

# Plan Especial de Adecuación Urbanística del sector USEC 12-21 Especial

(DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL)



**Situación:** Ctra. E-24, La Molata, Alhama de Murcia  
**Promotor:** LA GLORIA RENTS S.L. y LA ERMITA RESORT S.L.  
**Redactor:** Víctor González Millán

**Fecha Redacción:** febrero 2020  
**Fecha Revisión:** mayo 2026\_v7

## MEMORIA

---

Promotor LA GLORIA RENTS S.L. y LA ERMITA RESORT S.L.

### INDICE

#### 1. MEMORIA INFORMATIVA

##### 1.1. ANTECEDENTES

##### 1.2. INICIATIVA

##### 1.3. OBJETO

##### 1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE UN PLAN ESPECIAL.

##### 1.5. DETERMINACIONES DE LA LOTURM:

##### 1.6. ÁMBITO ACTUAL EN EL PGMO ALHAMA: USEC 12-21

##### 1.7. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR USEC 12-21

##### 1.8. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR USEC 12-21

##### 1.8.1. delimitación

##### 1.8.2. superficie

##### 1.8.3. descripción física

##### 1.8.4. CARACTERÍSTICAS BIOLÓGICAS

##### 1.8.5. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

#### 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

##### 2.1. DETERMINACIONES LEGALES

##### 2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA

##### 2.2.1. Cuadro de superficies del USEC 12-21

##### 2.2.2. cumplimiento estándares urbanísticos del pgmo y loturm.

##### 2.3. SERVICIOS URBANÍSTICOS. INFRAESTRUCTURAS.

##### 2.3.1. Demanda hídrica

##### 2.4. INCIDENCIA EN LAS PREVISIONES VIGENTES DEL PLAN GENERAL

#### 3. NORMAS URBANÍSTICAS.

##### 3.1. NORMAS DE PROTECCIÓN.

##### 3.1.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

##### 3.1.2. MEDIDAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y DE OTROS BIENES MATERIALES.

##### 3.2. NORMAS MEDIOAMBIENTALES Y DE ECOEFICIENCIA.

##### 3.2.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA CONCEPCIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRAS URBANIZACIÓN EN EL ÁMBITO.

##### 3.2.2. MEDIDAS RELATIVAS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN EL ÁMBITO.

##### 3.3. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

##### 3.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN POR ZONAS.

##### 3.4.1. ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA.

3.4.1.1. Definición.-

3.4.1.2. Condiciones de uso.-

3.4.1.3. Condiciones de la edificación.-

Condiciones de parcela.

Altura máxima:

Altura mínima.-

Edificabilidad neta.-

Ocupación:

Posición de la edificación:

Condiciones estéticas.-

3.4.2. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES, denominación SLEL.

3.4.3. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGIA ELECTRICA.

#### **4. PLAN DE ACTUACION**

4.1. CONCERTACION DIRECTA

4.2. PLAN DE ETAPAS

4.3. ADQUISICION DE LOS DERECHOS URBANISTICOS

4.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

4.5. OBRAS DE URBANIZACION

4.6. CESIONES AL AYUNTAMIENTO

4.7. GARANTIAS DE EJECUCION

4.8. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

#### **5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-**

5.1. ANALISIS DE REPERCUSIONES

5.2. ANALISIS DE VIABILIDAD

5.3. ASIGNACION DEL CARGO DE LAS OBRAS

#### **6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

6.1. IMPACTO EN LAS ADMINSITRACIONES PUBLICAS

6.2. NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS IMPLANTADOS

6.3. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

6.4. IMPUTACION DE COSTES

6.5. ESTIMACIÓN COSTES DE MANTENIMIENTO ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

6.6. ESTIMACIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

6.7. CONCLUSIONES. BALANCE DE LOS DISTINTOS ESCENARIOS

#### **7. RESOLUCION AMBIENTAL**

7.1. CONCLUSIONES

#### **8. ANEXOS**

8.1. SUPERFICIES

8.2. REPORTAJE FOTOGRAFICO

8.3. RELACIÓN DE PLANOS

8.4. INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. ANTECEDENTES

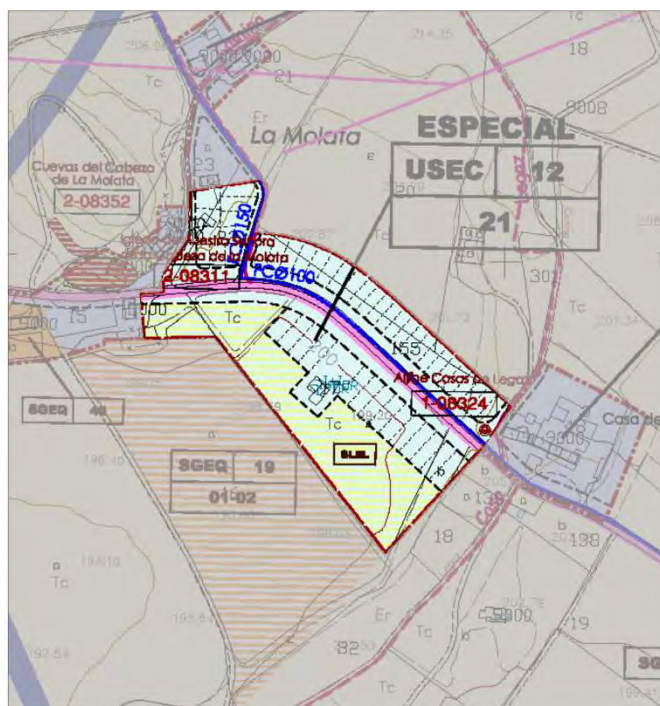
La tramitación del presente Plan Especial se inicia con la redacción del presente Plan Especial, promovido por LA GLORIA RENTS S.L. con CIF B-73027393 y LA ERMITA RESORT S.L. con CIF B-73332744 propietarios que representan el 100% de los terrenos del sector del Plan Especial.

### 1.2. INICIATIVA

La redacción del presente Plan Especial USEC 12-21 LA MOLATA, se efectúa por encargo del órgano de administración de LA GLORIA RENTS S.L. con CIF B-73027393 y LA ERMITA RESORT S.L. con CIF B-73332744, propietarios que representan el 100% de terrenos dentro del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado USEC 12-21, y en base a las determinaciones previstas en el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama.

### 1.3. OBJETO

Los promotores del presente proyecto son propietarios de las seis parcelas que representan el total de la unidad con un porcentaje del 100% de la superficie del Plan Especial. El PGMO clasifica la zona como Suelo Urbanizable Sectorizado USEC 12-21 Residencial.



Plan General Municipal de Ordenación de Alhama. La Molata USEC 12-21

El objeto del presente Plan Especial es ordenar el crecimiento de la USEC12-21 suelo urbanizable sectorizado en núcleo rural mediante la tipología de Residencial en manzana cerrada – núcleo rural, según se establece en el PGMO.

### 1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE UN PLAN ESPECIAL.

El Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia delimita para los terrenos objeto del presente Plan Especial un sector de suelo urbanizable sectorizado especial denominado "USEC 12-21", lo que se determina a los efectos de su ejecución preferente para la consecución de los objetivos del plan. Por tanto, se justifica la conveniencia de su desarrollo.

En cuanto a la oportunidad, se trata de una actuación cuyo objetivo es la generación de suelo urbano residencial en un contexto de carestía del mismo y con una necesidad urgente de incrementar la oferta de vivienda. Por tanto, también se justifica su máxima oportunidad en el momento presente.

### 1.5. DETERMINACIONES DE LA LOTURM:

En cuanto a los planes de iniciativa particular:

Artículo 147. Planes de iniciativa particular.

1. Los particulares, propietarios de suelo, podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, siempre que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido en el planeamiento y según las siguientes reglas:

a) Los propietarios de suelo que representen el cien por cien del ámbito de actuación por el sistema de concertación directa.

b) Los propietarios de suelo que representen al menos el veinticinco por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de concertación indirecta.

c) Los propietarios de suelo que representen al menos el cincuenta por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de compensación.

d) Estos porcentajes se medirán sobre la totalidad del ámbito de actuación, incluidos los sistemas generales previstos, excluyendo, en su caso, los suelos de dominio público preexistentes.

4. Los propietarios incluidos en alguna actuación urbanística deberán presentar los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso, establezca el planeamiento general

5. Una vez legitimados, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

En cuanto al Suelo Urbanizable:

Artículo 96. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rural de los mismos, según el régimen transitorio establecido en esta ley y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al ayuntamiento, por los promotores que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido, de conformidad con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación.

2. En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o, en su caso, Especial.

#### Artículo 97. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios del suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el Plan General Municipal de Ordenación.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo prevea el Plan General por iniciativa privada, los propietarios deberán, además, formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que en su caso se establezcan.

(...)

#### Artículo 98. Deberes vinculados a la transformación urbanística.

Los propietarios de suelo urbanizable estarán sujetos a los siguientes deberes vinculados a la transformación urbanística:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente ley.

d) Ceder los terrenos en que se localice el diez por ciento del aprovechamiento del sector. Este porcentaje podrá ser del veinte por ciento si se destina íntegramente al cumplimiento de la reserva de vivienda de protección pública.

e) Costear, conforme a lo establecido en esta ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación.

f) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en este y en la preceptiva licencia municipal.

g) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual.

h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

i) Establecer la reserva de suelo necesario para realizar el porcentaje correspondiente de aprovechamiento residencial de la unidad de actuación con destino a vivienda de protección pública que en su caso establezca el planeamiento y como mínimo la reserva legal obligatoria, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta ley.

### PLANES ESPECIALES

#### Artículo 125. Definición.

El Plan Especial es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del

planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia.

#### Artículo 126. Finalidad.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, los Planes Especiales podrán tener por finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, según proceda de acuerdo con su objeto.

Los Planes Especiales no podrán sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.

#### Artículo 127. Objeto de los Planes Especiales.

Con carácter meramente enunciativo, los Planes Especiales podrán tener por objeto:

- a) El desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.
- b) La protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.
- c) Planificación de infraestructuras y servicios.
- d) La ordenación y reordenación urbana.
- e) La ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.
- f) La ordenación de núcleos rurales.
- g) La adecuación urbanística y áreas de singulares características.
- h) La protección del paisaje.
- i) Ordenación de complejos e instalaciones turísticas.
- j) Cualesquiera otras finalidades análogas.

#### Artículo 128. Contenidos generales.

1. Los Planes Especiales se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las determinaciones que constituyen sus fines e incorporarán la previsión de obras a realizar, la determinación del sistema de actuación, cuando la naturaleza de la obra requiera su ejecución, y la delimitación, en tal caso, de unidades de actuación.

2. Las determinaciones específicas serán las que dimanen de su naturaleza, del Plan General o de la aplicación de la legislación sectorial.

3. Los Planes Especiales señalarán el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante los instrumentos de gestión o ejecución, sin precisar de modificación.

#### Artículo 136. Planes Especiales de adecuación urbanística.

1. Los Planes Especiales de adecuación urbanística tendrán por objeto adecuar la actuación urbanística en áreas específicas con incipiente urbanización y peculiares características de su entorno ambiental, clasificadas como suelo urbano especial o urbanizable especial, para encauzar un desarrollo urbanístico sostenible.

2. Las determinaciones de estos planes serán las necesarias para sus fines, señalándose específicamente las siguientes:

- a) Completar la red de infraestructuras de servicios y comunicaciones optimizando las redes existentes.

b) Previsión de los equipamientos y espacios libres públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan Especial. La superficie mínima destinada para estas reservas será de 25 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento, determinando el plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades. Esta reserva será independiente de la que le corresponda como sistemas generales si el Plan General no la hubiera determinado en su ámbito.

c) Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y de la edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios, sin que pueda sobrepasarse el aprovechamiento de referencia señalado en esta ley para la categoría residencial de mínima densidad.

d) Cuando resulte procedente, calificación de suelo para vivienda protegida y aplicación de primas de aprovechamiento, conforme a lo establecido en esta ley.

e) Establecimiento de medidas encaminadas a la conservación de la estructura viaria y la mejora del medio ambiente y el paisaje, así como la regulación del aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y conservación de elementos vegetales, huertos y arbolado para impedir su desaparición o destrucción.

f) Establecimiento del sistema de gestión, de acuerdo con sus características peculiares.

En cuanto a la documentación de los planes especiales:

#### Artículo 143. Documentos de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, siendo de aplicación lo señalado en el artículo anterior para los planes parciales, con las siguientes particularidades:

- a) La Memoria deberá justificar específicamente la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, en relación con su objeto y finalidad.
- b) Se acompañarán los estudios complementarios que resulten adecuados y deberán incorporar el estudio de impacto territorial en los supuestos previstos en esta ley y en el plan general.

En particular, cuando el Plan Especial ordene suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje.

El Plan incluirá también la documentación exigida en cada caso para su evaluación ambiental.

- c) El Informe de sostenibilidad económica será exigible en aquellos casos en los que se lleven a cabo actuaciones de urbanización, de reforma o renovación urbana o de dotación. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al ámbito de actuación, solo será precisa su actualización.

### 1.6. ÁMBITO ACTUAL EN EL PGMO ALHAMA: USEC 12-21

El ámbito del USEC 12-21 está situado al sur del Termino de Alhama con una superficie del ámbito de 45.020,29m<sup>2</sup>. En esta superficie se encuentra incluida **la carretera RM-E24 con una superficie** incluida las bandas de servidumbre a ambos lados de **3.699,69m<sup>2</sup>, que se**

**excluye, a los efectos de generar edificabilidad en la superficie del presente sector, no participando por lo tanto dicha parcela de los derechos ni obligaciones del proyecto de reparcelación.**

Clasificación: Suelo Urbanizable Sectorizado Especial de uso Residencial

Calificación: Residencial Manzana Cerrada - núcleo Rural

Uso global: Residencial.

Usos pormenorizados: Comercial, industria artesanía.

Tiene los siguientes límites:

Norte: UNSEC 19-01 y SU 07-07A

Este: UNSEC 19-01

Sur: UNSEC 19-01 Y SGEQ

Oeste: UNSEC 19-01, SU 07-07A Y SGEQ

### **1.7. CONDICIONES URBANISTICAS DEL SECTOR USEC 12-21**

Las condiciones urbanísticas del sector quedan recogidas en la ficha del Sector USEC 12-21

Superficie del sector de desarrollo: 45.020,29m<sup>2</sup>.

Superficie del sector a los efectos de generar edificabilidad: 41.320,60m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento de Referencia: 0,25 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad máxima: 10.330,15 m<sup>2</sup>

Altura máxima: 2 plantas (7m)

Tipología: Manzana cerrada - núcleo rural.

