de edificación.

B. NORMAS A TENER EN CUENTA EN LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo n.º 79. Proyectos de edificación

1. Se deberá promover la integración de los elementos de distintas instalaciones urbanas en las fachadas de los edificios.

2. Se exigirá en los proyectos de edificación que los materiales de préstamo provengan de explotaciones mineras debidamente autorizadas.

3. El tratamiento de la jardinería, que acompañe a la edificación dentro de cada parcela, incluirá en el correspondiente proyecto el trasplante de ejemplares arbóreos dispersos actualmente por el ámbito del Plan Especial y que presenten algún valor ambiental y/o paisajístico, teniendo en cuenta lo que se especifica en el anterior artículo n.º 73.

4. En los inmuebles que se destinen al uso terciario para alojamiento turístico no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina o aparato cuya utilización produzca un nivel de emisión sonora que exceda de 80 dB (A).

5. En los proyectos de edificación se cumplimentará el Documento Básico de Protección frente al Ruido (DBHR) del Código Técnico de Edificación.

6. Se recomienda que el diseño de piscinas que acompañe a los proyectos de edificación contemple medidas que garanticen el consumo eficiente del agua en su funcionamiento.

7. En la franja definida entre el límite de protección III del Plan Especial y Espacio Natural del P.G.MO., aprobado definitivamente en 1998, y una línea paralela a 500 m de aquél, así como en el resto de la franja de respeto, cualquier edificación que se proyecte precisará de un estudio específico de integración paisajística, en el que serán de aplicación las condiciones señaladas con carácter general en el Borrador de la Memoria Ambiental. Se vigilará especialmente la adecuación a la topografía existente, la integración y conservación de las lomas, evitándose la pérdida innecesaria de suelo fértil y minimizando la contaminación lumínica. En la totalidad de esta franja de respeto queda prohibido:

a) La construcción de edificaciones e instalaciones relacionadas con las actividades agrícolas o ganaderas, como pueden ser granjas avícolas, cebaderos, etc.

b) La construcción de edificaciones e instalaciones aunque puedan considerarse de interés público-social, que estén relacionadas como actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Asimismo, en todas las edificaciones de nueva construcción la orientación del edificio y demás características constructivas deberán garantizar que, en el medio ambiente interior, no se superan los niveles establecidos en el Anexo II del Decreto Autonómico y en las disposiciones análogas de la legislación y reglamentos estatales del Ruido.

C. RECOMENDACIONES

Artículo n.º 80. Recomendaciones derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

Las recomendaciones que se incluyen a continuación deducidas del contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) afectan al diseño del propio Plan Especial, al proyecto y ejecución de las obras de urbanización y a los proyectos de edificación, así como a la gestión posterior del parque y persiguen tanto la sostenibilidad de aquella como la de la edificación. Algunas de las mismas, por su específico contenido, han sido contempladas ya en el propio Plan Especial.

1. Especificación de medidas contempladas en el propio Plan Especial en respuesta a Recomendaciones del ISA.

En la ordenación definida en el mismo se ha tenido en cuenta la prevención de las potenciales afecciones por incremento de las emisiones lumínicas.

El diseño del Plan Especial plantea la obtención del mayor número de zonas verdes y jardines.

El Plan Especial contempla la mayor cantidad posible de viales con la velocidad limitada a 30 km/h (medida propuesta en el Estudio de Impacto Ambiental del P.G.MO de Alhama de Murcia).

En el Plan Especial se ha procurado que la ubicación de los usos más restrictivos respecto del suelo (dotacionales como sanitario, docente, cultural, parques públicos y jardines locales) se sitúe en las zonas más alejadas de la autovía, estableciendo en su defecto espacios de amortiguación (zonas verdes no estanciales) u otras medidas correctoras (pantallas...)

En todas las zonas y subzonas, previstas en los planos de zonificación y ordenación pormenorizada, se han definido amplias zonas de retranqueo respecto a los viales para minimizar los niveles de inmisión acústica.

2. En relación con la urbanización

Instalación de sistemas que utilicen energías renovables (energía solar fotovoltaica).

