

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL COMPLEJO TURÍSTICO – RECREATIVO
“PARQUE TEMÁTICO PARAMOUNT”

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES Y NORMAS GENERALES	1
SECCIÓN 1ª.	Disposiciones generales	1
SECCIÓN 2ª.	Normas de fuera de ordenación	1
SECCIÓN 3ª.	Normas generales, conceptos y terminología.....	3
CAPÍTULO II.	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.....	9
SECCIÓN 1ª.	Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación	9
SECCIÓN 2ª.	Régimen general de los usos.....	10
CAPÍTULO III.-	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	12
SECCIÓN 1ª.	Condiciones particulares de la zona terciaria turístico-recreativa “Parque Temático Paramount”	12
Subsección 1ª:	Condiciones de la edificación	12
Subsección 2ª.	Régimen de los usos	13
SECCIÓN 2ª.	Condiciones particulares de la zona terciaria turístico-recreativa “Complejo Lifestyle Center”	15
Subsección 1ª:	Condiciones de la edificación	15
Subsección 2ª.	Régimen de los usos	17
SECCIÓN 3ª.	Condiciones particulares de la red viaria y aparcamientos.....	19
Subsección 1ª.	Condiciones de la Red Viaria	19
Subsección 2ª.	Condiciones de los Aparcamientos.....	21
SECCIÓN 4ª.	Condiciones particulares de las zonas verdes y espacios libres públicos.	23
SECCIÓN 5ª.	Condiciones particulares de las zonas de equipamiento público	24
SECCIÓN 6ª.	Condiciones particulares de los servicios infraestructurales	24
CAPÍTULO IV.	NORMAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE APLICACIÓN AL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.....	25
CAPÍTULO V	NORMAS DE GESTIÓN	36
CAPÍTULO VI	NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	39
ANEXO I.	FICHAS DE LAS DISTINTAS SUBZONAS	

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL COMPLEJO TURÍSTICO – RECREATIVO

“PARQUE TEMÁTICO PARAMOUNT”

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES Y NORMAS GENERALES

SECCIÓN 1ª. Disposiciones generales

Artículo nº 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 nº 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 2ª. Normas de fuera de ordenación

Artículo nº 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 resultan 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 y aprovechamiento.

Artículo nº 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 nº 5. Alcance de las obras autorizables

Tan solo podrá el Ayuntamiento de Alhama de Murcia autorizar, con el trámite de licencia correspondiente según la entidad de la obra pretendida, obras relativas y propias de la mera conservación, reparación y ornato, que sean encuadrables dentro del deber genérico de conservación exigible al propietario.

También serán autorizables obras en los elementos constructivos arquitectónicos no estructurales, de carácter imprescindible de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad y salubridad, así como para el mantenimiento del ornato.

Por el contrario, no se autorizarán obras que impliquen aumento del valor de expropiación, ni que impliquen aumento de volumen.

Artículo nº 6. Actividades

En materia de actividades solo podrán autorizarse actividades nuevas, cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencias para obra o uso provisional. La provisionalidad de las licencias de actividad que, en ejercicio de su competencia exclusiva, otorgue el Ayuntamiento de Alhama de Murcia estará ligada a la vida efectiva del inmueble donde se desarrolle, y atendiendo esencialmente a la plenitud del Plan Especial, en congruencia con su situación transitoria propia del régimen de fuera de ordenación. Los usos serán en todo caso los propios y previstos por el Plan Especial para este inmueble.

Artículo nº 7. Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico que corresponde a la propiedad de los inmuebles que se encuentren en régimen de fuera de ordenación no es otro que el asignado por el planeamiento y adjudicado por el correspondiente documento de equidistribución. Solo podrá patrimonializarse previa demolición del inmueble que se encuentre en régimen de fuera de ordenación o previa transformación si fuera posible conforme al planeamiento vigente.

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 y satisfacer sus cuotas en los momentos e hitos que determine el correspondiente Programa de Actuación.

Artículo nº 8. Órdenes de ejecución

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

SECCIÓN 3ª. Normas generales, conceptos y terminología

Las presentes Normas tratan de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, relativas al 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 y sistemas generales adscritos o vinculados en la medida en que se trate de usos cuya naturaleza permita la aplicación de esta normativa.

Artículo nº 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 Reglamento de Gestión Artículos nº 40 y 41.

