

**AVANCE PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACION DEL
PARQUE TEMATICO “PARAMOUNT”
EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA. (MURCIA)**

MEMORIA

1. OBJETO.

La presente Memoria tiene por objeto la descripción y la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción de un Plan Especial de con el objetivo de implantar un Parque Temático de ocio promovido por la sociedad PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA y desarrollado específicamente para la sociedad norteamericana PARAMOUNT LICENSING INC., sobre suelo clasificado en el Plan General Municipal de Ordenación del término municipal de Alhama de Murcia como urbanizable no sectorizado, sobre parte del cual, en su día, se aprobó definitivamente un Plan Parcial de Ordenación.

2. ANTECEDENTES

Con fecha 29 de octubre de 2.010, la Junta de Gobierno local del Ayuntamiento de Alhama de Murcia adoptó el acuerdo de aprobar un Protocolo de Actuación entre el citado Ayuntamiento y la empresa PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA para la implantación de un Parque Temático en dicho Municipio.

En dicho protocolo el Ayuntamiento manifiesta y declara el interés público y social para la citada implantación y muestra su máxima predisposición a facilitar, en las condiciones establecidas en la legislación vigente, su construcción en el Municipio comprometiéndose a coordinar administrativamente la gestión; tramitar con la mayor diligencia los

instrumentos de planeamiento y licencias; facilitar el uso de parte de las parcelas dotacionales y/o de su 10% de aprovechamiento para la implantación del Parque Temático en las condiciones legalmente establecidas y, por último, a favorecer el uso de las infraestructuras municipales disponibles, todo ello mediante su definición en el correspondiente instrumento urbanístico en las condiciones establecidas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Esta declaración de interés público se concretó, también, por parte de la Comunidad Autónoma de Murcia mediante Orden del Consejero de Cultura y Turismo por la que se declara el proyecto empresarial consistente en un Parque Temático de ocio y entretenimiento promovido por la empresa PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA, como de Interés Turístico Regional.

El Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Alhama de Murcia fue aprobado definitivamente por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 1 de febrero de 2.008, publicado en el BORM número 53 de 3 de marzo de 2.008 y posterior Orden Resolutoria de 23 de febrero de 2.011, publicada en el BORM número 62 de 16 de marzo de 2.011.

Con fecha 25 de junio de 2.009 por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal se procede a la aprobación definitiva del **Plan Especial de Infraestructuras de los Desarrollos Turístico-Residenciales del Sur del Municipio**, publicado en el BORM de 14 de octubre de 2.009, debidamente adaptado a las determinaciones del P.G.M.O.

En este Plan Especial se contemplan y recogen las previsiones de infraestructuras necesarias y suficiencia de recursos hídricos para el total desarrollo de los suelos recogidos en estas áreas de ordenación del Plan General.

En fecha **29 de julio de 2010** mediante Acuerdo Pleno de la Corporación del Excelentísimo Ayuntamiento de Alhama de Murcia se procede a la

aprobación definitiva del Plan Parcial, Programa de Actuación y demás Anexos incorporados a la Memoria del sector denominado “Sierra de Alhama Golf Resort”.

El Plan Parcial estableció la ordenación pormenorizada del ámbito indicado, posibilitando así la implantación de un desarrollo turístico-residencial en el Sur del Municipio de Alhama de Murcia.

La sociedad mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. (PREMURSA) es titular exclusivo de una licencia para toda España, con sede del Proyecto en Murcia, contratada con la compañía PARAMOUNT LICENSING INC por un plazo de treinta años de vigencia y que concreta su objeto en : a) **Desarrollar y operar un Parque Temático de la marca Paramount;** b) Comercializar y manufacturar determinados artículos de la marca Paramount en el ámbito del Parque Temático y en cualquier otro lugar autorizado; c) Desarrollar y operar un hotel (al menos uno) de la marca Paramount en el Parque Temático y d) Desarrollar y operar el Proyecto como sede de la marca Paramount en su conjunto.

Con fecha 31 de marzo de 2.011 el Pleno de la Corporación Municipal de Alhama de Murcia aprobó **admitir a trámite** la solicitud presentada por la mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA, **para suscribir un Convenio Urbanístico** que permitiera establecer un marco jurídico-urbanístico adecuado al establecimiento de un Parque Temático en dicho Término Municipal.