Incolec Consultores S.L.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

Ayuntamiento de Alhama de Murcia

**SECTOR 12-21 ESPECIAL**

| IDENTIFICACIÓN         |                                                                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DENOMINACIÓN:          | SECTOR USEC 12 -21                                                                                                                   |
| ÁMBITO:                | Sector al Sur del Término de Alhama                                                                                                  |
| SITUACIÓN:             | Limita a: NORTE: UNSEC 19-01 Y SU 07-07A      ESTE: UNSEC 19-01<br>SUR: UNSEC 19-01 Y SGEQ      OESTE: UNSEC 19-01, SU 07-07A Y SGEQ |
| CLASE DEL SUELO:       | Urbanizable Sectorizado Especial de Uso Residencial                                                                                  |
| FIGURA DEL DESARROLLO: | Plan Especial de adecuación urbanística                                                                                              |
| USO PREDOMINANTE:      | Residencial                                                                                                                          |

| CONDICIONES                                                                 |                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:                                            | Residencial en manzana                                                                             |
| TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:                                                   | Manzana cerrada-núcleo rural                                                                       |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN:                                                      | Alineación a calle                                                                                 |
| USO GLOBAL:                                                                 | Residencial                                                                                        |
| USOS PORMENORIZADOS:                                                        | Comercial, industrial artesanía                                                                    |
| ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL SECTOR:                                           | Delimitado por el P.G.M.O.                                                                         |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):           | 0,25                                                                                               |
| APROVECHAMIENTO RESULTANTE EN EL SECTOR (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s): | 0,25                                                                                               |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                       | Todos los previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia (T.R.L.S.R.M. 1/2005, 10 de junio). |
| ALTURA:                                                                     | 2 Plantas (7m)                                                                                     |
| TIPOLOGÍA:                                                                  | Manzana cerrada-núcleo rural                                                                       |

**SECTOR 12-21**

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> s):                                  | 45.020,29 |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):          | 0,25      |
| EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t):                                         | 11.255,07 |
| SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.G.E.L.) (m <sup>2</sup> s): |           |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):          |           |
| EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t):                                         |           |
| SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (S.G.EQ.) (m <sup>2</sup> s):    |           |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):          |           |
| EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t):                                         |           |
| SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (S.G.I.) (m <sup>2</sup> s):  |           |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):          |           |
| EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t):                                         |           |
| SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (S.G.C.) (m <sup>2</sup> s):    |           |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):          |           |
| EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t):                                         |           |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> s):                                  | 45.020,29 |
| EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> t):                                   | 11.255,07 |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):          | 0,25      |

**OBSERVACIONES**

La preordenación del sector en el PGMO es vinculante. Atendiendo a su condición de suelo urbanizable sectorizado especial en núcleo rural y dado que en los núcleos rurales se dispone de todas las infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y red de telefonía), cada sector de suelo urbanizable especial deberá conectar e integrar sus infraestructuras a las propias del núcleo rural.

## 1.8. DESCRIPCION DEL SECTOR USEC 12-21

### 1.8.1. DELIMITACIÓN

El ámbito del USEC 12-21 está situado al sur del Termino de Alhama. Sus límites son los siguientes:

|        |                               |
|--------|-------------------------------|
| Norte: | UNSEC 19-01 y SU 07-07A       |
| Este:  | UNSEC 19-01                   |
| Sur:   | UNSEC 19-01 Y SGEQ            |
| Oeste: | UNSEC 19-01, SU 07-07A Y SGEQ |

### 1.8.2. SUPERFICIE

La superficie del sector de desarrollo es de 45.020,29m<sup>2</sup>, (se excluye de esta superficie los 3.699,69m<sup>2</sup>, del sistema general de la carretera a los efectos de generar edificabilidad siendo por tanto la superficie que genera edificabilidad de 41.320,60m<sup>2</sup>), el aprovechamiento de referencia es de 0.25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s por lo que la edificabilidad total asignada a dicho sector es de 10.330,15m<sup>2</sup>, resultado de multiplicar 41.320,60m<sup>2</sup> x 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>=10.330,15m<sup>2</sup>.

### 1.8.3. DESCRIPCIÓN FÍSICA

Se trata de unos terrenos de cultivos de cereal, donde en la actualidad como se aprecia en las fotografías no se encuentran cultivados, y arbolado de seco, únicamente hay una vivienda que se encuentra en el interior de la unidad, que es compatible con la ordenación, y un almacén agrícola en estado regular de conservación, que no sería compatible con la ordenación.

#### a) Topografía:

Las características del terreno son homogéneas, constituyendo una formación de pendiente uniforme, siendo la zona más alta la zona Norte al otro lado de la carretera, siendo el desnivel aproximado en la diagonal Noroeste a Sureste de aproximadamente 4 metros. Respecto de la zona de la carretera la zona Suroeste está hundida aproximadamente 2 metros.

#### b) Geología:

Las condiciones geológicas de los terrenos son las propias de la Zona Bética, además de presentar zonas pertenecientes al Neógeno y algunas posteriores del Cuaternario.

Estaríamos, dentro de la cordillera bética en lo que se consideran las zonas internas, donde el metamorfismo ha desempeñado una función esencial. En estas zonas internas se distinguen tres estructuras complejas superpuestas, resultado de varias fases tectónicas y diferenciadas en la práctica por el grado de metamorfismo regional alpino (de abajo a arriba): Nevado-Filábride, Alpujárride y Maláguide, encontrando en el municipio de Alhama los dos últimos.

Además de los materiales propios de las Cordilleras Béticas ligados a la tectónica principal, existen otros postorogénicos que están bien desarrollados en las depresiones interiores y en los valles aluviales, destacando en este último, el afloramiento cuaternario del valle Guadalentín-Segura. La actividad neotectónica que presenta ha provocado diversos cambios de dirección e interrupciones en los cursos de agua que llegan al valle o que se encuentran en él, lo que ha contribuido a generar unas condiciones de semiendorreísmo. Sobre el zócalo triásico de la depresión tectónica se disponen como hemos dicho, margas neógenas

impermeables que no afloran porque están cubiertos de sedimentos cuaternarios, limosos en buena parte, pudiendo considerarse como mayoritariamente semipermeables.

En el valle del Guadalentín, fallas antiguas se han reactivado durante el Cuaternario dando lugar a importantes depósitos de esta edad. Precisamente, la falla del borde norte de esta fosa tectónica es una de las más activas de la Península Ibérica. Se trata de la falla de Alhama de Murcia o falla del Guadalentín.

c) Suelo:

Existen varias categorías de suelo:

Xerosoles:

Se trata de suelos con un régimen de humedad árido, es decir, suelos muy áridos.

Pueden ser cálcicos o gípsicos según contengan carbonato cálcico o yesos.

Xerosoles petrocálcicos con inclusiones de Litosoles, Xerosoles cálcicos, Xerosoles cálcicos con inclusiones de Fluvisoles calcáricos, Xerosoles cálcicos con inclusiones de Fluvisoles calcáricos y Regosoles calcáricos, Xerosoles cálcicos con inclusiones de Regosoles calcáricos y Rendsinas áridicas, Xerosoles cálcicos con inclusiones de Fluvisoles calcáricos y Rendsinas áridicas, Xerosoles gípsicos con inclusiones de Regosoles calcáricos, Xerosoles gípsicos en fase salina, Asociación de Xerosoles cálcicos y petrocálcicos con inclusiones de Fluvisoles calcáricos.

Regosoles:

Son suelos formados a partir de materiales no consolidados pero que no son de aporte reciente. Son suelos muy escasamente evolucionados. Regosoles calcáricos con inclusiones de Fluvisoles calcáricos y Xerosoles cálcicos. Regosoles calcáricos con inclusiones de Xerosoles cálcicos y Xerosoles gípsicos.

Fluvisoles:

Son suelos formados por aportes recientes de sedimentos, por lo que se forman en valles y vegas debido a los aportes de sedimentos en periodos de inundación. Aparecen en el valle del Guadalentín. Fluvisoles calcáricos, Fluvisoles calcáricos en fase salina.

Solonchacks:

Son suelos salinos en cuya formación, la dinámica de las sales solubles ha conducido a una mayor diferenciación del perfil. Son suelos de criptohumedales salinos.

d) Clima:

El clima del municipio es Mediterráneo semiárido, diferenciado por unas precipitaciones comprendidas entre 200 y 350 mm anuales con límites máximos de 400 mm, y temperaturas medias anuales de entre 17 y 19 °C. En las zonas montañosas del municipio como son Sierra Espuña y Carrascoy, el clima existente es el Mediterráneo seco, caracterizado por precipitaciones algo mayores, entre 350 y 500 mm. anuales, con máximos de 600, y unas

temperaturas medias anuales de 13 a 18 °C. El cielo aparece despejado durante gran parte del año (entre 120 y 150 días), y la insolación media es superior a 2.800 horas anuales.

Como es característico de este clima, el régimen de precipitaciones presenta una irregularidad anual, con máximos de lluvias en otoño y un periodo seco durante los meses de verano cuando se registran las máximas temperaturas.

#### TEMPERATURAS

Las temperaturas medias anuales se encuentran en torno a los 17º C. El municipio se encuentra en una zona interior, alejada de las influencias de las brisas marinas por lo que la amplitud anual de temperaturas resulta bastante marcada, con medias de entre 10 y 12 °C en los meses más fríos frente a los 24 ó 25 °C de los meses de verano.

#### EVAPOTRANSPIRACIÓN

Las elevadas temperaturas que llegan a alcanzarse en el periodo seco unido a las algo escasas precipitaciones dan lugar a una evapotranspiración importante, lo cual produce un déficit hídrico en el suelo. A partir del mes de abril las temperaturas van en aumento a la vez que disminuyen las precipitaciones, dando lugar al agotamiento de las reservas a partir de este mes, por lo que se acumula un déficit hídrico de aproximadamente 500 mm.

#### e) Hidrología:

Consultado el SNCZI:

- No existen cauces públicos en el Sector tras realizar consulta SNCZI.
- No existe zona de flujo preferente.
- El Sector no es zona inundable para el periodo de retorno de 500 años.

#### 1.8.4. CARACTERÍSTICAS BIOLÓGICAS

#### f) Vegetación:

Biogeográficamente, el municipio de Alhama de Murcia se encuentra en su mayor parte incluido en la Provincia Murciano-Almeriense. Incluye los territorios más áridos del sureste de la península con influencia florística del norte de África.

#### g) Fauna:

El municipio de Alhama posee una gran riqueza faunística por el buen estado de conservación de sus espacios naturales, principalmente los bosques y por la variedad de ecosistemas que presenta el municipio.

Entre las especies que pueden tener su nicho en el área podemos citar las siguientes:

Zorro (*Vulpes vulpes*), Jabalí (*Sus scrofa*), Conejo (*Oryctolagus cuniculus*), Liebre (*Lepus granatensis*), Ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*), gorrión común (*Passer domesticus*), curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), Jilguero (*Carduelis carduelis*), Mirlo (*Turdus merula*), Verderón (*Carduelis chloris*), Perdiz (*Alectoris rufa*), Petirrojo (*Erithacus rubecula*), Alondra común (*Alauda arvensis*), Perdiz (*Alectoris rufa*), Codorniz (*Coturnix coturnix*), Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), Abubilla (*Upupa epops*), Cogujadas (*Galerida sp*),

Culebra bastarda (*Malpolon monspesulanus*), Culebra de escalera (*Elaphe scalaris*), Lagarto ocelado (*Lacerta lepida*).

#### h) Agricultura:

La agricultura es una de las principales actividades económicas del municipio, predominando los cultivos de vid, cereal, arbolado de secano como olivos, cultivos herbáceos de regadío, cítricos, etc. El suelo agrícola se subdivide a su vez en tres categorías comprendiendo varias zonas del municipio, que son:

- Agrícola intensiva.
- Agrícola extensiva.
- Agrícola protegida.

#### i) Capacidad de dispersión de contaminantes aéreos:

El área objeto de estudio está sometida a unos vientos dominantes del suroeste y al no tener un relieve acusado, su capacidad de dispersión se puede considerar como alta, en todo el sector.

### **1.8.5. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

#### Usos.-

Los terrenos en la actualidad corresponden al modelo de desarrollo agrícola, disponiendo de caminos iniciados que daban servicio a las parcelas en cultivo.

Tal como se detalla en los planos de información el área se encuentra en su mayor parte libre de edificaciones, limitándose a una vivienda y un almacén agrícola en diferente estado de conservación.

La incompatibilidad del almacén agrícola con el ordenamiento que se propone hace necesaria su demolición, previendo en el estudio económico financiero las sumas suficientes para este fin.

El resto de los terrenos se encuentran destinados en distinta medida a usos agrícolas, la mayor parte en desuso.

#### Infraestructuras.-

Accesos: El sector dispone en la actualidad de acceso desde carretera RM-E24 y con el viario que constituye su límite Noroeste.

- Red de electricidad: Existe en los límites del sector línea eléctrica para dar servicio a las viviendas colindantes, que toman línea del CT1 MOLATA, cercano al sector hay línea de media tensión entendiéndose suficiente por lo que no habrá que traer una nueva línea. En las obras de urbanización se preverá el servicio de energía eléctrica necesario, mediante los oportunos centros de transformación para alumbrado e instalaciones con la salvedad que aquellas instalaciones que superen una demanda de 50 Kva. tendrán que disponer sus propios centros individualizados. Se han solicitado informes a la compañía.

- Red de saneamiento: La empresa SOCAMEX S.A. respondió a la solicitud realizada informando lo siguiente respecto de la red de saneamiento:

*Respecto al saneamiento, actualmente no existe red de alcantarillado. Dependiendo del número previsto de viviendas, se hace necesaria una red general de alcantarillado de PVC Ø 400 mm y dimensionar la instalación de una EDAR.*

Se adjunta informe técnico recibido:

|                                                                                   |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|  | Ayuntamiento de Alhama de Murcia          |
| Referencia:                                                                       | 2021/3076D                                |
| Procedimiento:                                                                    | Planes especiales                         |
| Interesado:                                                                       | LA GLORIA RENTS SL , LA ERMITA RESORT S.L |
| Representante:                                                                    | MARIANO CANOVAS MUÑOZ                     |
| CONCEJALIA DE OBRAS Y SERVICIOS (ALBERTO)                                         |                                           |

#### INFORME TÉCNICO

Visto el expediente de referencia, el/la Técnico que suscribe y en relación al mismo, tiene a bien emitir el siguiente **INFORME**:

Revisado los servicios afectados de abastecimiento y saneamiento, del "Plan especial de adecuación urbanística del sector USEC 12-21, Ctra. E-24, La Molata", indico lo siguiente:

Se verían afectadas la tubería de FC Ø125 mm existente en la RM-E24, que abastece a La Molata y Casas del Aljibe, y la tubería de FC Ø 50 mm que abastece a las viviendas de la zona y ermita. Por tanto, para actuar en esta zona, se deberán de reemplazarán por tubería de FD Ø150 mm. y FD Ø100 mm respectivamente.

Respecto al saneamiento, actualmente no existe red de alcantarillado. Dependiendo del número previsto de viviendas, se hace necesaria una red general de alcantarillado de PVC Ø 400 mm y dimensionar la instalación de una EDAR.

Es todo lo que tiene a bien informar el técnico que suscribe, no obstante, la Corporación con superior criterio decidirá.

Digitally signed by ALBERTO VICENTE  
AYASO MARTINEZ - DNI 22946432E  
Date: 2022.06.13 12:09:30 CEST  
Alberto Ayaso Martínez

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157770736271145563 en <https://sedeelectronica.alhamademurcia.es>

- Red de abastecimiento: La empresa SOCAMEX S.A. respondió a la solicitud realizada informando lo siguiente respecto de la red de abastecimiento según se puede comprobar en el informe técnico que se adjunta:

*Revisado los servicios afectados de abastecimiento y saneamiento, del "Plan especial de adecuación urbanística del sector USEC 12-21, Ctra. E-24, La Molata", indico lo siguiente:*

*Se verían afectadas la tubería de FC Ø125 mm existente en la RM-E24, que abastece a La Molata y Casas del Aljibe, y la tubería de FC Ø 50 mm que abastece a las viviendas de la zona y ermita. Por tanto, para actuar en esta zona, se deberán de reemplazarán por tubería de FD Ø150mm. y FD Ø100 mm respectivamente.*

Es por ello, que en el Proyecto de Urbanización que se redacte, se deberá reemplazar la tubería existente, por FD Ø150mm, en la RM-24 y FD Ø100 mm en las viviendas de la zona y ermita.

- Red telefónica y telecomunicaciones: Se han pedido los informes a las compañías para su pronunciamiento.
- Red de gas: No se proyecta red de gas.