Conveniencia de creación de un jardín botánico y un semillero, constituidos preferentemente por especies mediterráneas, en la gran zona verde pública colindante con la autovía RM-2

Sustitución de especies destinadas a pradera por especies tapizantes y arbustivas.

Diseño de parterres agrupando especies con necesidades hídricas similares asegurando un riego más preciso.

Diseño de las zonas pavimentadas de parques con pendientes que dirijan el agua a las zonas verdes.

Utilización de pavimentos permeables.

Diseño de las secciones de viario para encontrar equilibrio entre el uso terciario y el medio natural: incorporación de medianas y bulevares.

Jerarquización de viales concentrando el tráfico en ejes preferentes con medidas de templado en zonas destinadas al tránsito peatonal.

Conexión del carril bici del Plan Especial con la red ciclista de Alhama de Murcia, integrando el mismo en la Agenda 21 de Alhama de Murcia.

Se tendrá en cuenta el Plan Director municipal de la bicicleta, que prevé el desarrollo de una serie de ejes ciclistas a medio y a corto plazo. Se propone, por tanto, para minimizar la contaminación atmosférica y para compensar las emisiones de gases de efecto invernadero, la elaboración de un Estudio de Movilidad Sostenible Territorial. Este estudio consistiría en el diseño (y posterior ejecución) de una serie de carriles bici que conecten el Plan Especial con los desarrollos urbanísticos cercanos y con las vías de comunicación principales con Alhama de Murcia.

Utilización de pavimentos fonoabsorbentes que atenúen el ruido generado por la circulación de vehículos.

Promover el uso racional de productos cuyas materias primas provengan de bosques certificados (certificación FSC o PEFC).

En la definición de las pantallas acústicas a disponer en las áreas de contacto con la autovía se recomienda que en el caso de pantallas fonoabsorbentes se empleen materiales transparentes (polimetacrilato, vidrio de seguridad o policarbonato) que permitan una adecuación paisajística de la zona y una asimilación de la obra civil por la ciudadanía.

Las pantallas fonoabsorbentes conviene que dispongan de marcas verticales con un ancho de 2 cm y una distancia entre franjas de 10 cm, utilizando colores claros y que no causen ningún reflejo, con objeto de evitar posibles colisiones de aves con la barrera acústica durante sus desplazamientos.

En el supuesto de utilizar una mota de tierra revegetada las especies a utilizar serán las que se determinan en el documento del ISA al respecto, recomendándose se seleccionen especies de porte adecuado y adaptadas al estrés hídrico del área en que se ubica el Plan Especial. Igualmente se recomienda un sistema de riego por goteo a fin de garantizar el arraigo y mantenimiento de aquélla.

Recomendaciones para las luminarias de las obras de urbanización:

Las luminarias previstas no dirigirán la luz hacia el cielo, impidiendo que esta emita por encima de la horizontal, evitándose la contaminación lumínica. Por tanto, no deberán utilizarse los cañones de luz o láser y cualquier proyector que envíe a luz hacia el cielo.

Se Iluminará exclusivamente aquellas áreas que lo necesiten, de arriba hacia abajo y sin dejar que la luz escape fuera de las mismas.

En aquellas ubicaciones en las que sea posible, se instalarán interruptores de horario astronómico en el que controla el encendido y apagado de la iluminación, según la hora de puesta y salida del sol, con lo que además se reducirá el consumo energético y se aprovechará la luz natural.

Se tendrá en cuenta que en la actualidad, con la tecnología LED no se ahorra energía, en comparación con otros sistemas como los halogenuros metálicos. Por lo tanto, en la medida de lo posible, se usarán lámparas de espectro poco contaminante y gran eficiencia energética, preferentemente de vapor de sodio a baja presión (VSBP) o de vapor de sodio a alta presión (VSAP), con una potencia adecuada al uso.

Se cuidará especialmente el diseño de iluminaciones ornamentales y publicitarias.

Se evitará dirigir la iluminación hacia zonas habitadas o hacia la cercana Sierra de Carrascoy, teniendo en cuenta la difusión de la luz de la zona de Parque Temático y el Centro asociado.