En el mismo Pleno Municipal de 31 de marzo de 2.011, se aprobó inicialmente la **Modificación no estructural nº 2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana**, relativa al establecimiento de primas de aprovechamiento a la construcción de viviendas de Protección Oficial en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable, así como para fomentar, también mediante primas de aprovechamiento, la implantación

de actividades terciarias turísticas, de ocio y hoteleras que generen riqueza y empleo para el municipio, de conformidad al Proyecto redactado por el Arquitecto Municipal. Dicha modificación ha sido aprobada definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 28 de julio de 2.011.

También el Pleno de la Corporación celebrado el día 28 de julio de 2.011 ha aprobado el convenio urbanístico a suscribir con la mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. (PREMURSA), en el que se concretan, entre otros, los instrumentos urbanísticos de planeamiento, gestión y ejecución necesarios para la mejor adecuación del marco jurídico-urbanístico en que debe desarrollarse, dentro del más estricto respeto y observancia de la legalidad , el desarrollo del proyecto urbanístico del Parque Temático pretendido.

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, los terrenos promovidos por PREMURSA se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, sobre parte de los cuales se ha redactado y aprobado definitivamente un Plan Parcial de desarrollo turístico denominado “Sierra de Alhama Golf Resort” y única Unidad de Actuación.

Es evidente que para posibilitar la implantación del Parque Temático se requiere de la adecuación del marco jurídico-urbanístico descrito mediante la modificación y ajuste del planeamiento vigente, para el preceptivo control administrativo y la adaptación del marco de actuación a la mas estricta observancia de la legalidad.

Esta adecuación pasa, para el suelo con Plan Parcial “Sierra de Alhama Golf Resort” aprobado, por su modificación al objeto de establecer una nueva división del ámbito en varias Unidades de Actuación; la transformación de parte de la edificabilidad residencial en terciaria; la adecuación de las normas y ordenanzas urbanísticas a las singulares tipologías de los usos de un Parque Temático como el que nos ocupa y la modificación de la actual ordenación del sector.

Todo esto ha obligado a redactar la oportuna **Modificación del Plan Parcial vigente**, para su tramitación ante el Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

En esta Modificación del Plan Parcial “Sierra de Alhama Golf Resort” se plantea, como hemos dicho, la división del ámbito en tres Unidades de Actuación, reordenándose pormenorizadamente las Unidades 2 y 3 y **remitiendo la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación UA 1 a su inclusión en el ámbito del Plan Especial que nos ocupa, que incluye, además, en el mismo, al ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado inmediato, a fin de ordenar conjunta e integralmente la**

totalidad del Parque Temático Paramount y los usos complementarios al mismo, liberando a las otras dos Unidades de Actuación del Plan Parcial para que se desarrollen con independencia del Parque.

De esta forma, además de lograr un tratamiento homogéneo para el conjunto del Parque Temático se podrá seguir su tramitación administrativa con todas las garantías legales requeridas, **incluida la evaluación ambiental del mismo**, sin caer en duplicidades innecesarias sobre suelos consolidados por tramitaciones anteriores suficientemente refrendadas por la Administración.

4. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, el Plan Especial consta de la documentación necesaria para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad tal como se exige en el artículo 124 del TRLSRM y en los artículos 72 y concordantes de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O. de Alhama de Murcia.

Los aspectos más relevantes del Plan Especial se enumeran a continuación:

- Delimitación del ámbito conjunto
- Asignación de usos y aprovechamientos aplicando la prima de aprovechamiento de conformidad con lo dispuesto en el nuevo artículo 57 que resulta de la Modificación Puntual N°2 del Plan General de Alhama de Murcia aprobada definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 28 de julio de 2.011.
- Reservas de suelo para zonas verdes, equipamientos y red viaria y para la ubicación del aprovechamiento de cesión (10%) de acuerdo con lo previsto en el artículo 50.6 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alhama de Murcia
- Avance de ordenación
 - Accesos y Red viaria
 - Zonificación
 - Imagen final, no vinculante
- Documento de Inicio.