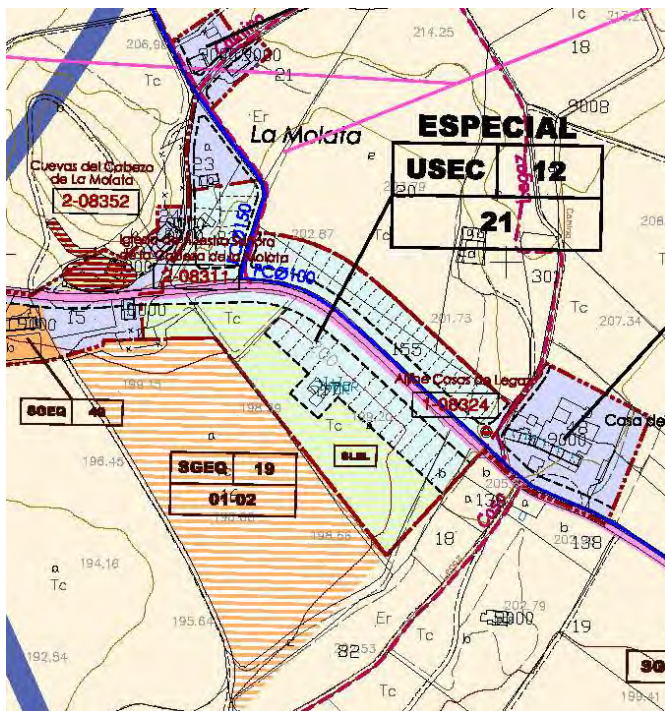
Una vez recibidos los informes de las compañías con las infraestructuras necesarias, se tendrán en cuenta en el proyecto de urbanización del presente plan especial para dotarlo de los servicios urbanísticos necesarios para su viabilidad.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

### 2.1. DETERMINACIONES LEGALES

Para la redacción de este proyecto se han tenido en cuenta las prescripciones legales de la LOTURM y del PGMO de Alhama.

El Plan Especial se ha sometido a Evaluación Ambiental, se adjunta como anexo Resolución e Informe Ambiental Estratégico con fecha de resolución 15 de enero de 2025.



### 2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA

El ámbito se encuentra cercano a la iglesia de Nuestra Señora de la Cabeza de la Molata, y se encuentra rodeado por ámbitos de suelo urbano SU 07-07a y en su mayor parte Suelo Urbanizable No Sectorizado Residencial UNSEC 19-01 y SGEQ.

El sector residencial que se proyecta viene preordenado en el propio PGMO de Alhama en torno a la carretera existente RM-E24, desde el eje de la carretera se proyecta un espacio viario de transición entre la carretera y las viviendas, y detrás de ellas y con entrada a través de dicho espacio en la zona sur se sitúa un gran Sistema Local de Espacio Libre, colindante con SGEQ 19 01-02.

Este vial es un Sistema General de Comunicaciones exterior al sector de desarrollo, y por lo tanto no genera edificabilidad en el sector, al tratarse de un vial de enlace que atraviesa pequeños enclaves urbanos y que enlaza RM-2 con RM-23 con un carril en cada sentido.

El uso principal es el residencial, básicamente en manzanas cerradas - núcleo rural para vivienda unifamiliar, adoptándose la tipología de vivienda unifamiliar adosada. El número máximo de plantas es dos. Se establece una banda de transición entre la carretera una vez superada la banda de dominio público y las parcelas residenciales.

Para evitar medianeras vistas de las construcciones existentes de suelo urbano, a través de la entrada al SLEL se adosa una manzana, prevista para 4 parcelas próxima al lindero Oeste, con esta opción se permite una entrada mayor al SLEL, y visualmente se permitirá una mayor visualización desde cualquier punto, junto con una mayor permeabilidad para paso de aire y ventilación de la zona verde.

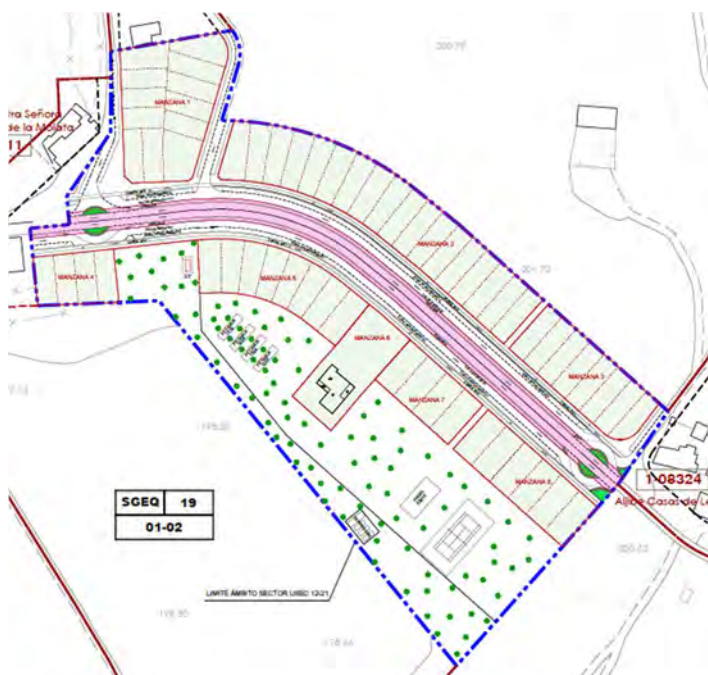
Asimismo, la ordenación prevé un paso para que las aguas de escorrentías superficiales provenientes de los predios superiores circulen correctamente encauzadas evitando aumentar los riesgos de inundación tanto en la nueva urbanización como en los predios inferiores en caso de que se produzcan episodios de intensas precipitaciones.

En cuanto a las dotaciones de ámbito local, se proyecta, según se establece en la ordenación prevista en el PGMO, un Sistema Local Espacio Libre zona verde con área deportiva - recreativa según se establece en planos SLEL.

En cuanto a los aparcamientos, se establecen junto a la red viaria.

Se mantiene la relación con la carretera existente generando una banda de transición para permitir una acera mayor o aparcamientos y cumplir las prescripciones de la Orden VIV/561/2010. Se proyecta una nueva vía según se prevé en la ordenación de la USEC 12-21 que bordea la manzana noroeste y que da continuidad al vial existente.

Debido a la escasa superficie propia de sector una vez descontadas las cesiones y dada la ordenación pormenorizada prevista se ha tratado de reajustar las manzanas manteniendo las superficies previstas de SLEL y viario, tratando de aumentar el espacio destinado a SLEL en cuando al círculo inscribible, para ello se ha reducido el fondo de la manzana residencial situadas al sur de la carretera. De esta forma se consigue al menos favorecer una zona de espacio libre con un fondo suficiente para el desarrollo de distintas actividades.



2.2.1. CUADRO DE SUPERFICIES DEL USEC 12-21

| SECTOR 12-21                  |                                           |      |               |                 |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------|------|---------------|-----------------|-------------------|
| CALIFICACION                  |                                           |      | SUPERFICIE m² | APROVECHAMIENTO | EDIFICABILIDAD m² |
| SISTEMAS LOCALES              | SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES             | SLEL | 13.881,99     |                 |                   |
|                               | SISTEMA LOCAL RED VIARIA                  | SLRV | 8.065,02      |                 |                   |
| SISTEMAS URBANOS              | CENTRO DE TRANSFORMACION                  | SU1  | 42,50         |                 |                   |
|                               | DEPURADORA                                | SU2  | 150,00        |                 |                   |
| SUELO URBANIZABLE             | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL | USEC | 19.181,09     |                 | 10.330,15         |
| TOTAL SUPERFICIE SECTOR 12-21 |                                           |      | 41.320,60     | 0,25            | 10.330,15         |
| SISTEMAS GENERALES            | SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES         | SGC  | 3.699,69      |                 | ---               |
| TOTAL SUPERFICIE AMBITO 12-21 |                                           |      | 45.020,29     |                 | ---               |

2.2.2. CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DEL PGMO Y LOTURM.

Determinaciones PGMO Alhama:

Incolec Consultores S.L.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

Ayuntamiento de Alhama de Murcia

SECTOR 12-21 ESPECIAL

IDENTIFICACIÓN

|                        |                                                     |                                                           |                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| DENOMINACIÓN:          | SECTOR USEC 12 -21                                  |                                                           |                                                           |
| ÁMBITO:                | Sector al Sur del Término de Alhama                 |                                                           |                                                           |
| SITUACIÓN:             | Limita a:                                           | NORTE: UNSEC 19-01 Y SU 07-07A<br>SUR: UNSEC 19-01 Y SGEQ | ESTE: UNSEC 19-01<br>OESTE: UNSEC 19-01, SU 07-07A Y SGEQ |
| CLASE DEL SUELO:       | Urbanizable Sectorizado Especial de Uso Residencial |                                                           |                                                           |
| FIGURA DEL DESARROLLO: | Plan Especial de adecuación urbanística             |                                                           |                                                           |
| USO PREDOMINANTE:      | Residencial                                         |                                                           |                                                           |

CONDICIONES

|                                                    |                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:                   | Residencial en manzana                                                                             |
| TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:                          | Manzana cerrada-núcleo rural                                                                       |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN:                             | Alineación a calle                                                                                 |
| USO GLOBAL:                                        | Residencial                                                                                        |
| USOS PORMENORIZADOS:                               | Comercial, industrial artesanía                                                                    |
| ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL SECTOR:                  | Delimitado por el P.G.M.O.                                                                         |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):           | 0,25                                                                                               |
| APROVECHAMIENTO RESULTANTE EN EL SECTOR (m²t/m²s): | 0,25                                                                                               |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                              | Todos los previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia (T.R.L.S.R.M. 1/2005, 10 de junio). |
| ALTURA:                                            | 2 Plantas (7m)                                                                                     |
| TIPOLOGÍA:                                         | Manzana cerrada-núcleo rural                                                                       |

SECTOR 12-21

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s):                                  | 45.020,29 |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):                      | 0,25      |
| EDIFICABILIDAD (m²t):                                         | 11.255,07 |
| SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.G.E.L.) (m²s): |           |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):                      |           |
| EDIFICABILIDAD (m²t):                                         |           |
| SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (S.G.EQ.) (m²s):    |           |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):                      |           |
| EDIFICABILIDAD (m²t):                                         |           |
| SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (S.G.I.) (m²s):  |           |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):                      |           |
| EDIFICABILIDAD (m²t):                                         |           |
| SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (S.G.C.) (m²s):    |           |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):                      |           |
| EDIFICABILIDAD (m²t):                                         |           |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²s):                                  | 45.020,29 |
| EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t):                                   | 11.255,07 |
| APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):                      | 0,25      |

OBSERVACIONES

La preordenación del sector en el PGMO es vinculante. Atendiendo a su condición de suelo urbanizable sectorizado especial en núcleo rural y dado que en los núcleos rurales se dispone de todas las infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y red de telefonía), cada sector de suelo urbanizable especial deberá conectar e integrar sus infraestructuras a las propias del núcleo rural.

Según la LOTURM al tratarse de un Plan Especial de Adecuación Urbanística en su artículo 136.2.b indica:

b) Previsión de los equipamientos y espacios libres públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan Especial. La superficie mínima destinada para estas reservas **será de 25 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento**, determinando el plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades. Esta reserva será independiente de la que le corresponda como sistemas generales si el Plan General no la hubiera determinado en su ámbito.

Sistema Local de Espacios Libres: 25m<sup>2</sup> de suelo por cada 100m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial = 25% de 10.330,15 = 2.582,53 m<sup>2</sup>, en la previsión del PGMO la superficie prevista para SLEL es de 13.859,39m<sup>2</sup>, luego representa 134,16m<sup>2</sup> de suelo por cada 100m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial por lo tanto es mayor 134,16% >25%. En la opción propuesta 1 la superficie del SLEL es de 13.881,99m<sup>2</sup> que representa por tanto el 134,38% > 25%.

| Calificación       | RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS |                         |                          |         |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------|
|                    | Determinaciones PGMO<br>USEC 12-21                     | LOTURM 25% aprov.       | Previsión Propuesta      | Balance |
| SL Espacios libres | 13.859,39 m <sup>2</sup>                               | 2.582,53 m <sup>2</sup> | 13.881,99 m <sup>2</sup> | cumple  |
| SL Equipamientos   | 0 m <sup>2</sup>                                       |                         | 0 m <sup>2</sup>         | cumple  |
| Total              | 13.859,39 m <sup>2</sup>                               | 2.582,53 m <sup>2</sup> | 13.881,99 m <sup>2</sup> | cumple  |

## 2.3. SERVICIOS URBANÍSTICOS. INFRAESTRUCTURAS.

En el momento de la redacción del presente documento, se han solicitado a las compañías los siguientes puntos de entronque a las redes existentes:

Se han solicitado a las compañías los informes previos sobre los puntos de entronque.

El Proyecto de Urbanización del sector USEC 12-21 contendrá los esquemas de las redes de infraestructuras, sus conexiones a la red general, los cálculos necesarios y los costes generados de acuerdo a la ordenación pormenorizada proyectada.

La empresa SOCAMEX S.A. tiene previsto la implantación de un nuevo colector de aguas residuales para todo el Plan Especial. Dependiendo del número previsto de viviendas, se hace necesaria una red general de alcantarillado de PVC Ø 400 mm y dimensionar la instalación de una EDAR, en el proyecto de Urbanización se desarrollara constructivamente la red de Saneamiento.

En cuanto a la red de abastecimiento, según informe de la empresa SOCAMEX S.A., Se verían afectadas la tubería de FC Ø125 mm existente en la RM-E24, que abastece a La Molata y Casas del Aljibe, y la tubería de FC Ø 50 mm que abastece a las viviendas de la zona y ermita. Por tanto, para actuar en esta zona, se deberán reemplazar por tubería de FD Ø150mm. y FD Ø100 mm respectivamente, desarrollándose constructivamente en el proyecto de Urbanización que se redacte.

Una vez recibidos los informes de las compañías con las infraestructuras necesarias, se tendrán en cuenta en el proyecto de urbanización del presente plan especial para dotarlo de los servicios urbanísticos necesarios para su viabilidad.

La urbanización interior y las conexiones necesarias a la red general serán costeadas por el promotor.

La capacidad de los viales para soportar el tráfico generado. En el sector USEC12-21 se prevén aproximadamente 60 viviendas. Además, se dimensionan los viales de entrada a la manzana noroeste que colabora en la mejora del tráfico residencia del casco urbano inmediato.

### 2.3.1. DEMANDA HÍDRICA

Cálculo de la demanda estimada de agua potable para el sector USEC12-21:

VIVIENDAS:

Suelo: 60 viviendas se estima que el 70% pueden ser viviendas permanentes y el 30% se destinan a vivienda estacional. 100% población permanente para la realización de los cálculos, aunque por la zona se prevé que la ocupación de las viviendas no sea el 100% de forma continua.

- Cálculo de la dotación necesaria:

Viviendas permanentes: 60 viviendas aprox.

La media de habitantes por vivienda = 2,5.

Se estima un plazo de ejecución de 8 años, estimándose un 10% en los 4 primeros años y un 15% en los 4 años restantes.

**Demanda permanente**

$$42 \text{ viv} \times 380 \text{ l/ha/d} \times 2,5 \text{ hab} \times 365 \text{ días} / 1.000 = 14.563,50 \text{ m}^3/\text{año}$$

**Demanda estacional**

$$18 \text{ viv} \times 380 \text{ l/ha/d} \times 2,5 \text{ hab} \times 100 \text{ días} / 1.000 = 1.710,00 \text{ m}^3/\text{año}$$

La estimación del inicio de la urbanización es 2026. Siendo por tanto el intervalo de la urbanización del 2026 al 2029. Las edificaciones se prevén terminadas en 2.033.