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

Artículo nº 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.

Será obligatoria la ejecución de las obras que fuesen precisas 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 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 comuniquen al Ayuntamiento la terminación de las obras.

Artículo nº 11. Terminología de conceptos.

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

a) Parcela mínima edificable.

Es la extensión exigida como mínima en las normas particulares de cada zona, medida entre límites de linderos y la alineación o alineaciones exteriores de viales definidas en los planos de proyecto.

b) 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 o a una zona verde.

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.

- 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.

c) Distancia o retranqueo a linde.

Se define la distancia 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 de vial o zona verde, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Para los áticos se establece un retranqueo general mínimo de 3 m., sobre la línea de fachada, a excepción de aquellas áreas que en su ficha correspondiente se 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 lindes. 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 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 2ª “Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación” (artículo nº 15) del Capítulo II “Parámetros urbanísticos generales de los usos y de la edificación”.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t)

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 su longitud de 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 nº 12. Usos pormenorizados

De acuerdo con las especificaciones que se grafían en el plano de ordenación pormenorizada, los usos que presentan este carácter, y se diferencian en el mismo, son los que se definen en el artículo nº 30.

Las definiciones correspondientes a los mismos coinciden con las que se establecen en los Artículos nºs 63, 65, 82 y 84 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia.

Artículo nº13. Estudios de Detalle

Podrán tramitarse tras la aprobación definitiva del Plan Parcial y de acuerdo con lo establecido en el artículo 120 del TRLSRM:

1. *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.*
2. *Su contenido tendrá por finalidad:*
 - a) *Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.*
 - b) *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 altera 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 de manzanas que presenten iguales usos pormenorizados predominantes para traspasar edificabilidad entre las mismas, delimitando en el propio Estudio de Detalle el ámbito objeto de la ordenación volumétrica, así como cualesquiera otros fines previstos legalmente, entre ellos la ordenación de volúmenes y definición de alturas reguladoras 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 serán de titularidad privada constituyendo un proindiviso entre las parcelas a las que dé servicio.

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 nº 125 del TRLSRM.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

Artículo nº 14.- Se mantienen todas las definiciones y conceptos contemplados en los Capítulos I 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 1ª. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Artículo nº 15.- 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 garajes de uso público.
 - b) Los patios de parcela que no estén cubiertos.
 - c) Las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
 - d) Las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, 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.
 - f) Los locales destinados a acoger instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinaria de ascensores, basuras y contadores.
 - g) Los locales destinados a centros de transformación.
 - h) Los grandes conductos o conjunto de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a 0,5 m², ni los huecos de los aparatos elevadores.
- 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 nº 16.- Superficie construida total

Como complemento de lo señalado en el artículo anterior, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo nº 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. Tampoco computará la de los almacenes que se prevean en cualquier planta siempre que se justifique adecuadamente su superficie.

Artículo nº 17.- Aprovechamiento bajo cubierta, y elementos autorizables por encima de la altura máxima permitida.

Como complemento de lo previsto en el artículo nº 140 de las Normas Urbanísticas del Plan General, 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.

Artículo nº 18.- Cuerpos volados

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

SECCIÓN 2ª. Régimen general de los usos

Artículo nº 19. Aplicación

Se mantienen todas las definiciones y conceptos contemplados en la Sección F “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 previsiones que se recogen en los artículos siguientes.

Artículo nº 20. Usos pormenorizados

1. Los usos pormenorizados se definen, en el artículo nº 65 de las Normas Urbanísticas del Plan General, como los así establecidos para las distintas zonas y subzonas de ordenación. Se diferencian en tres categorías: dominante, compatible e incompatible.
2. El uso dominante es el propio y característico de la zona y/o subzona admitiéndose en función de las características específicas del complejo turístico-recreativo que se ordena en el Plan Especial, la concurrencia en cada una de aquellas zonas de varios de los siguientes usos dominantes: parque temático, terciario para alojamiento turístico; terciario recreativo; terciario comercial; terciario de oficinas; equipamiento privado cultural.