En letreros iluminados con proyectores (generalmente de cuarzo-yodo o fluorescentes compactas) se procurará iluminar de arriba hacia abajo evitando que el foco de luz proyecte la luz fuera del letrero y sobre el horizonte (este aspecto debe considerarse en su diseño especialmente para evitar el envío de luz hacia el lado opuesto a iluminar).

En aquellas instalaciones del Parque Temático que su naturaleza y especiales requisitos así lo demanden no se aplicarán estas recomendaciones sobre las luminarias en las obras de urbanización..

3. En relación con los proyectos de edificación y su posterior ejecución.

- Orientación energética eficiente del edificio.
- Adaptar los edificios a las condiciones externas.

En este sentido, en la parcela de equipamiento público se considera la conveniencia de que la clase concreta de equipamiento, que decida en su momento el Ayuntamiento, no sea de las más sensibles a los niveles de ruido que se estima produce y producirá la Autovía, por lo que se recomienda excluir los centros sanitarios, educativos, museos, centros culturales etc.

Igualmente se considera conveniente que en las parcelas que se destinen a uso terciario para alojamiento turístico situadas en proximidad de la autovía, además de las pantallas acústicas previstas, se retranqueen las edificaciones respecto de aquélla lo máximo posible.

- Mejorar las condiciones de aislamiento de los edificios.
- Iluminación eficiente de las zonas comunes.
- Instalación de equipos de calefacción y aire acondicionado altamente eficientes.
- Instalación de energías renovables.
- Ascensores de alta eficiencia energética.
- Saneamientos eficientes en el consumo de agua: aguas grises.
- Consumo del agua eficiente en piscinas.
- Utilización de materiales con orígenes sostenibles
- En el diseño arquitectónico de los hoteles se ubicarán las zonas de descanso (dormitorios) en la parte más resguardada de los mismos, con las fachadas orientadas a zonas comunes o a viales secundarios, de manera que no estén expuestas al ruido de los viales principales.
- En la ejecución del Plan Especial se atenderán las afecciones sobre la atmósfera durante la fase constructiva de los proyectos que lo desarrollen.
- Los ajardinamientos y revegetaciones, o en el caso de que tras las obras queden taludes o terraplenes, las plantaciones que se realicen se ejecutarán con especies autóctonas adaptadas a las condiciones ambientales de la zona.
- Las especies vegetales a emplear en los proyectos de paisajismo y jardinería provendrán de viveros autorizados que garanticen la procedencia de sistemas de cultivo de las plantas, así como el origen de la semilla. Además, se reutilizarán dentro del área de proyecto las especies silvestres o cultivadas afectadas por las obras.

- Sobre todo en la zona norte del ámbito, más próxima a zonas forestales, se evitará la instalación de sistemas de iluminación que puedan afectar a los hábitos de las especies nocturnas. En caso de ser necesaria la disposición de dicho sistema de iluminación, se dispondrán luminarias diseñadas de modo que proyecten toda la luz generada hacia el suelo, evitando así el incremento de la contaminación lumínica en la zona.

- En este caso, se intentará prescindir del mayor número de luminarias posibles; del mismo modo, se emplearán sistemas de iluminación de bajo consumo. Además, las farolas utilizadas en la urbanización deberán estar provistas de pantallas protectoras que impidan la proyección de luz hacia arriba con el objeto de minimizar la contaminación lumínica.

- En las obras de urbanización se recomienda contemplar las siguientes medidas antielectrocución:

No se usarán aislantes rígidos, sino suspendidos o en amarre. No habrá elementos de tensión por encima del apoyo.

Empleo de armados en tresbolillo o asimilados, para tensiones nominales iguales o inferiores a 20 kv.

En los armados en tresbolillo, montaje vertical y doble circuito, la distancia mínima entre conductor superior o su correspondiente puente y la cruceta inferior del mismo lado, no será inferior a 1,5 metros.

En los seleccionadores los elementos de tensión no irán por encima; en el caso de que así sea, deben ir aislados.

En ningún caso se instalarán aisladores rígidos sobre cruceta en los apoyos (sin entender por éstos crucetas aislantes), debiendo siempre emplearse cadenas de aisladores.