Con ello formamos la siguiente tabla:

DEMANDA HIDRICA m<sup>3</sup>

| DEMANDA       | m <sup>3</sup> /año | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031   | 2032   | 2033   |
|---------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Permanente    | 14.564              | 1.456 | 2.913 | 4.369 | 5.825 | 8.010 | 10.194 | 12.379 | 14.564 |
| Estacional    | 1.710               | 171   | 342   | 513   | 684   | 941   | 1.197  | 1.454  | 1.710  |
| DEMANDA TOTAL | 16.274              | 1.627 | 3.255 | 4.882 | 6.509 | 8.950 | 11.391 | 13.832 | 16.274 |

## 2.4. INCIDENCIA EN LAS PREVISIONES VIGENTES DEL PLAN GENERAL

No se alteran las Normas Urbanísticas aplicables.

### 3. NORMAS URBANÍSTICAS.

#### 3.1. NORMAS DE PROTECCIÓN.

##### 3.1.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Teniendo en cuenta el paisaje y valor ambiental de la zona, en el proyecto de urbanización se considerará el aumento de arbolado y/o de espacios naturalizados en las zonas de aparcamiento previstas.

##### 3.1.2. MEDIDAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y DE OTROS BIENES MATERIALES.

Los bienes catalogados situados en las proximidades del Plan Especial, como son el aljibe de la Casa de Legaz y la iglesia rectoral de Nuestra Sra. de la Cabeza, deberán ser señalizados en los proyectos ejecutivos y balizados sobre el terreno para evitar afecciones indirectas o accidentales durante la ejecución de las obras.

Si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos, arqueológicos o paleontológicos en los que se presuma algún valor, se dará inmediata cuenta a la Dirección General de Patrimonio Cultural, para que ésta pueda ordenar lo pertinente relativo a su conservación o traslado, cuidando entretanto, que los mismos no sufran deterioro y permitiendo el acceso a las obras a técnico debidamente autorizado. En cualquier caso, los objetos arqueológicos que se pudieran hallar quedarán sometidos al régimen que señalan los arts. 54.3 y 58 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.

#### 3.2. NORMAS MEDIOAMBIENTALES Y DE ECOEFICIENCIA.

##### 3.2.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA CONCEPCIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRAS URBANIZACIÓN EN EL ÁMBITO.

- Medida 1. Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono por transformación de los suelos a urbanizar. La cuantificación y compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono
- Medida 2. Cálculo y compensación de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono), producidas en la fase de obras de urbanización. La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras
- Medida 3. Captura y aprovechamiento de las aguas pluviales, como elemento de adaptación al cambio climático, en las cubiertas y fuera de ellas mediante zonas de infiltración forzada o medidas equivalentes en aceras, viales y demás espacios comunes para posibilitar la recuperación, almacenamiento y utilización del agua de lluvia. Los proyectos de obras de urbanización contemplarán el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible,

capturada o no por los edificios, y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo. En consecuencia, incluirá la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada, depósitos de almacenamiento del agua recogida, las características de la permeabilidad de aceras, viales, aparcamientos en viales y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Todo ello debe quedar recogido en el proyecto de obras de urbanización como anejo específico denominado Captura y aprovechamiento de las aguas pluviales.

- Medida 4. Incorporar un carril bici a los proyectos de urbanización. El proyecto de obras de urbanización incorporará, siempre que sea posible, el o los carriles bici y áreas de aparcamiento de bicicletas señalizadas, accesibles e iluminadas, que pudieran conectar las zonas proyectadas con otras zonas de la ciudad o los puntos de actividad cercanos. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Carril y aparcamientos bici, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).
- Medida 5. Aplicación del objetivo de cubrir mediante energías alternativas el consumo de electricidad de los elementos comunes del nuevo espacio urbano a los proyectos de urbanización. El proyecto de obras de urbanización contendrá los elementos necesarios que permitan alcanzar el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes de la urbanización (bombas de impulsión de agua para riego, etc.), con energías alternativas implantadas en el ámbito territorial de la actuación proyectada. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado 100% energía renovable para usos comunes, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).
- Medida 6. Incorporar vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras a los proyectos de urbanización. El proyecto de obras de urbanización resultante debe incorporar la vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras que permitan reducir el efecto de isla de calor urbano, y todo ello quedará concretada en un anejo específico denominado Incorporación vegetación arbórea de hoja caduca
- Medida 7. Inclusión de los costes de las medidas para mitigación y adaptación al Cambio Climático en los costes de urbanización. La evaluación económica de las medidas preventivas y correctoras propuestas, en relación con el cambio climático, formarán parte de los costes de urbanización que se tomarán como base para calcular y constituir la garantía con objeto de asegurar el deber de

urbanización, a que se refiere el artículo 186 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

### **3.2.2. MEDIDAS RELATIVAS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN EL ÁMBITO.**

- Medida 1. El proyecto de edificación tendrá en cuenta en su diseño los parámetros de sostenibilidad que permitan minimizar la huella de carbono producida por la transformación de los suelos afectados.
- Medida 2. Cálculo y compensación de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono), por proyectos de edificación resultantes en su caso, en la fase de obras. Se debe cuantificar la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de edificación, así como la obligación de compensación del 37,7% de las citadas emisiones. La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para las estimaciones relativas a la huella de carbono se deberían utilizar los factores de emisión y hoja de cálculo desarrollada por el proyecto HUECO2 (herramienta de cálculo derivada de un proyecto financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del presente informe), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.
- Medida 3. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia. Para la obtención de las licencias de edificación, los proyectos, salvo inviabilidad técnica demostrada, habrán de incorporar medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y, en consecuencia, la licencia de edificación quedará condicionada a que se incluya la información solicitada en un anejo específico del proyecto con el nombre de anejo de contribución a la adaptación al cambio climático mediante Captura y aprovechamiento el agua de lluvia.
- Medida 4. Los proyectos de edificación deberán diseñarse para que los edificios sean de consumo de energía casi nulo, conforme con el código técnico de la edificación, y completar esta obligación más allá de la fase de funcionamiento. Se propone que el proyecto de edificación incorpore, salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada, la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que

permita el autoconsumo de energía. Se deberán primar aquellas opciones que no consuman suelo, como por ejemplo la instalación en las cubiertas de edificios o pérgolas para aparcamiento y sombreado en el ámbito del proyecto de edificación, que permitan disminuir el gasto energético. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, se propone que el proyecto incluya los aspectos señalados en relación con la producción y consumo de energía renovable en un anejo específico (con el nombre de Generación y consumo de energías renovables más allá de la exigida para compensar emisiones).

- Medida 5. Los proyectos de edificación deberán implantar infraestructuras para facilitar la electromovilidad. Los proyectos de edificios nuevos que cuenten con una zona de uso para aparcamiento, ya sea interior o exterior adscrita al edificio, dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. En concreto:
  - En los edificios de uso residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento.
  - En los edificios de uso distinto al residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para al menos el 20% de las plazas de aparcamiento. Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento, debiendo instalarse siempre, como mínimo, una estación de recarga.

En los edificios de uso distinto al residencial privado que sean centros de atracción de viajes, la dotación será mayor que la establecida con carácter general, debiéndose instalar una estación de recarga por cada 10 plazas de aparcamiento y siempre, como mínimo, una estación de recarga. Las obligaciones anteriores les serán de aplicación a proyectos que afecten a edificios existentes siempre que se trate de cambios de uso característico del edificio o reformas que incluyan intervenciones en el aparcamiento o en las que se renueve más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.

En aparcamientos o estacionamientos de nueva construcción o sujetos a reformas importantes no ubicados en un edificio ni adyacentes al mismo, con la exclusión de aquellos aparcamientos no permanentes, preparados para eventos de pocos días de duración, tales como fiestas, verbenas, acontecimientos deportivos o similares, se deberá instalar como mínimo un punto de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento.

- Compensación de emisiones. El proyecto o proyectos asociados a las medidas de compensación deberán obtener todas aquellas autorizaciones, permisos y licencias que sean exigibles según la legislación vigente. La compensación de emisiones se planteará mediante emisiones evitadas (energías renovables o cualquier otro tipo de acción), o mediante una absorción equivalente a la reducción de emisiones necesaria (creación de sumideros). Preferentemente,

mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables que permita el autoconsumo de energía, primando aquellas opciones que no consuman suelo. Con respecto a la absorción en sumideros como opción de compensación, sólo se considerarán los tipos de sumideros y metodologías de cálculo para cuantificar la compensación que utiliza actualmente el Registro Nacional de Huella de Carbono, incluyendo factores de absorción oficiales. De la misma forma, para estimar las emisiones evitadas se utilizarán los factores de emisión oficiales y, preferentemente, los utilizados por el referido Registro Nacional y Proyectos Clima.

### **3.3. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

Las obras de urbanización que desarrollen el sector se recogerán en el correspondiente Proyecto de Urbanización que, entre otros condicionantes, deberá tener en cuenta los siguientes aspectos particulares:

- Resolución de las escorrentías superficiales provenientes de los predios superiores para su correcto encauzamiento evitando aumentar los riesgos de inundación tanto en la nueva urbanización como en los predios inferiores en caso de que se produzcan episodios de intensas precipitaciones.
- Se adoptarán medidas que permitan prevenir la contaminación lumínica y sus efectos a la fauna existente, restringiendo al grado mínimo necesario para la seguridad de las personas e instalaciones, tanto en potencia como en número de puntos de luz.
- Incorporación de las medidas de adaptación al cambio climático indicadas en el apartado de normas medioambientales y de ecoeficiencia del presente documento.
- Incorporar medidas encaminadas a la reducción del efecto isla de calor como, por ejemplo, la incorporación de vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras de viales.
- Riesgos contenidos en el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo sísmico (SISMIMUR) y Plan Territorial de Protección Civil del Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

### **3.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN POR ZONAS.**

#### **3.4.1. ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA.**

##### **3.4.1.1. DEFINICIÓN.-**

Edificación residencial de vivienda unifamiliar adosada sobre parcela de tamaño medio donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico.

##### **3.4.1.2. CONDICIONES DE USO.-**

- Uso global: Residencial.
- Usos pormenorizados: Comercial e Industrial artesanía (determinado por la ficha del PG de Alhama).
- Usos compatibles:

- Garajes y aparcamientos vinculados al uso principal tanto en planta baja como en sótano y semisótano.
- Comercial e industrial artesanía en planta baja, cuando estén vinculados al uso principal de vivienda.

### 3.4.1.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.-

#### Condiciones de parcela.

- Parcela Mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Frente Mínimo a vial público: 8 ml.
- Circulo inscrito mínimo: 8 m.

Sobre una parcela pueden realizarse una o varias viviendas.

#### Altura máxima:

Dos plantas, equivalente a 7,25 metros. (conforme apartado 4.2 de la Modificación nº5 del PGMO de Alhama).

#### Edificabilidad neta.-

El aprovechamiento de cada parcela ha de entenderse como orientativo, ya que se concretará en el proyecto de reparcelación, no sobrepasando en ningún caso la edificabilidad máxima prevista para la Unidad de Actuación de 10.330,15m<sup>2</sup>.

En caso de segregaciones la edificabilidad fijada se repartirá proporcionalmente a la superficie de cada parcela segregada, salvo que se tramite un Estudio de Detalle que justifique las edificabilidades de las nuevas parcelas. La suma de edificabilidades de las parcelas resultantes no superará en ningún caso el total de la edificabilidad de las parcelas originales que se vean afectadas por la segregación.

#### Ocupación:

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%.

Se permite la realización de pérgolas abiertas adosadas a la vivienda en zonas de retranqueo, sin que computen en la ocupación máxima. Dichas pérgolas no podrán rebasar la línea límite de edificación de carreteras (según plano sección vial RM-E24).

La ocupación en sótano o semisótano podrá ser total, siempre que no se rebase la línea límite de edificación de carreteras (según plano sección vial RM-E24)

#### Posición de la edificación:

1. Las viviendas se dispondrán por regla general adosadas en hilera siguiendo la alineación exterior definida por el Plan Especial para cada manzana, respetándose en todo caso los siguientes retranqueos mínimos:
  - La separación mínima a vial, ya sea público o privado, será de tres (3) metros a excepción de la fachada recayente a la carretera RM-E24, donde el retranqueo mínimo será de cinco (5) metros o la línea límite de edificación de carreteras (según plano sección vial RM-E24), la más restrictiva de ambas.

- La separación mínima a linde trasero será de tres (3) metros.
2. Los retranqueos laterales tendrán el carácter de voluntarios y deberán tener un ancho mínimo de 3m.  
En fachada las edificaciones deberán adosarse entre sí o a través de pérgolas.  
Se deberá resolver adecuadamente la evacuación de aguas pluviales y el tratamiento arquitectónico de los paramentos laterales vistos, asegurando su integración estética con el conjunto edificado.
3. No obstante, se podrán agrupar las viviendas y situarlas ordenadamente en el interior de una misma parcela conformando predios con régimen de propiedad compartida de los espacios libres comunes a todas las edificaciones, mediante Proyecto unitario de conjunto cumpliendo lo siguiente:
- La superficie de la parcela será mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.
  - El espacio libre resultante de agrupar las edificaciones estará adscrito a éstas y se deberá escriturar en régimen de proindiviso y división horizontal regulado en la legislación vigente.
  - Podrán incluirse edificaciones de uso comunitario.

#### **Condiciones estéticas y de integración en el entorno rural.-**

- Todas las fachadas deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado. Se adaptarán al ambiente estético de la zona evitando soluciones compositivas extravagantes y eligiendo materiales que garanticen su buena conservación con el paso de los años.
- La parcela podrá cerrarse mediante valla alineada a vial de hasta 1 metro de altura realizada con muro constructivo y hasta 2,10 metros sobre la rasante de la calle con elementos vegetales y/o cerrajería que permitan la ventilación. El cerramiento a medianera o lindero privado podrá realizarse hasta 2,10 metros con elementos sólidos y opacos.
- En el caso de viviendas pareadas, el vallado deberá diseñarse con el grado de permeabilidad necesaria para no entorpecer el paso de las aguas de escorrentía proveniente de los predios situados en cotas superiores.
- Para el caso de viviendas adosadas, dado que no permiten el paso del agua de escorrentía, el proyecto de urbanización preverá las cunetas y drenajes necesarios para reconducirlas hacia los predios de cotas inferiores dejando a salvo las parcelas.
- En caso de que se generen medianeras vistas, deberán tratarse como fachadas.
- Condiciones generales de composición:
  - Las edificaciones presentarán una volumetría sencilla, con predominio de formas compactas y proporciones equilibradas.
  - Se evitarán los elementos formales ajenos al lenguaje arquitectónico tradicional del entorno, tales como cubiertas metálicas vistas.
- Materiales y acabados de fachada:

- Queda prohibido el uso de ladrillo visto en paramentos exteriores.
  - Las fachadas se resolverán mediante revoco continuo, mortero pintado, o acabados de mampostería o piedra natural.
  - Los colores de las fachadas deberán ser tonos naturales, cálidos y mates, preferentemente dentro de las gamas de colores tradicionales de la zona.
  - Los zócalos, cornisas, molduras y elementos ornamentales deberán mantenerse dentro de la misma gama cromática de la fachada principal.
  - No se permitirán acabados metálicos reflectantes ni aplacados cerámicos esmaltados.
- Cubiertas:
    - Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, con pendientes comprendidas entre el 25% y el 45%.
    - El material de cobertura será teja cerámica curva o mixta, en tonos terrosos, rojizos o terracota, prohibiéndose colores artificiales o esmaltados.
    - Las cubiertas planas transitables se pavimentarán con tonos naturales, terrosos o terracota.
    - Se admitirá la cubierta plana no transitable para la colocación de paneles solares, instalaciones técnicas o depósitos, con posibilidad de realizar cubiertas vegetales o ajardinadas.
    - Los remates de cubierta, chimeneas y aleros deberán integrarse formalmente en el conjunto, utilizando los mismos materiales y colores dominantes.
  - Carpinterías, huecos y elementos de fachada:
    - Las carpinterías exteriores deberán ejecutarse en madera, aluminio lacado o acero pintado, o PVC, con acabado mate y en colores neutros u oscuros (madera, marrón, gris, verde apagado o similares).
  - Elementos complementarios y técnicos:
    - Los porches, pérgolas, marquesinas o aleros deberán ejecutarse con materiales naturales (madera, hierro pintado, piedra, o cerámica) incluso con hormigón revestido.
    - Queda prohibida la utilización de cubiertas metálicas visibles, chimeneas de acero inoxidable o depósitos vistos.
- La iluminación exterior será discreta, de baja intensidad y dirigida, evitando la contaminación lumínica y el deslumbramiento hacia espacios públicos o parcelas vecinas.
- Tratamiento de espacios libres y vegetación:
    - En el tratamiento paisajístico de las parcelas se priorizará el uso de especies autóctonas y la preservación de la vegetación existente.
    - Se evitará el empleo de especies de alto consumo hídrico.
    - Los jardines deberán integrarse con el paisaje circundante, evitando diseños urbanos, o cerramientos artificiales.
    - Los elementos vegetales podrán utilizarse como pantallas de integración visual para instalaciones o edificaciones auxiliares.