3. Se establece como uso pormenorizado predominante de una parcela el uso dominante concreto que el Plan Especial asigne a la subzona en que se encuentre la misma.
4. Se mantienen las definiciones de uso compatible e incompatible establecidas en el artículo nº 65 “Usos Pormenorizados” de las Normas Urbanísticas del Plan General.
5. Se define como uso o usos compatibles alternativos, en una parcela, a aquel o aquellos usos dominantes previstos en la correspondiente subzona que pueden sustituir directamente al uso pormenorizado dominante asignado a la misma en el Plan Especial.
6. A los efectos de la aplicación de las determinaciones definidas en los cinco apartados anteriores, los conceptos de zona, subzona, manzana y parcela presentan las siguientes definiciones:
 - Zona
Son las dos grandes áreas que en razón de su diferente uso global se diferencian en el plano nº O-04 “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 nº O-05 “Ordenación pormenorizada y usos”.
 - Manzana
Es el conjunto de subzonas delimitadas por la red viaria 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 nº 72.

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 1ª. Condiciones particulares de la zona terciaria turístico-recreativa “Parque Temático Paramount”.

Artículo nº 21. **Ámbito y características**

- 1.- Pertenecen a esta zona las áreas así grafiadas en el plano de zonificación.
- 2.- La tipología edificatoria es la de la 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 nº 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 y los usos alternativos.

Subsección 1ª: Condiciones de la edificación

Artículo nº 22. **Condiciones de la parcela**

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

Artículo nº 23. **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 ½ de la altura máxima en metros de aquélla, 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.

Artículo nº 24. **Ocupación**

Será como máximo del 50 % de la superficie de la subzona, tanto sobre como bajo rasante.

Artículo nº 25. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad neta de la zona se establece en $0,1695 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

Artículo nº 26. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima en la zona se fija en $105.000 \text{ m}^2\text{c}$. El reparto de esta edificabilidad entre las subzonas definidas en el plano de ordenación pormenorizada se concretará en el momento de la definición definitiva del proyecto de Parque Temático.

Establecido dicho reparto, 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 Estudio de Detalle sobre el conjunto de las subzonas que intervengan en el trasvase de edificabilidad.

Durante la ejecución del Plan Especial será factible trasvasar hasta un 25 % de la edificabilidad máxima ($25\% \text{ s}/105.000 \text{ m}^2 \text{ c} = 26.250 \text{ m}^2\text{c}$) 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 ($0,25\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$).

Artículo nº 27. 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 del artículo nº 39.

Artículo nº 28. Altura de planta

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

Artículo nº 29. Condiciones estéticas

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

Subsección 2ª. Régimen de los usos

Artículo nº 30. Usos dominantes

- 1.- De acuerdo con lo previsto en el artículo nº 5 "Usos pormenorizados" los usos dominantes admitidos son los siguientes:

- Terciario Parque Temático.
 - Terciario para alojamiento turístico.
 - Terciario recreativo.
 - Terciario comercial.
 - Aparcamientos
- 2.- En el plano de ordenación pormenorizada cada parcela tiene asignado uno de los usos dominantes señalados en el punto anterior.

Artículo nº 31. Usos compatibles alternativos.

En cada subzona definida en el plano de ordenación pormenorizada y usos, y de acuerdo con lo previsto en el artículo nº 5.4., se podrá sustituir el uso dominante por cualquiera de los usos alternativos admisibles en la misma, los cuales se concretan en las fichas de subzonas que se incluyen como Anexo I a las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo nº 32. Categorías admitidas en los usos dominantes.

1. Se admiten en cada uso de los cuatro usos dominantes, definidos en el artículo anterior, las siguientes categorías previstas en el artículo nº 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 nº 82.
 - b) Terciario para alojamiento turístico.
Todas las definidas en el apartado 2. del artículo nº 82, excepto el uso de apartamentos.
 - c) Terciario recreativo.
Todas las definidas en el apartado 4 del artículo nº 82.
 - d) Terciario comercial
Las definidas en el apartado 1B (Tco.2) del artículo nº 82.
 - e) Aparcamientos
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 dotación de aparcamientos debiéndose justificar la que se proponga para cada uno de los usos dominantes de forma acorde con la demanda que se estime.

SECCIÓN 2ª. Condiciones particulares de la zona terciaria turístico-recreativa “Complejo Lifestyle Center”.

Artículo nº 33. 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 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 y los usos alternativos.

Subsección 1ª: Condiciones de la edificación

Artículo nº 34. Condiciones de la parcela

Todas las parcelas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: 10.000 m²
- 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 las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo nº 35. 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 nº 36. 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 nº 37 Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad neta en las subzonas que integran la UA-2 se establece en $0,3486 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, en tanto que en las subzonas correspondientes a la UA-3 se fija en $0,2490 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

Artículo nº 38. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima de cada subzona será el producto del coeficiente máximo de edificabilidad neta por la superficie de aquella.