La distancia mínima entre la zona de posada y los elementos de tensión será de 1 metro medido sobre el eje horizontal con respecto al elemento en tensión más próximo. Esta distancia de seguridad se podrá alcanzar incrementando el número de aisladores o bien empleando alargaderas cuyo diseño evite la posada de las aves; en cualquier caso, no se podrá obtener esta distancia cubriendo de material aislante las zonas en tensión.

Deberán aislarse todos los puentes de unión, en línea de 2.º y 3.º categoría (tensión nominal hasta 66 kv).

Y las siguientes medidas de protección contra la colisión de avifauna:

Se señalará con balizas salvapájaros de tipo espirales de polipropileno de 30 cm de diámetro y 1 metro de longitud, de color naranja o blanco, o bien por tiras negras de neopreno de 5 x 35 cm cruzadas y sujetas por una grapa de poliuretano con cintas luminiscentes.

En la restitución edáfica se considera que el tamaño de hoyo recomendado en m será de 0,4 x 0,4 (matorral) y 0,6 x 0,6 (arbustos). Deberán abrirse con antelación (al menos una semana). Se recomienda que la tierra extraída de los 30 primeros cm se disponga en el borde del hoyo, y la restante en el otro borde, de modo que al rellenar vuelva a ocupar su posición primitiva y no se inviertan horizontes.

4. En relación con la ejecución y gestión posterior de la zona terciaria turístico-recreativa "Parque Temático Paramount".

En la construcción y funcionamiento del Parque Temático Paramount se considera conveniente la implantación de un Sistema de Gestión Medioambiental (SGMA), para controlar el gasto de materias primas, consumo de energía y correcta gestión de la misma.

El parque de vehículos relacionado con el funcionamiento y la gestión del Parque Temático estará formado en lo posible por vehículos híbridos, eléctricos, y, en general, de consumo energético limitado.

La distribución de las atracciones del Parque Temático han de ser diseñadas de modo que no se alcancen, en el medio ambiente exterior, los valores de inmisión acústica de 60 dB(A) para el día y 50 dB(A) para la noche en las zonas residenciales, según lo previsto en el Real Decreto estatal.

En este sentido y para atracciones con niveles de ruido elevados, como puede ser la montaña rusa (rollar coaster) convendría disponer de túneles o cerramientos parciales que reduzcan el sonido de los gritos y ruido del roce de las ruedas con el raíl. En este caso, de igual modo, debería tenerse en cuenta la direccionalidad de las montañas rusas y orientar las zonas donde se prevé mayor nivel de gritos en las partes más altas.

Se recomienda el uso de ruedas de poliuretano suave que permiten reducir la excitación mecánica de los rieles, o el relleno de los cajones y rieles con arena, en caso de instalar una montaña rusa (roller coaster).

Los espectáculos al aire libre que se realicen, por ejemplo en un teatro parcialmente abierto (cerrado excepto por los lados), reducirán el sonido transmitido al exterior.

Otra medida consiste en alejar de las zonas sensibles (áreas residenciales) los espectáculos de música y desfiles asociados al Parque Temático.

En relación con la medida preventiva que intente reducir al máximo posible la afluencia de vehículos privados, a cambio de facilitar y hacer posible el uso de transportes colectivos o no contaminantes, como la bicicleta, se recomienda, en la medida de lo posible y en coordinación con los técnicos del Ayuntamiento de Alhama:

Estudio de líneas de transporte, horarios y frecuencia de paso adecuadas a la afluencia de visitas esperada (attendance).

Implantación de bonos de transporte coordinados con otros medios:

Conexiones con el ferrocarril (línea de cercanías Murcia-Águilas).

Conexión efectiva con el futuro aeropuerto de Corvera.

Adecuada ubicación y distribución de las paradas de autobús. También se recomienda estudiar una posible línea de autobús que conecte el

Plan Especial con el resto de desarrollo urbanístico del sur de Alhama.

Capítulo V

Normas de gestión y transferencias

Artículo n.º 81. Disposiciones generales

La gestión de ejecución del Plan Especial deberá cumplir las determinaciones definidas en el Título IV "Normas de Gestión" de las Normas Urbanísticas del Plan

General Municipal de Ordenación Urbana de Murcia (artículos 244 a 247 ambos inclusive), así como las que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo n.º 82. Clases de actuación.