- Al menos el 25 % de la parte de parcela no ocupada por la edificación deberá permanecer sin pavimentar, destinado a plantación de arbolado y zona verde.
- Se tendrán en cuenta las medidas específicas para las viviendas establecidas en el punto 3.2.2.

### **3.4.2. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES, DENOMINACIÓN SLEL.**

Definición y Usos.- Son las zonas verdes del sistema local. Están constituidas por los jardines, área deportiva, áreas de juego y recreo de niños. De titularidad pública.

Se admitirán edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

- Ocupación inferior al 1% de su superficie.
- Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 1 m2 de techo / m2 de suelo a la superficie ocupable.
- La altura de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros salvo que requiriese mayor altura adecuada a su funcionalidad.
- La edificación se configurará y localizará de modo que se produzca el mínimo perjuicio al soleamiento del parque.
- Se podrá autorizar la realización de infraestructuras con una ocupación máxima del 0,02%.

Se podrán autorizar instalaciones deportivas descubiertas.

### **3.4.3. SERVICIOS URBANOS: CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.**

Se establece una parcela para Centro de Transformación integrada en la zona verde. Sus dimensiones y ubicación se establecen en planos con carácter orientativo pudiendo variar en la reparcelación sin necesidad de modificar el planeamiento.

Se permite la construcción transformadores de energía eléctrica de una planta y con una altura máxima de 3 m en todas las parcelas de propiedad privada, y en las de propiedad pública. La edificabilidad y ocupación que generen no serán computables en el aprovechamiento de la parcela. No se establecen retranqueos.

La superficie y la geometría con que se podrán realizar las segregaciones correspondientes para su posterior cesión a la compañía suministradora serán las normalizadas para este tipo de instalaciones establecidas por la propia compañía. Los transformadores dobles previstos en proyecto necesitan según el suministrador consultado unas dimensiones de parcela de 2,28m x 6,08m pero se permitirá cualquier otra dimensión aprobada por el suministrador y que cumpla la normativa vigente en el momento de su implantación efectiva.

### **3.4.4. SERVICIOS URBANOS: DEPURADORA.**

Se establece una parcela para depuradora integrada en la zona verde. Sus dimensiones y ubicación se establecen en planos con carácter orientativo pudiendo variar en la reparcelación sin necesidad de modificar el planeamiento.

Se permiten construcciones auxiliares para la depuradora de una planta y con una altura máxima de 3 m. La edificabilidad y ocupación que generen no serán computables en el aprovechamiento de la parcela. No se establecen retranqueos.

## 4. PLAN DE ACTUACION

Por el tamaño del Plan Especial y por la distribución de la propiedad se establece el desarrollo en una etapa de Unidad de Actuación **Única**.

Para proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del Planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

Los programas de actuación son instrumentos de Gestión Urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia. El sistema propuesto para la Gestión Urbanística es el de Reparcelación por **Concertación Directa**.

### 4.1. CONCERTACION DIRECTA

La aprobación del programa de actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando este obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el programa y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

Se propone como sistema para la Gestión de la Unidad el sistema de concertación directa que podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

En el sistema de concertación directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.

### 4.2. PLAN DE ETAPAS

Se establece una etapa temporal de 7 años para el desarrollo de la Unidad de Actuación.

Los plazos de ejecución para la etapa será la siguiente:

Dentro de los dos primeros años tras la aprobación definitiva del Plan Especial, tiene que estar presentados los Proyectos de Innecesariedad de Reparcelación y de Urbanización.

Una vez aprobados, las obras tienen que haber comenzado en el año siguiente a la fecha de aprobación definitiva.

La terminación de las obras de urbanización se establecerá en el proyecto de urbanización, no obstante, se tiene que producir antes de la finalización del quinto año contado desde la aprobación del proyecto de Urbanización.

### 4.3. ADQUISICION DE LOS DERECHOS URBANISTICOS

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones establecidas en el planeamiento, así como, en su caso, a promover el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión y urbanización que resulten necesarios.

La adquisición del derecho a urbanizar requerirá la aprobación definitiva del Plan Especial y del proyecto de Urbanización.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquirirá por el cumplimiento por parte de los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos.

El derecho a edificar se adquirirá en el acto de otorgamiento de la oportuna Licencia de obras, siempre que el proyecto fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

El derecho a la edificación se adquirirá con la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

#### **4.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

Los propietarios de terrenos en suelo urbano deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y edificarlos de conformidad con las determinaciones y, en su caso, plazos establecidos en el planeamiento. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en Unidades de Actuación para llevar a cabo operaciones aisladas de renovación o mejora urbana, sus propietarios estarán sujetos a la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el Plan.

Los propietarios incluidos en el Plan Especial deberán cumplir los deberes vinculados a la transformación urbanística:

Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquélla.

Establecer la reserva de suelo necesario para realizar el porcentaje correspondiente de aprovechamiento residencial en la unidad de actuación con destino a vivienda de protección pública que en su caso establezca el planteamiento y como mínimo la reserva legal obligatoria, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de la LOTURM.

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.

Costear y ejecutar las obras de urbanización del sector, así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación.

Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en este y en la preceptiva licencia municipal.

#### 4.5. OBRAS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización serán contratadas y sufragadas por el Urbanizador. Las obras de vialidad, espacios libres y demás servicios urbanísticos se cederán al Ayuntamiento y a las compañías suministradoras correspondientes una vez recepcionadas conformes por aquél.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo del Ayuntamiento, una vez que se hayan recepcionado conformes por éste

#### 4.6. CESIONES AL AYUNTAMIENTO

Los propietarios incluidos en las unidades de actuación del Plan Especial deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento las siguientes superficies:

|                               |      |                          |
|-------------------------------|------|--------------------------|
| SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES | SLEL | 13.881,99 m <sup>2</sup> |
| SISTEMA LOCAL RED VIARIA      | SLRV | 8.065,02 m <sup>2</sup>  |

Además, los propietarios, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, el suelo edificable necesario para materializar el 10% de la edificabilidad total del sector.

#### 4.7. GARANTIAS DE EJECUCION

Los propietarios garantizarán la ejecución de la actuación urbanística. Así mismo presentarán un aval ante la administración actuante del 10 % de los gastos de urbanización previstos en el Estudio Económico del Plan Especial.

#### 4.8. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Se adjunta relación de propietarios del sector. –

| Nº Parcela | Titulares                     | Referencia Catastral | Sup. s/catastro m²<br>Interior USEC 12-21 | Porcentaje Parcela<br>en USEC 12-21 |
|------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1          | La Gloria Rents, S.L.         | 30008A026003010001BM | 659.29                                    | 1.60%                               |
|            |                               | 30008A026003010000LX |                                           |                                     |
| 2          | La Gloria Rents, S.L.         | 30008A026000230001BJ | 1887.01                                   | 4.57%                               |
|            |                               | 30008A026000230000LH |                                           |                                     |
| 3          | La Gloria Rents, S.L.         | 30008A026001550001BZ | 10089.98                                  | 24.42%                              |
| 4          | La Gloria Rents, S.L.         | 30008A032000170001BS | 23680.18                                  | 57.31%                              |
|            |                               | 30008A032000170000LA |                                           |                                     |
| 5          | La Ermita Resort, S.L. 70,51% | 30008A026000220001BI | 3172.95                                   | 7.68%                               |
|            | La Gloria Rents, S.L. 29,49%  |                      |                                           |                                     |
| 6          | La Gloria Rents, S.L.         | 30008A032000160001BE | 1831.19                                   | 4.43%                               |
|            |                               | 30008A032000160000LW |                                           |                                     |
| TOTALES    |                               |                      | 41320.60                                  | 100%                                |

## 5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

A falta de su definición pormenorizada en el Proyecto de Urbanización, se estiman los costes de las obras a ejecutar, más el importe de conexión a los servicios existentes, así mismo se incluyen en los gastos de urbanización la parte proporcional de los honorarios.

Para la realización del presente proyecto se ha procedido a un estudio del terreno y de la documentación facilitada por el Ayto. Asimismo, se ha procedido a realizar un levantamiento topográfico del terreno, que, junto con las previsiones de las compañías suministradoras, ha permitido hacer una evaluación muy aproximada de los costes que se van a producir para la implantación de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del sector. Los siguientes capítulos contemplan las obras de urbanización propiamente dichas:

| GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACION |                                      |                     |                |
|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|
| nº                              | RESUMEN DE CAPITULOS                 | Unidad Unica        |                |
|                                 |                                      | Coste Estimado      | Porcentaje     |
| 1                               | MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES | 257.304,71 €        | 29,71%         |
| 2                               | SANEAMIENTO                          | 42.264,51 €         | 4,88%          |
| 3                               | ABASTECIMIENTO                       | 40.825,71 €         | 4,71%          |
| 4                               | RED DE RIEGO                         | 3.303,67 €          | 0,38%          |
| 5                               | PAVIMENTACIÓN                        | 123.612,38 €        | 14,27%         |
| 6                               | MEDIA TENSIÓN                        | 22.861,13 €         | 2,64%          |
| 7                               | CENTROS DE TRANSFORMACIÓN            | 122.064,05 €        | 14,10%         |
| 8                               | BAJA TENSIÓN                         | 32.494,59 €         | 3,75%          |
| 9                               | ALUMBRADO PÚBLICO                    | 41.592,45 €         | 4,80%          |
| 10                              | JARDINERÍA                           | 109.423,03 €        | 12,64%         |
| 11                              | TELECOMUNICACIONES                   | 14.136,44 €         | 1,63%          |
| 12                              | GAS                                  | 2.471,95 €          | 0,29%          |
| 13                              | CONTROL DE CALIDAD                   | 7.659,06 €          | 0,88%          |
| 14                              | SEGURIDAD Y SALUD                    | 15.318,11 €         | 1,77%          |
| 15                              | ESTUDIO GESTIÓN DE RESIDUOS          | 30.637,15 €         | 3,54%          |
| <b>TOTAL</b>                    |                                      | <b>865.968,94 €</b> | <b>100,00%</b> |

Por lo que el presupuesto estimado de las obras de Urbanización sería:

| Obras de urbanizacion y coste de obras de actuaciones imputables a la unidad |                      |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Obras de urbanizacion                                                        | 865.968,94 €.        |
| Conexión Redes a Servicios Existentes                                        | 39.865,54 €.         |
| Suman                                                                        | <b>905.834,48 €.</b> |

| Honorarios Técnicos:         |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Proyecto Plan Especial       | 15.365,00 €.         |
| Proyecto de Reparcelacion    | 5.935,46 €.          |
| Proyecto de Urbanización     | 87.268,59 €.         |
| Y otros gastos como Notaría, | 6.982,67 €.          |
| Registro, etc...             | €.                   |
| Suma obras de urbanización   | <b>115.551,72 €.</b> |

| Indemnizaciones:                            |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|
| Por Edificaciones-Construcciones            | 0,00 €.                |
| Por Desahucio-Traslado                      | 0,00                   |
| Por Cultivos Agrícolas                      | 0,00 €.                |
| Por alquileres desalojados                  | 0,00 €.                |
| Suman Indemnizaciones                       | <b>0,00 €.</b>         |
| Suman gastos urbanización e Indemnizaciones | <b>1.021.386,20 €.</b> |

**Total Costes Urbanizacion 1.021.386,20 €.**

El coste total de la urbanización de PE-USEC 12-21 se estima en:  
**1.021.386,20 € Iva Excluido**

5.1. ANALISIS DE REPERCUSIONES

La superficie del ámbito del PE-USEC 12-21 es 41.320,60 m² y la edificabilidad total lucrativa de 10.330,15 m².

| REPERCUSION EN LA UNIDAD DE ACTUACION |                       |                       |                           |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
| CONCEPTO                              | IMPORTE               | POR m2<br>Suelo bruto | POR m2<br>EDIF: LUCRATIVA |
| Gastos Urbanizacion                   | 905.834,48 €          | 21,92 €               | 87,69 €                   |
| Indemnizaciones                       | - €                   | - €                   | - €                       |
| Otros Gastos                          | 115.551,72 €          | 2,80 €                | 11,19 €                   |
|                                       | <b>1.021.386,20 €</b> | <b>24,72 €</b>        | <b>98,87 €</b>            |

## 5.2. ANALISIS DE VIABILIDAD

El 10% de la superficie edificable residencial del Plan Especial irá destinada a cesión al Ayto., por lo que la superficie neta de aprovechamiento será de  $10.330,15 \times 0.9 = 9.297,13\text{m}^2$ .

El precio estimado de mercado de viviendas libres de  $1.500 \text{ €/m}^2$  superficie construida y de las plazas de garaje  $10.000 \text{ €}$  la unidad.

La superficie construida neta de aprovechamiento de viviendas en el Plan Especial es de  $9.297,13 \text{ m}^2$ . El valor orientativo en venta de lo edificable sería del orden siguiente:

### Estimacion de valor de venta

Valor venta edificabilidad  $1400 \text{ €/m}^2$  construido

Superficie Edificabilidad      Precio en Venta

$9297,13 \text{ m}^2$   $13.015.982,00 \text{ €}$

Porcentaje resultante del proceso urbanizador sobre el valor total sería:

$7,85\%$

Si consideramos el  $25\%$  de repercusión media del costo del suelo urbanizado por  $\text{m}^2$  de techo, habría un margen de:

habría un margen para el valor del suelo de:  $17,15\%$  para retribución del suelo sin urbanizar, que representan:

$240,14 \text{ €/m}^2$  de techo de repercusión del suelo, que es un valor medio de las operaciones de mercado actualmente en zonas similares.

## 5.3. ASIGNACION DEL CARGO DE LAS OBRAS

Los costes de urbanización será afrontados por los propietarios. A tal fin, no se concederán licencias de edificación hasta que no estén aprobados los proyectos de urbanización, contratadas las obras y extendida el Acta de inicio de obras y presentados los avales correspondientes por los solicitantes, que cubran las cuotas asignadas. Además no se extenderán las cédulas de habitabilidad o apertura de las edificaciones hasta que éstas estén dotadas de los servicios para su puesta en servicio.