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 hasta un 25 % de la edificabilidad máxima ($25\% \text{ s}/105.000 \text{ m}^2 \text{ c} = 26.250 \text{ m}^2\text{c}$) 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 ($0,25\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$).

Artículo nº 39. 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.
2. 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.
3. Sobre la última planta permitida cabrá, en todos los casos, la construcción de una planta ático, incluida en el cómputo de edificabilidad.

Artículo nº 40. 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 nº 41. 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 2ª. Régimen de los usos

Artículo nº 42. Usos dominantes

- 1.- De acuerdo con lo previsto en el artículo nº 5 “Usos pormenorizados”, los usos dominantes admitidos son los siguientes:
 - Terciario para alojamiento turístico.
 - Terciario recreativo.
 - Terciario comercial.
 - Terciario de oficinas.
 - 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 nº 43. Usos compatibles alternativos.

En cada subzona definida en el plano de ordenación pormenorizada, y de acuerdo con lo previsto en el artículo nº 5.4, se podrá sustituir el uso dominante por cualquiera de los usos alternativos admisibles en la misma, los cuales se concretan en las fichas de subzonas que se incluyen como Anexo I a las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo nº 44. Categorías admitidas en los usos dominantes.

1.- Se admiten en cada uno de los cuatro primeros usos dominantes, definidos en el punto nº 1. del artículo anterior, las siguientes categorías previstas en el artículo nº 82 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

a) Terciario para el alojamiento turístico.

Todas las definidas en el apartado 2. Del artículo nº 82, excepto el uso de apartamentos.

b) Terciario recreativo.

Todas las definidas en el apartado 4 del artículo nº 82.

c) Terciario comercial.

Las definidas en el apartado 1B (Tco.2) del artículo nº 82.

d) Terciario de oficinas.

Todas las definidas en el apartado 3.b) (Tof.2) del artículo nº 82.

2.- En el uso de equipamiento cultural privado las categorías admitidas son: centros culturales, museos, 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 cinco usos dominantes definidos en los puntos 1 y 2 es la siguiente:

a) Terciario para alojamiento turístico.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones o 100 m² de superficie edificada.

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

Se dispondrá una dotación mínima de 1 plaza por cada 50 m² de superficie de venta.

d) Terciario de oficinas

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

e) Equipamiento cultural privado

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

SECCIÓN 3ª. Condiciones particulares de la red viaria y aparcamientos

Subsección 1ª. Condiciones de la Red Viaria

Artículo nº 45. 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 nº 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 nº 46. Tipos y características

Son vías públicas las de circulación rodada o peatonal, señaladas como tales en la documentación gráfica del Plan.

Los tipos y características de estas vías se describen a continuación.

1. Vías principales

a) Vías de acceso desde la autovía RM-2

Presentan una sección de 20 m. con una mediana de 3 m., doble dirección con dos carriles de 3,5 m. por sentido y aceras de 1,5 m.

b) Anillo perimetral

Dispone de una sección de 18 m. en la zona del Parque Temático Paramount que se descomponen en una mediana de 1,50 m. un carril de 3,75 m. en cada dirección, las bandas de aparcamiento de 2,20 m; una acera de 1,80 m y una acera de 1,40 m. y un carril bici de 1,40 m. en uno de los sentidos.

La sección se amplía a 25 en el ámbito del Complejo Lifestyle Center, con una mediana de 1,5 m., doble dirección con dos carriles de 3,25 m. por sentido, bandas de aparcamiento lineal de 2,25 m. y aceras de 3 m.

c) Vía central en el ámbito Lifestyle Center

Presenta una sección de 35 m., con una mediana bulevar de 4 m. doble dirección con dos carriles de 3,5 m. por sentido, bandas de aparcamiento lineal de 2.5 m. y aceras de 6 m.

2. Viales secundarios

Previstos en el ámbito del Complejo Lifestyle Center, con una sección de 18 m. compuesta de dos carriles de 3,8 m., dos bandas de aparcamiento lineal de 2,20 m. y dos aceras de 3 m.