Para el desarrollo del Plan Especial del Parque Temático Paramount se plantean actuaciones integradas, aplicadas a las unidades de actuación que aquel delimita, y actuaciones aisladas para las intervenciones externas a estas últimas.

Artículo n.º 83. Sistemas de actuación.

Dado que el Plan Especial delimita distintas unidades de actuación se establecen para cada una de ellas, los siguientes sistemas de actuación:

Para la UA 1, UA 3 y UA 4 se establecen con carácter alternativo los sistemas de Concertación Directa (art. 178 del TRLSRM), Compensación (arts. 180 182 del TRLSRM) y Concertación Indirecta (art. 179 TRLSRM).

Para la UA 2 se establece el sistema de Concertación Indirecta, regulado por el art. 179 en relación con los arts. 186 a 190 del TRLSRM

Se establece, con carácter general, el sistema de Ocupación Directa (arts. 194 y 195 del TRLSRM) para la obtención anticipada de sistemas generales o elementos dotacionales (art. 156.c del TRLSRM), como viales, zonas verdes o equipamientos públicos. Será instado, en su caso, por el urbanizador de cualquiera de las unidades de actuación en el ámbito del Plan Especial, y la administración vendrá obligada a ejecutarlo, con las garantías que establece la Ley.

Artículo n.º 84. Actuaciones aisladas.

El desarrollo del Plan Especial del Parque Temático Paramount requiere de intervenciones en suelo exterior a las unidades de actuación que delimita, de ahí que cabe, al amparo del Artículo n.º 165.1.b. TRLSRM, que se utilice esta modalidad de gestión para la obtención de sistemas generales, dotacionales y conexiones de todo tipo.

Artículo n.º 85. Expropiaciones.

El promotor del Plan Especial del Parque Temático Paramount, o el urbanizador en su caso, podrá instar la expropiación, como beneficiario, y la administración vendrá obligada a tramitada y practicarla, de los terrenos que sean necesarios para el desarrollo y ejecución de sus determinaciones, en orden a posibilitar su implantación y sus conexiones e infraestructuras. Se optará por el procedimiento de tasación conjunta (Artículo n.º 191.5 del TRLSRM).

La aprobación del Plan Especial del Parque Temático Paramount tiene, entre otros efectos, la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios y para posibilitarse su ejecución, esto es declara la "causa expropiandi" (art. 152 del TRLSRM).

Artículo n.º 86. Unidades de Actuación y transferencias de aprovechamiento

1. Las unidades de actuación son las que delimita el presente Plan Especial del Parque Temático Paramount: Se seguirá en su ejecución el orden de prelación que el mismo establece. Estas unidades de actuación podrán redelimitarse a instancia del promotor, atendiendo al contenido y procedimiento señalado en los arts. 164 y 142 del TRLSRM

2. En cada unidad de actuación, la ejecución de las obras de urbanización y su correspondiente recepción, podrán realizarse por fases delimitadas en el proyecto de urbanización.

El presente Plan Especial contempla la transferencia de aprovechamiento generado en la UA2 a la UA1, que ve incrementadas sus posibilidades edificatorias en esa medida, para lo que ha establecido una envolvente máxima que permite su adición al aprovechamiento que ella misma genera. La efectiva transferencia podrá materializarse a través de los correspondientes proyectos de reparcelación y observando el mandato del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de acuerdo con lo establecido por el TRLSRM y el Reglamento de Gestión Urbanística.

El Proyecto de Reparcelación de la UA1 deberá identificar con precisión las fincas de reemplazo del mismo donde se localizará el aprovechamiento transferido con la precisión necesaria, distinguiendo el que reciben de su propio ámbito y el que sea susceptible de alojar por transferencia, siempre dentro de los parámetros del Plan Especial.

El Proyecto de Reparcelación de la UA2 señalará, además de adjudicar el correspondiente aprovechamiento en su ámbito, las fincas de reemplazo dentro de la UA1 donde se transferirá el aprovechamiento señalado de 25.224,26 m²t. En el supuesto que este expediente de equidistribución se adelantara al propio de la UA1, el aprovechamiento a transferir abrirá folio registra) nuevo como dispone el art. 39 RD 1093/1997, en tanto no se finalice la reparcelación de la UA1.