## 6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El informe consta de dos partes, el impacto de la urbanización en las Administraciones públicas y la adecuación del suelo a usos productivos.

La primera parte evalúa el impacto de la actuación urbanística en las administraciones públicas tanto estatales como locales y autonómicas.

En la segunda se analiza la adecuación de los terrenos para usos productivos.

### 6.1. IMPACTO EN LAS ADMINSTRACIONES PUBLICAS

La administración más afectada es lógicamente la actuante, es decir el Ayuntamiento.

La administración regional y la estatal no se ven afectadas pues no hay bienes ni servicios de éstas implicados en el desarrollo urbanístico.

### 6.2. NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS IMPLANTADOS

La urbanización del sector conlleva la ejecución de las obras de urbanización: vialidad, jardines y la conexión a todas las redes de servicios urbanísticos existentes.

### 6.3. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los gastos de urbanización del PE-USEC12-21 extraídos de su Estudio Económico Financiero son los siguientes:

| GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACION |                                      |                     |                |
|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|
| nº                              | RESUMEN DE CAPITULOS                 | Unidad Unica        |                |
|                                 |                                      | Coste Estimado      | Porcentaje     |
| 1                               | MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES | 257.304,71 €        | 29,71%         |
| 2                               | SANEAMIENTO                          | 42.264,51 €         | 4,88%          |
| 3                               | ABASTECIMIENTO                       | 40.825,71 €         | 4,71%          |
| 4                               | RED DE RIEGO                         | 3.303,67 €          | 0,38%          |
| 5                               | PAVIMENTACIÓN                        | 123.612,38 €        | 14,27%         |
| 6                               | MEDIA TENSIÓN                        | 22.861,13 €         | 2,64%          |
| 7                               | CENTROS DE TRANSFORMACIÓN            | 122.064,05 €        | 14,10%         |
| 8                               | BAJA TENSIÓN                         | 32.494,59 €         | 3,75%          |
| 9                               | ALUMBRADO PÚBLICO                    | 41.592,45 €         | 4,80%          |
| 10                              | JARDINERÍA                           | 109.423,03 €        | 12,64%         |
| 11                              | TELECOMUNICACIONES                   | 14.136,44 €         | 1,63%          |
| 12                              | GAS                                  | 2.471,95 €          | 0,29%          |
| 13                              | CONTROL DE CALIDAD                   | 7.659,06 €          | 0,88%          |
| 14                              | SEGURIDAD Y SALUD                    | 15.318,11 €         | 1,77%          |
| 15                              | ESTUDIO GESTIÓN DE RESIDUOS          | 30.637,15 €         | 3,54%          |
| <b>TOTAL</b>                    |                                      | <b>865.968,94 €</b> | <b>100,00%</b> |

### 6.4. IMPUTACION DE COSTES

Los costes anteriores en su totalidad son imputables a los promotores de la actuación.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización en su totalidad y recibidas por los servicios técnicos municipales, el mantenimiento de éstas correrá a cargo del Ayuntamiento de Murcia.

## 6.5. ESTIMACIÓN COSTES DE MANTENIMIENTO ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

La valoración del mantenimiento es difícil de determinar, por lo que solo podemos realizar una aproximación.

Se han tenido en cuenta las siguientes premisas para su cálculo:

**Viario.** Son tareas de mantenimiento la reposición de pavimentos tanto rodados como aceras, señalización, mobiliario urbano, alumbrado, reposición de arbolado, limpieza de alcorques etc.

En publicaciones del sector se estima que la conservación anual de la red viaria puede estar en un 2% de la inversión realizada. Aplicado el presupuesto de contrata al coste del capítulo 5 *Pavimentación* se obtiene por lo tanto el mantenimiento anual sería:

$$123.612,38 \text{ €} \times 2\% \text{ anual} = 2.472,25 \text{ €/año a cargo del Ayto.}$$

Además del mantenimiento ordinario, habría dos actuaciones extraordinarias, una a los 10 años (reasfaltado) y otra los 20 años (levantado de la capa de rodadura y reposición):  
A los 10 años: Reasfaltado. Coste 3€/m2.

$$7.803,65 \times 3\text{€/m}^2 = 23.410,95 \text{ € a cargo del Ayto.}$$

A los 20 años: Reasfaltado. Coste 6,5€/m2.

$$7.803,65 \times 6,5\text{€/m}^2 = 50.723,73 \text{ € a cargo del Ayto.}$$

**Suministro eléctrico.** En este caso es la compañía suministradora la que se hace cargo de mantenimiento de las redes de media y baja tensión, así como de los centros de transformación una vez cedidos por los urbanizadores. La administración municipal no participa en el mantenimiento.

**Alumbrado Publico:**

Se estima que la reposición y mantenimiento de las luminarias puede suponer un coste anual del 10% de la inversión inicial y aplicado el presupuesto de contrata:

$$41.592,45 \text{ €} \times 10\% \text{ anual} = 4.159,24 \text{ €/año a cargo del Ayto.}$$

**Jardines:**

Se estima que el mantenimiento anual de las zonas ajardinadas estaría en el 4% de la inversión inicial

$$109.423,03 \text{ €} \times 4\% \text{ anual} = 4.376,92 \text{ €/año a cargo del Ayto.}$$

**Redes de telecomunicaciones.** El mantenimiento correrá a cargo de las compañías suministradoras. La administración municipal no participa en el mantenimiento.

**Redes de abastecimiento, riego y saneamiento.** El mantenimiento correrá a cargo de las compañías suministradoras. La administración municipal no participa en el mantenimiento.

**RESUMEN GASTOS DE MANTENIMIENTO**

| INFRAESTRUCTURAS  | COSTE ANUAL      | COSTE EXTRAORDINARIO | SUMINISTRADOR | ADMON LOCAL       |
|-------------------|------------------|----------------------|---------------|-------------------|
| Viario            | 2.472,25         | 23.410,95            |               | A su cargo        |
|                   |                  | 50.723,73            |               | A su cargo        |
| Abastecimiento    |                  |                      | A su cargo    |                   |
| Saneamiento       |                  |                      | A su cargo    |                   |
| Electricidad      |                  |                      | A su cargo    |                   |
| Alumbrado publico | 4.159,24         |                      |               | A su cargo        |
| Jardines          | 4.376,92         |                      |               | A su cargo        |
| Riego             |                  |                      | A su cargo    |                   |
| <b>Total</b>      | <b>11.008,41</b> | <b>74.134,68</b>     |               | <b>A su cargo</b> |

**6.6. ESTIMACIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL**

La actuación de urbanización generará una serie de ingresos para la administración afectada, en este caso el Ayuntamiento.

**Ingresos por operaciones corrientes**

Impuestos directos: Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), sobre actividades económicas, de circulación etc.

Impuestos indirectos: Iva

Tasas: Licencia de obras, residuos urbanos, ocupación de vía pública etc.

Para su cálculo se toman los parámetros recogidos en el Libro Ordenanzas Fiscales 2019 del Ayuntamiento de Murcia.

ICIO: Impuesto de construcciones, instalaciones y obras. Se cobran una única vez, es el caso de la Licencia de Obras. Es un impuesto puntual.

|                                |            |    |
|--------------------------------|------------|----|
| Usos vivienda:                 | 9.297,14   | m2 |
| Modulo Viv Unifamiliar adosada | 440        |    |
| Gravamen                       | 3,40%      |    |
| Calidad Acabados K             | 1          |    |
| Coefficiente Ag                | 1          |    |
| Total Ingresos por ICIO        | 139.085,14 | €  |

**Impuestos y tasas Anuales**

**Ingresos por operaciones corrientes**

IBI: Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana.  
Se estima para la edificabilidad prevista en el P.E. unos ingresos de:  
10.330,15 x 2,38€ = **24.585,76 €**

IMPUESTO CIRCULACION DE VEHICULOS:  
Las estimación de acuerdo al uso residencial del sector es de 60 vehículos:  
x 99,5€ año  
60 = **5.970,00 €**

APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PUBLICO VADOS:  
x 100 € año  
60 = **6.000,00 €**

RESIDUOS URBANOS:  
60 x 99€ año = **5.820,00 €**

**6.7. CONCLUSIONES. BALANCE DE LOS DISTINTOS ESCENARIOS**

Para el análisis del balance, se plantean 20 años de horizonte para todos los escenarios.

Se estima que los ingresos se producirán progresivamente en los distintos escenarios de la siguiente forma, para ello se establecen 3 escenarios distintos que se detalla a continuación:

| ESCENARIO DE DESARROLLO      |        |        |        |        |        |          |            |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|------------|
| AÑO DE DESARROLLO            | 1      | 2      | 2      | 4      | 5      | 6ª al 9ª | 10ª al 12ª |
| Escenario Normal (5 años)    | 20,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% |          |            |
| Escenario Expansivo (3 años) | 5,00%  | 40,00% | 55,00% |        |        |          |            |
| Escenario Recesivo (12 años) | 5,00%  | 5,00%  | 5,00%  | 5,00%  | 23,00% | 24,00%   | 33,00%     |

**ESCENARIO NORMAL. DESARROLLO DEL SECTOR EN 5 AÑOS.**

Se plantea el escenario normal de un desarrollo en 5 años obteniéndose el siguiente resultado:

| ESCENARIO NORMAL  |             |             |             |             |              |              |              |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| AÑO DE DESARROLLO | 1           | 2           | 3           | 4           | 5            | 6            | 7            |
| Ingresos (€)      | 27.817,03 € | 36.292,18 € | 44.767,33 € | 53.242,48 € | 61.717,63 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  |
| Gastos (€)        | - €         | 11.008,41 € | 11.008,41 € | 11.008,41 € | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  |
| Balance           | anual       | 27.818,03 € | 25.283,77 € | 33.758,92 € | 42.234,07 €  | 50.709,22 €  | 31.367,34 €  |
| (€)               | acumulado   | 27.818,03 € | 53.101,79 € | 86.860,71 € | 129.094,78 € | 179.804,00 € | 242.538,69 € |

| ESCENARIO NORMAL  |             |              |              |              |              |              |              |
|-------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| AÑO DE DESARROLLO | 8           | 9            | 10           | 11           | 12           | 13           | 14           |
| Ingresos (€)      | 42.375,76 € | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  |
| Gastos (€)        | 11.008,41 € | 11.008,41 €  | 31.947,12 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  |
| Balance           | anual       | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 10.428,64 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  |
| (€)               | acumulado   | 273.906,03 € | 305.273,37 € | 315.702,01 € | 347.069,36 € | 378.436,70 € | 409.804,04 € |

| ESCENARIO NORMAL  |             |              |              |              |              |               |
|-------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| AÑO DE DESARROLLO | 15          | 16           | 17           | 18           | 19           | 20            |
| Ingresos (€)      | 42.375,76 € | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €   |
| Gastos (€)        | 11.008,41 € | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 59.259,89 €   |
| Balance           | anual       | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | - 16.884,13 € |
| (€)               | acumulado   | 472.538,73 € | 503.906,07 € | 535.273,42 € | 566.640,76 € | 598.008,10 €  |

En un horizonte analizado de 20 años donde la actuación urbanística se consolida en los primeros cinco años, se puede observar cómo los ingresos municipales superan holgadamente los gastos producidos, lo que genera un ahorro importante que se va acumulando año tras año.

Resulta un desarrollo urbanístico sostenible.

El impacto de la actuación urbanística genera un resultado positivo para la Hacienda Pública del Ayuntamiento por un importe de 315.702,01€ al cabo de 10 años del Escenario Normal.

**ESCENARIO EXPANSIVO. DESARROLLO DEL SECTOR EN 3 AÑOS.**

Se plantea el escenario expansivo de un desarrollo en 3 años obteniéndose el siguiente resultado:

| ESCENARIO EXPANSIVO |            |             |             |              |              |              |              |
|---------------------|------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| AÑO DE DESARROLLO   | 1          | 2           | 2           | 4            | 5            | 6            | 7            |
| Ingresos (€)        | 6.954,26 € | 57.752,84 € | 93.447,13 € | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  |
| Gastos (€)          | - €        | 11.008,41 € | 11.008,41 € | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  |
| Balance             | anual      | 6.955,26 €  | 46.744,43 € | 82.438,72 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  |
| (€)                 | acumulado  | 6.955,26 €  | 53.699,69 € | 136.138,40 € | 167.505,75 € | 198.873,09 € | 261.607,78 € |

| ESCENARIO EXPANSIVO |             |              |              |              |              |              |              |
|---------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| AÑO DE DESARROLLO   | 8           | 9            | 10           | 11           | 12           | 13           | 14           |
| Ingresos (€)        | 42.375,76 € | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  |
| Gastos (€)          | 11.008,41 € | 11.008,41 €  | 31.947,12 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  |
| Balance             | anual       | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 10.428,64 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  |
| (€)                 | acumulado   | 292.975,12 € | 324.342,46 € | 334.771,10 € | 366.138,45 € | 397.505,79 € | 428.873,13 € |

| ESCENARIO EXPANSIVO |             |              |              |              |              |               |
|---------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| AÑO DE DESARROLLO   | 15          | 16           | 17           | 18           | 19           | 20            |
| Ingresos (€)        | 42.375,76 € | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €   |
| Gastos (€)          | 11.008,41 € | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 59.259,89 €   |
| Balance             | anual       | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | - 16.884,13 € |
| (€)                 | acumulado   | 491.607,82 € | 522.975,16 € | 554.342,51 € | 585.709,85 € | 617.077,19 €  |

En un horizonte analizado de 20 años donde la actuación urbanística se consolida en los primeros 3, se puede observar que :

Los ingresos municipales superan holgadamente los gastos producidos, lo que genera un ahorro importante que se va acumulando año tras año.

El impacto de la actuación urbanística genera un resultado positivo para la Hacienda Pública del Ayuntamiento por un importe de 334.771,10 € al cabo de 10 años del Escenario Expansivo.

**ESCENARIO RECESIVO. DESARROLLO DEL SECTOR EN 12 AÑOS.**

| ESCENARIO RECESIVO |           |            |              |             |             |             |             |             |
|--------------------|-----------|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| AÑO DE DESARROLLO  |           | 1          | 2            | 2           | 4           | 5           | 6           | 7           |
| Ingresos (€)       |           | 6.954,26 € | 9.073,04 €   | 11.191,83 € | 13.310,62 € | 40.464,73 € | 26.566,68 € | 29.109,23 € |
| Gastos (€)         |           | - €        | 11.008,41 €  | 11.008,41 € | 11.008,41 € | 11.008,41 € | 11.008,41 € | 11.008,41 € |
| Balance (€)        | anual     | 6.955,26 € | - 1.935,37 € | 183,42 €    | 2.302,21 €  | 29.456,32 € | 15.558,27 € | 18.100,82 € |
|                    | acumulado | 6.955,26 € | 5.019,89 €   | 5.203,31 €  | 7.505,51 €  | 36.961,83 € | 52.520,10 € | 70.620,92 € |

| ESCENARIO RECESIVO |           |             |              |              |              |              |              |              |
|--------------------|-----------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| AÑO DE DESARROLLO  |           | 8           | 9            | 10           | 11           | 12           | 13           | 14           |
| Ingresos (€)       |           | 31.651,77 € | 34.194,32 €  | 43.691,12 €  | 48.352,46 €  | 53.013,79 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  |
| Gastos (€)         |           | 11.008,41 € | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  |
| Balance (€)        | anual     | 20.643,36 € | 23.185,91 €  | 32.682,71 €  | 37.344,04 €  | 42.005,38 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  |
|                    | acumulado | 91.264,28 € | 114.450,19 € | 147.132,90 € | 184.476,94 € | 226.482,31 € | 257.849,66 € | 289.217,00 € |

| ESCENARIO RECESIVO |           |              |              |              |              |              |              |
|--------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| AÑO DE DESARROLLO  |           | 15           | 16           | 17           | 18           | 19           | 20           |
| Ingresos (€)       |           | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  | 42.375,76 €  |
| Gastos (€)         |           | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  | 11.008,41 €  |
| Balance (€)        | anual     | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  | 31.367,34 €  |
|                    | acumulado | 320.584,34 € | 351.951,69 € | 383.319,03 € | 414.686,37 € | 446.053,72 € | 477.421,06 € |

En un horizonte analizado de 20 años donde la actuación urbanística se consolida en los años 5º al 12º se puede observar que tras una ralentización en la actividad, los ingresos municipales superan holgadamente los gastos producidos, lo que genera un ahorro importante que se va acumulando año tras año.