5. AVANCE DE EDIFICABILIDADES

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

5.1. EDIFICABILIDAD DE LA UA-1 DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO CON PRIMA

UA-1

Edificabilidad de terciario	105.000,00 m ² c
Prima de aprovechamiento	<u>33.439,79 m²c¹</u>
Total UA-1	138.439,75 m²c terciario

5.2. EDIFICABILIDAD EN EL SUELO NO SECTORIZADO CON PRIMA.

Superficie total del ámbito:	1.151.841,37 m ² s
Coeficiente de aprovechamiento:.....	<u>0,15 m²/m²</u>
Total aprovechamiento .-	172.776,21m ² c

Mejora de aprovechamiento: 40%

Coeficiente de aprovechamiento con mejora:

0,15 x 1.40 = 0,21 m²/m²

1.151.841,37 x 0,21 = 241.886,69 m²c

Total SUNS 241.886,69 m²c

5.3. EDIFICABILIDAD TOTAL DEL PLAN ESPECIAL

Edificabilidad UA-1	138.439,75 m ² c
Edificabilidad SUNS	241.886,69 m ² c

Edificabilidad total.- 380.326,44 m²c

5.4. CESIONES DE APROVECHAMIENTO

10% s/.380.326,44 m²c = **38.032,64m² c**

5.5. RESERVAS DE SUELO.

20 m²s / 100 m²c para espacios libres (artº 98 b) TRLSRM)

Total reserva : **76.065,28 m²s**

5 m²s / 100 m²c para equipamientos (artº 98 b) TRLSRM)

Total reserva : **19.016,32 m²s**

¹ 105.000 x 0,40=47.000 m²c> 33.439,75 m²c (Limite de la prima de aprovechamiento que resulta de 0,21 del ámbito, mayorado en un 10%)

6. ACCESOS Y RED VIARIA

El conjunto del Plan Especial contará con acceso desde la RM-2 de Alhama de Murcia al Campo de Cartagena, aprovechando los enlaces existentes, inmediatos al ámbito de la actuación.

En principio, se prevén dos enlaces, uno directo al Parque Paramount y otro de acceso al área que denominamos Life Style Center que recoge los usos de ocio, entretenimiento, comerciales y hoteleros, complementarios del complejo.

Un estudio complementario, actualmente en redacción, recogerá la justificación y cuantificación de estos accesos desde la autovía.

La red viaria interior del ámbito estará formada por la integración de la red viaria del Plan Parcial “Sierra de Alhama Golf Resort” modificada para atender la nueva distribución de Unidades de Actuación del Plan Parcial modificado y la red del ámbito del nuevo suelo no sectorizado.

Se prevé la adaptación del trazado viario interior, paralelo a la autovía, apoyándolo en el trazado de las dos líneas del Oleoducto Puertollano Cartagena, a fin de hacer compatible, mediante un adecuado diseño transversal de la vía, el mantenimiento y operatividad del oleoducto sin que ello represente interferencia con el funcionamiento del Parque.

Esta integración de la red viaria se consigue por su carácter de anillo distribuidor apoyado en los nudos de acceso desde la autovía. Se consigue así diferenciar el tráfico dirigido directamente a los aparcamientos del Parque Paramount, del que se dirige directamente al Life Style Center con sus distintas áreas hoteleras, comerciales y de ocio, que, a su vez, se estructuran sobre un gran eje longitudinal transversal al anillo.

Se prevé, además, el transporte ecológico para tránsito interno mediante una red de caminos exclusivos para este tipo de transporte privativo del Parque Temático.

7. ZONIFICACION Y USOS

Se acompaña Plano de zonificación del Plan Especial conjunto para la UA 1 y el sector de suelo sin sectorizar.

En este plano se refleja la distribución de usos dentro de una ordenación suficientemente flexible, en la que sobre la Unidad de Actuación UA 1 se establecerá propiamente el Parque Paramount con todo tipo de atracciones específicas de la marca, así como un hotel también asociado a la marca Paramount, una gran área de aparcamiento general, aparcamientos de autobuses, etc.

En el sector Life Style Center, se recoge la zonificación de las tres fases de desarrollo del ámbito, asociadas a las sucesivas fases de comercialización de los usos que se prevén como acciones complementarias del Parque Paramount.

Estos usos, todos de carácter terciario, son

- Alojamiento turístico y usos recreativos, Hoteles, Casino, Centro de Convenciones, etc.
- Comercial y recreativo, Ocio y Restauración,
- Cultural
- Oficinas

Se ha previsto que la Normativa Urbanística del Plan Especial sobre los usos del Parque permita, mediante la regulación de usos compatibles, la mayor flexibilidad en cuanto a facilitar la definitiva implantación sin que ello suponga distorsionar la imagen final.