3. Cualquier otro expediente de transferencia de aprovechamiento será tramitado mediante Plan Especial, tal como se prevé en estas normas, habrá de cumplir con lo establecido por el RD 1093/1997 en concordancia con el art. n.º 13 de las mismas

4. En todo caso, las operaciones de transferencia de aprovechamiento llevarán aparejada, la carga correlativa propia de gastos de urbanización.

Artículo n.º 87. Parcelaciones.

La división parcelaria que se grafía en el plano de parcelación es meramente indicativa. Respecto de la misma podrán llevarse a cabo nuevas parcelaciones, conforme a lo establecido por los arts. 87, 88 y 91 del TRLSRM Se establece como parcela mínima la que se define en las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo III Condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación urbanística.

En los supuestos de propietario único o cuando exista acuerdo entre todos, se tramitará documento de innecesidad de reparcelación, que se aprobará en un solo acto y que definirá derechos, fincas de resultado y cargas.

Artículo n.º 88. Proyectos de urbanización.

1. Se formulará para la unidad de actuación conforme a lo mandado en el art. 159 del TRLSRM El correspondiente proyecto habrá de cumplir las determinaciones contenidas en el Título V "Normas de Urbanización" de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia. Podrá incluir proyectos específicos referidos a conexiones, suministros e infraestructuras externas a la unidad de actuación, que tendrán el mismo y simultáneo trámite.

La aprobación de estos proyectos implica la declaración de utilidad pública para la expropiación de los terrenos que sea necesario ocupar en orden a la ejecución de sus determinaciones.

2. Con anterioridad a la aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización, el urbanizador, o en su defecto el promotor, podrá instar y recibir autorización o licencia municipal para movimientos de tierras, explanaciones, terraplenado, tala de árboles y colocación de carteles de propaganda o información (art. 1, apartados 9, 16, y 17 del Reglamento de Disciplina Urbanística), bastando

para ello con la formulación de un documento técnico suficientemente descriptivo en el que se justifique el cumplimiento de las condiciones y limitaciones de carácter ambiental, acompañado de la conformidad de los propietarios afectados.

Artículo n.º 89. Ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.

1. Se declara expresamente el derecho del urbanizador a simultanear las obras de edificación y urbanización, por solares o parcelas o fases, cumpliendo el mandato y garantías que dispone el art. 211 del TRLSRM. Se establece la posibilidad material de ejecución de las obras de urbanización por fases, su recepción y la expedición de las correspondientes licencias de primera ocupación y actividad (art. 214.b.c del TRLSRM) en estos ámbitos.

2. El urbanizador podrá solicitar y obtener licencia de edificación en el ámbito del Plan Especial, en terrenos de su propiedad, respetando la ordenación que resulta del mismo y con carácter anticipado a su desarrollo. El Ayuntamiento impondrá las garantías que aseguren la efectiva participación en las cargas de la urbanización.

3. El Plan Especial integra el Proyecto del Parque Temático, el cual se concreta en un conjunto de dos subzonas, que por razones de estricta funcionalidad y seguridad no está atravesado por viario público. Por otra parte, el conjunto del Parque Temático engloba, por un lado, edificaciones y, por otro, infraestructuras y servicios, de tal manera que las primeras serán objeto de las correspondientes licencias de obra y actividad o funcionamiento (art. 214 TRLSRM), en tanto que las segundas se someterán al trámite correspondiente a las obras de urbanización (art. 160.2 del TRLSRM).

Artículo n.º 90. Compañías suministradoras y concesionarias.

1. El Ayuntamiento de Alhama de Murcia brindará su colaboración activa, en uso de sus potestades, tutelando el derecho de los propietarios y urbanizador al reintegro efectivo que legalmente corresponda para los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicaciones o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal (art. 160.2 del TRLSRM).

2. Las infraestructuras y conexiones que el desarrollo y ejecución del Plan Especial implica podrían dar servicio a otros sectores o actuaciones. En estos casos los propietarios de cada Unidad de Actuación ostentarán un crédito contra la beneficiaria que vendrá obligada a satisfacerlo como carga urbanística (art. 160 del TRLSRM).