3. Camino rural y combinado con vial para buggys.

De anchura variable en función de las zonas verdes lineales de acompañamiento, con 4 m. de anchura para el camino rural y 3 m. para la vía destinada a buggys.

4. Vial para buggys combinado con red peatonal

De anchura variable en función de las zonas verdes lineales de acompañamiento, con 3 m. de anchura para la red peatonal y 3 m. para la vía destinada a buggys.

5. Red peatonal

De anchura variable en función de las zonas verdes lineales de acompañamiento, con 3 m. de anchura para la red peatonal.

Artículo nº 47. Plantas y secciones del viario

Las plantas y secciones de las vías se establecen en los planos correspondientes y se ajustarán a las características especificadas en ellos y a las indicadas anteriormente, que prevalecerán en caso de discordancia con las que se indican en los planos.

Asimismo deberán cumplirse con carácter general las siguientes:

En las entradas a parcelas, garajes o aparcamientos podrán efectuarse un redondeo de la arista superior del bordillo, no permitiéndose rebajes que interrumpen 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".

Subsección 2ª. Condiciones de los Aparcamientos

Artículo nº 48. 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 nº 49. Garages-Aparcamientos privados.

1. Las reservas obligatorias de plazas de aparcamiento en parcela privada serán las previstas en las condiciones particulares de las distintas Zonas de Ordenación Urbanística.
2. Se define como plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalado 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 en 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 (16 %) 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 mínima libre 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.

Artículo nº 50. 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.

SECCIÓN 4ª. Condiciones particulares de las zonas verdes y espacios libres públicos.

Artículo nº 51. 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 nº 91 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Alhama de Murcia. Sólo se permitirá la instalación de casetas desmontables, tales como kioskos, almacén de útiles, etc. No se autorizará en ningún caso la construcción de edificios.

SECCIÓN 5ª. Condiciones particulares de las zonas de equipamiento público

Artículo nº 52. 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 nº 93 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia. A tal efecto y en lo que concierne a la parcela de equipamiento colindante con la zona terciaria turístico-recreativa “Parque Temático Paramount”, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta la recomendación incluida en el apartado C del Capítulo IV.

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.

SECCIÓN 6ª. Condiciones particulares de los servicios infraestructurales

Artículo nº 53. Determinaciones

1. Las clases de infraestructuras de servicios serán las previstas en el artículo nº 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 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.

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 y la atenuación del ruido.

Artículo nº 54. Características

1. Las normas y recomendaciones que se definen en el presente Anexo 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).
2. Sistemas de Gestión Medioambiental.

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

A. NORMAS PARA EL DISEÑO SOSTENIBLE DE LA URBANIZACIÓN

Artículo nº 55. Normativa específica para el alumbrado público.

1. Se utilizarán sistemas de alumbrado en zonas externas de potencia controlada.
2. La instalación de lámparas fluorescente 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 Saladares del Guadalentín, teniendo en cuenta la difusión de la luz del conjunto del Parque Temático.

Artículo nº 56. 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 nº 57. 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 nº 61.

Artículo nº 58. 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.
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.

Artículo nº 59. Movimiento de tierras y pavimentación

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

3. 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 nº 60. 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 nº 12.4.
2. La maquinaria a emplear en la compactación de taludes deberá disponer de compactador 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 (por ejemplo silent blocks).
5. En las áreas de contacto con la Autovía, tanto en el ámbito del Parque Paramount como en el del Lifestyle Center 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 nº 61. 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. Las mismas medidas en 1 y 2 se aplicarán a los árboles de gran porte, monumentales o de especial valor ambiental.

4. 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 habilitan a tal fin.
5. En cualquier caso, deberá solicitarse autorización a la Dirección General de Medio Ambiente. Se solicitará 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.
6. 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.
7. En relación con los hábitats de especies vegetales localizadas en los cabezos, se establece obligatoriamente, como medida compensadora, la restitución de los que se vean afectados por la ordenación, debiéndose trasladar estos a los cabezos que vayan a conservarse.

Artículo nº 62. Medidas para la conservación de la avifauna.

1. 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 LIC 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.

2. 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.
3. 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.
4. En relación con los hábitats de avifauna localizados en los cabezos, se establece obligatoriamente, como medida compensadora, la restitución de los que se vean afectados por la ordenación, debiéndose trasladar estos a los cabezos que vayan a conservarse.