El impacto de la actuación urbanística genera un resultado positivo para la Hacienda Pública del Ayuntamiento, por un importe de 147.132,90€ al cabo de 10 años del Escenario Recesivo.

**Las diferencias no son muy patentes pese a la gran rapidez de desarrollo del escenario expansivo, sin embargo, si resulta más evidente la diferencia y el retraso en la recaudación que sufre el escenario recesivo.**

**De los resultados obtenidos en los balances de cada escenario queda justificado que no resulta necesaria la implantación de una Entidad Urbanística de Conservación en el ámbito.**

**Concluyendo por lo tanto que, en cualquiera de las situaciones genera un resultado positivo para la Hacienda Pública del Ayuntamiento.**

## 7. RESOLUCION AMBIENTAL

Se adjunta como anexo 5.4 la RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE FORMULA INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR USEC ESPECIAL 12-21, CRTRA RM24 LA MOLATA. Donde se concluye lo siguiente:

*Emitir el Informe Ambiental Estratégico que se anexa, concluyendo que el “Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia” no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe, y por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.*

### 7.1. CONCLUSIONES

El sector ordenado por el Plan Especial objeto del presente documento, relativo a suelo urbanizable sectorizado residencial, es muy inferior 100 hectáreas (1.000.000 m<sup>2</sup>); en concreto, la superficie total del sector es muy reducida, de apenas 4,13 hectáreas (en concreto, 41.320,60 m<sup>2</sup>), de los cuales tan sólo 19.426,49 m<sup>2</sup> (no llega a 2 hectáreas) corresponden al suelo propiamente residencial (USEC), mientras que el resto son sistemas locales de espacios libres, SLEL (14.090,46 m<sup>2</sup>) y sistema local red viaria, SLRV (7.803,65 m<sup>2</sup>).

Tras el análisis de las posibles repercusiones ambientales, la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan Especial, atendiendo a sus dimensiones, características y ubicación, no supondrá ninguna innovación que pueda dar lugar a efectos ambientales significativos, teniendo en cuenta además que ya se adoptó -con evaluación ambiental favorable, dentro del PGMO de Alhama de Murcia- la decisión de la clasificación y calificación de este ámbito como suelo urbanizable residencial, así como su sectorización, intensidad de uso (aprovechamiento) e incluso su pre ordenación. Por todo ello, se concluye que el Plan Especial considerado **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, según informe Ambiental estratégico que se adjunta, debiendo aplicarse las condiciones generales de las Ordenanzas municipales que correspondan y los requisitos ambientales aplicables tanto al proyecto de obras de urbanización como a los títulos habilitantes de las edificaciones que ejecuten las previsiones del Plan Especial.

Murcia, septiembre de 2025

Firmado  
digitalmente por  
GONZALEZ MILLAN  
VICTOR - 24254916J

Víctor González Millán. Arquitecto

8. ANEXOS  
8.1. SUPERFICIES

| SECTOR 12-21                  |                                           |                                                 |           |      |           |
|-------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|------|-----------|
| CALIFICACION                  |                                           | SUPERFICIE m² APROVECHAMIENTO EDIFICABILIDAD m² |           |      |           |
| SISTEMAS LOCALES              | SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES             | SLEL                                            | 13.881,99 |      |           |
|                               | SISTEMA LOCAL RED VIARIA                  | SLRV                                            | 8.065,02  |      |           |
| SISTEMAS URBANOS              | CENTRO DE TRANSFORMACION                  | SU1                                             | 42,50     |      |           |
|                               | DEPURADORA                                | SU2                                             | 150,00    |      |           |
| SUELO URBANIZABLE             | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL | USEC                                            | 19.181,09 |      | 10.330,15 |
| TOTAL SUPERFICIE SECTOR 12-21 |                                           |                                                 | 41.320,60 | 0,25 | 10.330,15 |
| SISTEMAS GENERALES            | SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES         | SGC                                             | 3.699,69  |      | ---       |
| TOTAL SUPERFICIE AMBITO 12-21 |                                           |                                                 | 45.020,29 |      | ---       |

| RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS |                                 |                   |                     |         |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------|---------|
| Calificación                                           | Determinaciones PGMO USEC 12-21 | LOTURM 25% aprov. | Previsión Propuesta | Balance |
| SL Espacios libres                                     | 13.859,39 m²                    | 2.582,53 m²       | 13881,99 m²         | cumple  |
| SL Equipamientos                                       | 0 m²                            |                   | 0 m²                | cumple  |
| Total                                                  | 13.859,39 m²                    | 2.582,53 m²       | 13881,99 m²         | cumple  |

CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS

| MANZANA | SUPERFICIE | Coef. Edificabilidad | EDIFICABILIDAD |
|---------|------------|----------------------|----------------|
| 1       | 3232,43    | 0,53855907           | 1.740,85       |
| 2       | 5363,5     | 0,53855907           | 2.888,56       |
| 3       | 2258,96    | 0,53855907           | 1.216,58       |
| 4       | 1062,14    | 0,53855907           | 572,03         |
| 5       | 2339,25    | 0,53855907           | 1.259,82       |
| 6       | 1613,04    | 0,53855907           | 868,72         |
| 7       | 1324,66    | 0,53855907           | 713,41         |
| 8       | 1987,11    | 0,53855907           | 1.070,18       |
| Suman   | 19181,09   |                      | 10.330,15      |

## 8.2. REPORTAJE FOTOGRAFICO

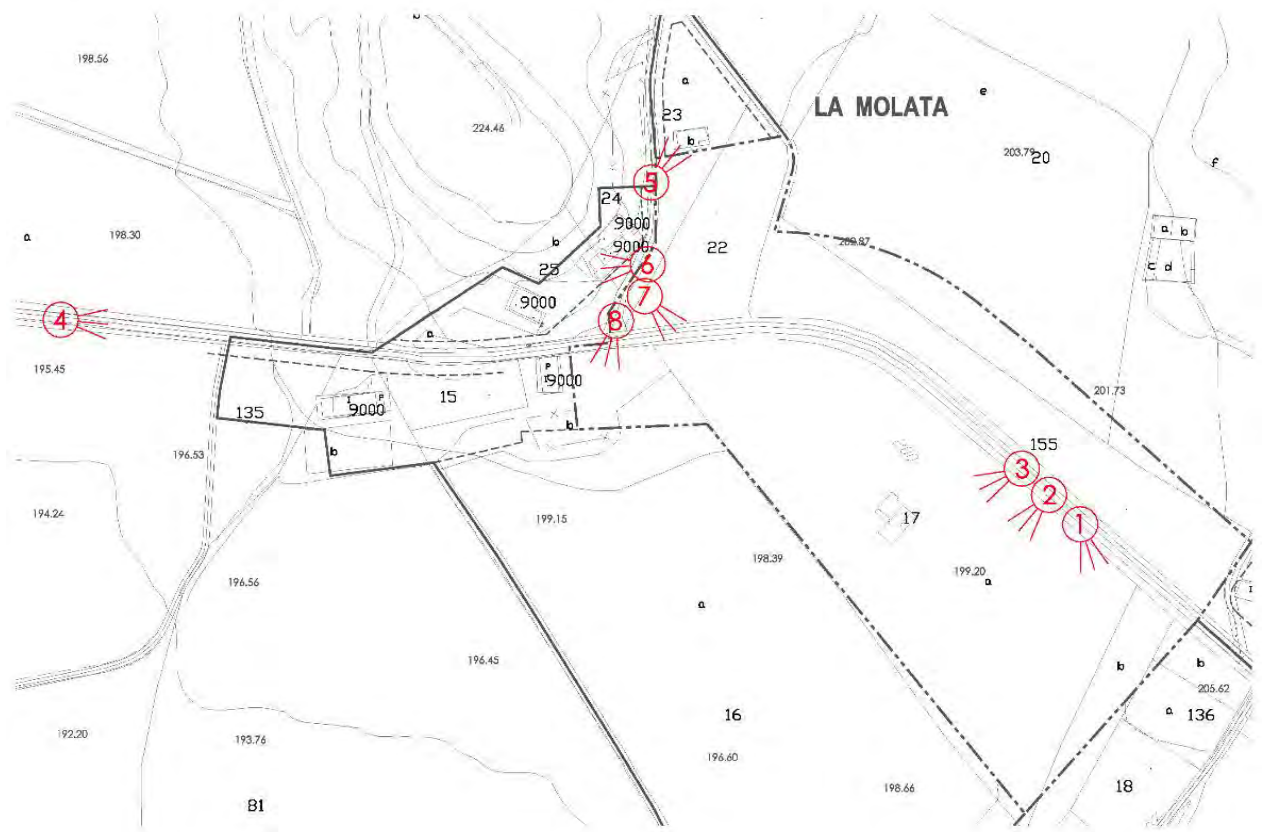


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



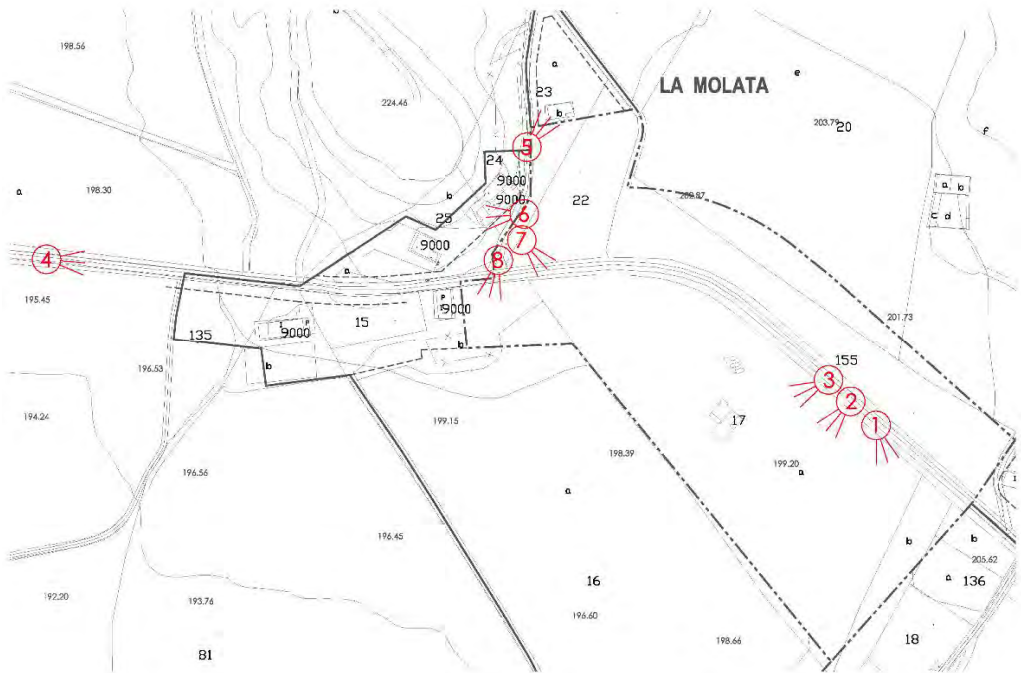
Foto 6



Foto 6



Foto 7



### 8.3. RELACIÓN DE PLANOS

| PLANOS DE INFORMACIÓN                              |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| I.1. SITUACIÓN PGMO                                | 1/25.000 |
| I.2. ZONIFICACION PGMO                             | 1/1000   |
| I.3. SUPERPOSICIÓN CARTOGRAFIA CATASTRAL - PGMO    | 1/1000   |
| I.4. PARCELAS AFECTADAS SEGÚN CATASTRO             | 1/1000   |
| I.5. DELIMITACION AMBITO COORDENADAS UTM           | 1/1000   |
| I.6. USOS DEL SUELO – ESTADO ACTUAL                | 1/1000   |
| I.7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES                   | 1/1000   |
| I.8. INUNDABILIDAD                                 | S/E      |
| PLANOS DE ORDENACION                               |          |
| P.1. ZONIFICACION.                                 | 1/1000   |
| P.2. ORDENACION Y USOS PORMENORIZADOS.             | 1/1000   |
| P.3. COTAS.                                        | 1/1000   |
| P.4. ALINEACIONES Y RASANTES.                      | 1/1000   |
| P.5. VOLUMETRIA Y ALTURAS.                         | 1/1000   |
| P.6. SUPERPOSICION ORDENACION PGMO.                | 1/1000   |
| P.7. VIARIO TRAFICO.                               | 1/1000   |
| P.8. DELIMITACION UNIDADES DE ACTUACION.           | 1/1000   |
| PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS                         |          |
| PU.1. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS. Abastecimiento     | 1/1000   |
| PU.2. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS. Saneamiento        | 1/1000   |
| PU.3. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS. Electricidad       | 1/1000   |
| PU.4. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS. Telecomunicaciones | 1/1000   |

## 8.4. INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO



## RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE FORMULA INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR USEC ESPECIAL 12-21, CTRA.RM-24, LA MOLATA, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALHAMA DE MURCIA.

EXPTE. EAE20230002

### ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 9 de diciembre de 2022 el Ayuntamiento de Alhama de Murcia remite a la Dirección General de Medio Ambiente oficio adjuntando documentación correspondiente al “Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia”, presentada por La Gloria Rents S.L. y La Ermita Resort S.L. ante el citado Ayuntamiento con fecha 29 de abril de 2022, para inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

A la vista de la documentación aportada y los informes técnicos obrantes en el expediente, el órgano ambiental ha seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tramitando el expediente EAE20230002 de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada referente al citado Plan Especial, por encuadrarse en el artículo 6.2.b) de la citada ley, en el que el Ayuntamiento de Alhama de Murcia actúa como órgano sustantivo y La Gloria Rents S.L. y La Ermita Resort S.L. como promotores.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y el artículo 102 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada, corresponde a la consejería con competencias en materia de medio ambiente ejercer las funciones de órgano ambiental.

La Dirección General de Medio Ambiente, de conformidad con dispuesto en el Decreto del Presidente n.º 19/2024, de 15 de julio, de Reorganización de la Administración Regional y en el artículo 6 del Decreto 242/2023, de 22 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Medio Ambiente, Universidades, Investigación y Mar Menor, modificado por el Decreto 379/2023, de 15 de noviembre, del Consejo de Gobierno, es el órgano competente para actuar en el presente procedimiento como órgano ambiental, y por tanto para emitir el informe ambiental estratégico.





En su virtud y,

A la vista del informe técnico de fecha 9 de enero de 2025, emitido por el Servicio de Información e Integración Ambiental de este centro directivo, una vez seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que ha concluido:

“A la vista de las consultas realizadas y el subsiguiente análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, para establecer si el **“Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia”** debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, se concluye lo siguiente:

- Ninguna de las administraciones públicas consultadas ha puesto de manifiesto que el **“Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia”** pueda tener efectos significativos sobre los factores ambientales de su competencia.
- Tras el análisis de los criterios del Anexo V de la Ley de evaluación ambiental realizado a la luz del contenido de los informes recabados en las consultas, y la información aportada por el sustantivo y el promotor, se considera que el **“Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia”**, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria”.