Capítulo VI

Normas de urbanización

Artículo n.º 91. Disposición general

El proyecto o proyectos y las obras de urbanización cumplirán las determinaciones contenidas al respecto en el Título V "Normas de Urbanización" de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia (artículos 248 a 258 ambos inclusive y Anexo 1)

Artículo n.º 92. Afecciones derivadas de la servidumbre de paso del Oleoducto Cartagena- Puertollano

1. El ámbito de la zona de servidumbre de paso del Oleoducto Cartagena-Puertollano lo constituye una franja de terreno de 4 metros de ancho, dos a cada lado del eje del trazado por donde discurre enterradas las tuberías.

2. Dicha franja de terreno está sujeta a las siguientes limitaciones:

a.) Prohibición de efectuar trabajos de arado o similares a una profundidad superior a 70 centímetros, así como plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a 2 metros del eje de la tubería.

b.) Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que, en su caso, fije el órgano competente de la Administración.

c.) Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

d.) Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación, las tomas potenciales y los tubos de ventilación y otras instalaciones auxiliares, así como de poder realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.

3. Durante la ejecución de las obras de urbanización se establecerán refuerzos de firme provisionales, a definir en su momento, en todas aquellas zonas de la traza del Oleoducto en las que exista posibilidad de tránsito de maquinaria de obras.

Capítulo VII

Afecciones sectoriales

Artículo n.º 93. Afecciones

El presente Plan especial asume las limitaciones y afecciones que con carácter espacial y funcional establece la legislación sectorial. En gran parte son fruto del contenido asumido de la Memoria Ambiental formulada de acuerdo con lo establecido en el art. 107 LPAI y art. 12 Ley 06, así como de la intervención de otras administraciones con competencias en la tramitación del mismo. Concretamente se han tenido en cuenta las siguientes, de las que se derivan las correspondientes obligaciones a tener en cuenta en la ejecución del Plan Especial:

1. Carreteras. Es de aplicación el régimen de limitaciones, afecciones y servidumbre que resulta de la ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (arts. 20 a 30). También el correspondiente a la ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2. Dominio Público Hidráulico. Es de aplicación el régimen de limitaciones, policía, afecciones y servidumbre que resulta del Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas (arts. 47 a 49).

3. Vías Pecuarias. Es de aplicación el régimen de protección del dominio público propio de las vías pecuarias en todos sus tipos que establece la ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

4. El Paisaje. Su protección no resulta de normas particulares que determinen un puntual régimen de afecciones. No obstante, el presente Plan Especial se ha hecho eco del mandato general que integran el art. 2.2.a TRLS/08, art. 65 TRLSRM y art. 48.1.d. de la ley 4/1992 de 30 de julio de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia. También asume el "derecho blando" que resulta de la Convención Europea del Paisaje 2000, aprobada por el Consejo de Europa y ratificada por España en marzo de 2008.

5. Recursos Hídricos. Factor limitante y condicionante de las potestades propias del "*ius variandi*" concretado en el régimen de policía y competencia comportada que resulta del art. 25.4 TRLA.

6. El Ruido. La aplicación de la ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, ha determinado en parte la zonificación de este Plan Especial y conlleva un régimen correlativo de policía "ad hoc"; esta norma ha sido desarrollada por el RD 1513/2005, de 16 de diciembre y por el RD 1367/2007. Igualmente se ha tenido en cuenta el Decreto 48/1998, de 30 de julio, de la Región de Murcia.

7. Oleoductos y transporte de gas. Es de aplicación el régimen de policía y servidumbres establecido al objeto por los arts. 103 107 de la ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, sin perjuicio del contenido de la modificación operada por la ley 12/2007, que le afecta para adaptarla a la Directiva 2003/55/CE.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 140 y concordantes de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y artículo 52 de la Ley 7/85, a fin de que los interesados puedan interponer Recurso Potestativo de Reposición, en el plazo de un mes ante el Pleno de la Corporación, o Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia, 18 de junio de 2013.—El Alcalde, Alfonso Fernando Cerón Morales.