Artículo nº 63. Gestión de recursos hídricos

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 nº 64. 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 recogerá 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 nº 65. 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 nº 61.
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.

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

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.M.O 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 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 ciclables 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 convendría que tuvieran 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 aquéllas.

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 colindante con la zona terciaria turístico-recreativa “Parque Temático Paramount” 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 de aislarse todos los puentes de unión, en línea de 2ª y 3ª categoría (tensión nominal hasta 66 kV).

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

- Se señalizará 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 (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, según Real Decreto estatal, para las zonas residenciales colindantes (UA 2 y UA3 del PP Sierra de Alhama Golf Resort).

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 (teniendo en cuenta el Plan Parcial adyacente, y que no es objeto del presente trabajo) con el resto de desarrollo urbanístico del sur de Alhama.

CAPÍTULO V NORMAS DE GESTIÓN

Artículo nº 66 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 nº 67. Clases de actuación.

Para el desarrollo del Plan Especial Paramount se prevé una **actuación integrada**, aplicada a la unidad de actuación que el PE delimita, y **actuaciones aisladas** aplicadas a las intervenciones externas a las unidades de actuación.

Artículo nº 68. Sistema de actuación.

La actuación integrada se desarrollará preferentemente por el sistema de **concertación directa**; en su defecto se optará por el sistema de **compensación** o el de **concertación indirecta**, atendiendo al grado de complejidad de la relación del promotor y propietarios. En este sentido la administración vendrá obligada en asumir el sistema que se postule con mayor respaldo de propiedad.

Artículo nº 69. Actuaciones aisladas.

El desarrollo del Plan Especial Paramount requiere de intervenciones en suelo exterior a las unidades de actuación que delimita, de ahí que cabe, al amparo del Artículo nº 165.1.b. TRLSRM, que se utilice esta modalidad de gestión para la obtención de sistemas generales, dotacionales y conexiones de todo tipo.

Artículo nº 70. Expropiaciones.

El promotor del Plan Especial Paramount, o el urbanizador en su caso, podrá instar la expropiación, como beneficiario, y la administración vendrá obligada a tramitarla 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 nº 191.5 TRLSRM).

La aprobación del Plan Especial 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 TRLSRM).

Artículo nº 71. Unidades de Actuación.

1. La delimitación del ámbito del Plan Especial en la zona terciaria turístico-recreativa “Parque temático Paramount” responde a criterios de planeamiento, no coincidentes con la delimitación de las Unidades de Actuación UA-2 y UA-3 definidas en la modificación puntual del Plan Parcial “Sierra de Alhama Golf Resort”; estas dos unidades deberán asumir en la gestión del presente Plan Especial las cargas que le correspondan por la parte de su suelo incluidas en éste, concretamente tramos de la vía anillo perimetral y zona verde de sistema general de espacios libres de uso básico que se concretan en el plano de gestión para la Ejecución.
2. Las unidades de actuación serán las que delimita el presente Plan Especial “Parque Temático Paramount”: Se seguirá en su ejecución, el orden de prelación que, en su caso, el mismo establezca. Estas unidades de actuación podrán redelimitarse a instancia del promotor, atendiendo al contenido y procedimiento señalado en los arts. 164 y 142 TRLSRM.

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, por fases delimitadas en el proyecto de urbanización, y su recepción podrá articularse también por fases.

Artículo nº 72. Parcelaciones.

La división parcelaria que se grafía en el plano de parcelación es meramente indicativa. Respecto de las mismas podría llevarse a cabo parcelaciones, conforme a lo establecido por los arts. 87, 88 y 91 TRLSRM. Se establece como parcela mínima, la que se define en las Secciones 1ª y 2ª 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 nº73. Proyectos de urbanización.

Se formulará para la unidad de actuación conforme a lo mandado en el art. 159 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 necesarios ocupar en orden a la ejecución de sus determinaciones.

Artículo nº 74. Ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.

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 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 TRLSRM) en estos ámbitos.

Artículo nº 75. Compañías suministradoras y concesionarias.

1. El Ayuntamiento de Alhama de Murcia brindara su colaboración activa, en uso de sus potestades, tutelando el derecho de los propietarios 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 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 la Unidad de Actuación ostentarán un crédito contra la beneficiaria que vendrá obligada a satisfacer como carga urbanística (art. 160 TRLSRM).

CAPÍTULO VI NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo nº 76 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 nº 77. 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.