Y actuando la Dirección General de Medio Ambiente como órgano ambiental del procedimiento,

### RESUELVO

Emitir el Informe Ambiental Estratégico que se anexa, concluyendo que el “Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia” no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe, y por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de 10 días hábiles siguientes a su formulación para su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y se publicará así mismo en la sede electrónica del órgano ambiental, de conformidad con el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.





Dirección General de Medio Ambiente

De conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, en el supuesto previsto en el apartado 2.b el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

El informe ambiental estratégico tiene la naturaleza de informe preceptivo y determinante, y contra el mismo no procederá recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

En Murcia, en la fecha indicada en la firma electrónica.

EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE  
Juan Antonio Mata Tamboleo

15/01/2025 09:14:11  
MATA TAMBOLEO, JUAN ANTONIO  
Esta es una copia electrónica de la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros.  
Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-b730346e-4318-7e11-579b-0050569b34e7

Nº de entrada: 2026001105 · Fecha: 12/05/2026





## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

### 1. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL

El Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Alhama de Murcia, con Declaración de Impacto Ambiental favorable de 3 de abril de 2007, adoptó la decisión de la clasificación y calificación del Sector USEC 12-21, como suelo urbanizable residencial, así como su sectorización, la intensidad de uso (aprovechamiento) y su preordenación.

El objeto de este “Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia” es desarrollar la preordenación establecida en el PGMO para dicho ámbito, tal como recoge su ficha urbanística: suelo urbanizable sectorizado en núcleo rural mediante la tipología de residencial en manzana cerrada – núcleo rural.

Los promotores del presente Plan Especial son propietarios de las seis parcelas que representan el total de la unidad con un porcentaje del 100% de la superficie del ámbito de actuación.

En el sector USEC12-21 se prevé un máximo de 60 viviendas. La superficie del sector de desarrollo es de 41.320,60 m<sup>2</sup> (se excluyen del sector los 3.699,69 m<sup>2</sup> del sistema general que no generarán edificabilidad), el aprovechamiento de referencia es de 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s por lo que la edificabilidad total asignada a dicho sector de 10.330,15 m<sup>2</sup>.

El ámbito se encuentra cercano a la iglesia de Nuestra Señora de la Cabeza de la Molata, y se encuentra rodeado por ámbitos de suelo urbano SU 07-07A y en su mayor parte Suelo Urbanizable No Sectorizado Residencial UNSEC 19-01 y SGEQ.

Las condiciones urbanísticas del sector quedan recogidas en la ficha del Sector USEC 12-21:

- Superficie del sector de desarrollo: 41.320,60m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento de Referencia: 0,25 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s.
- Edificabilidad máxima: 10.330,15 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas (7m)
- Tipología: Manzana cerrada - núcleo rural.
- Sistema Local de Espacios Libres: 14.090,46 m<sup>2</sup>





Figura 1. Delimitación del Plan Especial

La ordenación propuesta elegida es la llamada “Alternativa 1”, según se recoge en el Documento Ambiental, ya que “queda más ordenada ya que se potencia el acceso a la parcela prevista en el PGMO de Sistema Local de Espacio Libre de gran dimensión, a su vez la manzana situada en la zona Suroeste se alinea a la medianera posterior y lateral del sector, de forma que marcara aún más la entrada a la gran parcela de Espacio Libre, desde la zona recreativa situada al Oeste fuera del sector y la iglesia de nuestra Señora de la Cabeza de la Molata desde donde se produce la mayor afluencia de personas”.



Figura 2. Ordenación propuesta. Alternativa 1





Dirección General de Medio Ambiente

En cuanto al desarrollo previsible del Plan Especial, por su tamaño y por la distribución de la propiedad, se establece el desarrollo en una etapa de Unidad de Actuación Única. Se propone como sistema para la Gestión de la Unidad el sistema de concertación directa que podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

En el sistema de concertación directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.

## 2. FASE DE CONSULTAS PREVIAS Y RESULTADO EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS

De las consultas efectuadas y respuestas recibidas durante la fase de consultas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la LEA, resulta la información contenida en la siguiente tabla:

| CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA<br>Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | F. Consulta              | F. Informe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 05/06/2023<br>04/12/2023 | 20/06/2024 |
| <p>En informe remitido a esta Dirección General se recoge lo siguiente:</p> <p><i>"1. Afección a cauces que forman parte del dominio público hidráulico. Afección al régimen de corrientes e inundabilidad.</i></p> <p><i>(...) el ámbito del Plan Especial no afecta al Dominio Público Hidráulico (DPH), ni a sus zonas de servidumbre o policía, (...). Al encontrarse la actuación fuera de la zona de policía, no es competencia de este Organismo de cuenca, sino que corresponde a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo valorar las condiciones de inundabilidad existentes, el establecimiento de las limitaciones y condiciones a los usos y actividades previstas, así como valorar la idoneidad de las medidas correctoras que se puedan adoptar para eliminar o minimizar el riesgo de inundación. (...)</i></p> <p><i>Respecto al régimen de corrientes e inundabilidad en la zona de actuación, este Organismo no cuenta con estudios específicos realizados en el marco del SNCZI, por lo que no es posible pronunciarse al respecto.</i></p> <p><i>No obstante lo anterior, se informa que, debido a la orografía, el ámbito de actuación puede verse afectado por episodios de intensas precipitaciones con escorrentías superficiales procedentes de los predios superiores al mismo. A estos efectos, conviene recordar que conforme se indica en el art. 47.1 del TRLA y en el artículo 16 del RDPH "Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre desciendan de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastren en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre ni el del superior obras que la agraven".</i></p> <p><i>2. Disponibilidad de recursos hídricos.</i></p> |                          |            |





(...) Respecto a la demanda de recursos hídricos, se incluye la cuantificación de la demanda de recursos hídricos anuales, año a año en un horizonte de 9 años y hasta el desarrollo total del Plan Especial USEC 12-21. (...)

Se considera que existe margen suficiente para satisfacer la demanda en el horizonte previsto de 16.274 m3, por lo que **se informa favorablemente** la disponibilidad de recursos hídricos, todo ello con arreglo a las condiciones descritas.

Se deberá comunicar a este Organismo cualquier modificación sustancial en la previsión de demanda de recursos hídricos respecto a la inicialmente prevista e informada. La modificación sustancial al alza de la previsión inicialmente informada requerirá nuevo informe favorable de este Organismo.

### 3. Afección a las masas de agua.

La documentación aportada recoge que la empresa gestora SOCAMEX S.A. tiene previsto la implantación de un nuevo colector de aguas residuales para todo el Plan Especial USEC 12-21. En este sentido se informa que en la medida en que las aguas residuales generadas se evacuen a la red de saneamiento municipal y las mismas se conduzcan a EDAR donde se produzca la depuración previamente a su vertido a DPH, disponiendo la EDAR de autorización de vertido por parte de este Organismo, **no se encontraría objeción** al respecto."

#### D.G. DE PATRIMONIO CULTURAL

Consejería de Presidencia, Turismo, Cultura, Juventud, Deportes y Portavocía (actual Consejería de Turismo, Cultura, Juventud y Deportes)

F. Consulta

27/06/2023

F. Informe

25/07/2023

En informe remitido a esta Dirección General se concluye lo siguiente:

"3.- En consecuencia con lo anterior, **resulta necesario redactar un Estudio de Impacto sobre el Patrimonio Cultural** que incorpore los resultados de una prospección previa y exhaustiva del área afectada por el proyecto de referencia, que permita descartar la presencia de bienes de interés arqueológico, paleontológico, etnográfico o histórico, y que evalúe, en su caso, la compatibilidad de las actividades a desarrollar en la zona con dichos elementos y las vías de corrección y minoración de impactos. Dicho Estudio sobre el Patrimonio Cultural debe realizarse con antelación a la aprobación definitiva del Estudio Ambiental de manera que en éste se puedan incorporar sus resultados y las medidas de corrección de impactos que se estimen necesarios. La actuación arqueológica citada deberá ser autorizada por la Dirección General de Patrimonio Cultural a favor del técnico arqueólogo que sea propuesto por los interesados en el proyecto."

Ante el Estudio de Impacto sobre el Patrimonio Cultural realizado por el promotor a requerimiento de la D.G. de Patrimonio Cultural de fecha 25/07/2023, dicho organismo emitió resolución en fecha 14/11/2024 concluyendo lo siguiente:

"1.-Autorizar, desde el punto de vista arqueológico, el "Proyecto Plan Especial USEC 12-21 'La Molata', polígono 26, parcelas 22, 23b y 155; polígono 32, parcelas 16f, g, 17a", Alhama de Murcia, una vez examinados los resultados de la intervención realizada, y comprobado que **no existen inconvenientes desde la perspectiva del patrimonio cultural**, (...)"

Las medidas propuestas por este organismo se recogen en el **Anexo I** del presente documento.

#### S.D.G. DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

Consejería de Medio Ambiente, Mar Menor,

#### Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático

El Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático concluye en su informe que:

F. Consulta

06/06/2023

F. Informe

13/06/2023





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <div>Universidades e Investigación</div> <div>(actual <b>S.D.G. DE BIODIVERSIDAD, ÁREAS PROTEGIDAS Y ACCIÓN CLIMÁTICA</b></div> <div>Consejería de Medio Ambiente, Universidades, Investigación y Mar Menor)</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <div>"A la vista de las características del "AVANCE DEL PLAN ESPECIAL USEC 12-21, CTRA. E-24, LA MOLATA, ALHAMA DE MURCIA" incluida en la información presentada y las recomendaciones y obligaciones legales relacionadas con la mitigación y adaptación al cambio climático, <b>se propone que el órgano ambiental incorpore en el Informe Ambiental Estratégico la obligación de que se contemplen las medidas preventivas, correctoras y compensatorias señaladas en el apartado TERCERO del presente informe como condiciones en relación con el cambio climático en la normativa que regule la ejecución del citado Plan (normas urbanísticas, ordenanza, etc.). Estas medidas deben incorporarse como condiciones para los proyectos definitivos de obras de urbanización, edificación y demás obras que se implanten en el ámbito del Plan Especial. Y quedarán reflejadas en las condiciones de las licencias de urbanización, edificación, y obras que se soliciten amparadas en el citado Plan.</b>"</div> <div>Las medidas propuestas por este organismo se recogen en el <b>Anexo I</b> del presente documento.</div> |                    |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>S.D.G. DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>F. Consulta</b> | <b>F. Informe</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 06/06/2023         | 14/07/2023        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <div>En informe remitido a esta Dirección General se concluye lo siguiente:</div> <div>"Se concluye que <b>no hay afección directa e indirecta</b> a los espacios Red Natura 2000, la flora, la fauna y tipos de hábitats de interés natural, y que <b>no es necesaria la adopción de medidas adicionales</b> para la protección y conservación de la biodiversidad de la zona y su entorno."</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                   |
| <div><b>S.D.G. DE POLÍTICA FORESTAL</b></div> <div>Consejería de Medio Ambiente, Mar Menor, Universidades e Investigación</div> <div>(actual <b>S.D.G. DE MONTES, CAZA Y PESCA FLUVIAL</b>)</div> <div>Consejería de Medio Ambiente, Universidades, Investigación y Mar Menor)</div>                                                                                                                                                                                                                                | <b>F. Consulta</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>F. Informe</b>  |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 06/06/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 07/06/2023         |                   |
| <div>En comunicación interior remitida a esta Dirección General se expone que:</div> <div>"Se informa que <b>no está afectado</b> por las determinaciones de la Ley de Montes ni la Ley de Vías Pecuarias."</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                   |
| <div><b>D.G. DE SALUD PÚBLICA Y ADICCIONES</b></div> <div>Consejería de Salud</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>F. Consulta</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>F. Informe</b>  |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 06/06/2023<br>28/11/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 07/12/2023         |                   |
| <div>En informe remitido a esta Dirección General se expone lo siguiente:</div> <div>"Dicho plan especial ya se encontraba aprobado proponiéndose ahora modificaciones que <b>no son relevantes</b>.</div> <div>Revisada la documentación aportada, y considerando los aspectos relacionados con la salud pública competencia de este Servicio de Sanidad Ambiental, conforme a la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, <b>no se realizan observaciones o alegaciones</b> al citado plan."</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                   |



| D.G. DE SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS                                                                                                               | F. Consulta | F. Informe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Consejería de Medio Ambiente, Mar Menor, Universidades e Investigación<br>(actual Consejería de Presidencia, Portavocía, Acción Exterior y Emergencias) | 06/06/2023  | 17/07/2023 |

En informe remitido a esta Dirección General no se aportan objeciones tras analizarse la información y se proponen una serie de medidas, las cuales se recogen en el **Anexo I** del presente documento.

| D.G. DE TERRITORIO Y ARQUITECTURA<br>(actual D.G. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ARQUITECTURA) | F. Consulta | F. Informe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Consejería de Fomento e Infraestructuras                                                       | 06/06/2023  | 12/06/2023 |

El Servicio de Urbanismo recoge en su informe lo siguiente:

*"El Documento Ambiental Estratégico debe incluir mapas de peligrosidad y de riesgos, cuyo contenido puede consultarse en la Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España, <https://www.icog.es/TyT/index.php/2015/04/guia-metodologica-para-la-elaboracion-de-cartografias-de-riesgos-naturales-en-espana/>, y la delimitación de la zonificación acústica del ámbito. En la fase de consultas deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior de conformidad con su legislación reguladora: el de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras."*

La documentación aportada cumple con los requerimientos establecidos por este organismo.

| D.G. DE CARRETERAS                        | F. Consulta              | F. Informe               |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Consejería de Fomentos e Infraestructuras | 06/06/2023<br>28/11/2023 | 30/11/2023<br>21/02/2024 |

En informe de fecha 30/11/2023, remitido a esta Dirección General, se solicita aclaración con el promotor de la actuación, sobre la documentación aportada. El promotor aporta documentación aclaratoria en fecha 19/01/2024, la cual es trasladada a este organismo para su valoración.

En informe de fecha 21/02/2024, remitido a esta Dirección General, se concluye lo siguiente:

*"La afección y el impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de las carreteras afectadas por las actuaciones se considera admisible."*

Las medidas propuestas por este organismo se recogen en el **Anexo I** del presente documento.

| AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA | F. Consulta | F. Informe |
|----------------------------------|-------------|------------|
|                                  | 05/06/2023  | 10/08/2023 |

En informe remitido a esta Dirección General se recoge lo siguiente:

*"Las modificaciones propuestas para este Plan Especial no tienen incidencias ambientales significativas en relación con las definidas inicialmente en el PGMO, que han sido evaluadas anteriormente."*





No se aumenta el aprovechamiento, la altura de las edificaciones ni se reduce la superficie prevista para espacios libres. Si se proponen tipologías de viviendas pareadas en vez de las de manzana cerrada, considerándose adecuadas al paisaje rural. (...)

Por lo tanto se informa que este plan con las medidas correctoras previstas **no supondría un aumento de los efectos significativos sobre el medio ambiente.**"

La medida propuesta por este organismo se recoge en el **Anexo I** del presente documento.

| ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE LA REGIÓN DE MURCIA                                                                         | F. Consulta    | F. Informe  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
|                                                                                                                      | 05/06/2023     | ---         |
| No consta respuesta                                                                                                  |                |             |
| ASOCIACIÓN DE NATURALISTAS DEL SURESTE (ANSE)                                                                        | F. Consulta    | F. Informe  |
|                                                                                                                      | 05/06/2023     | ---         |
| No consta respuesta                                                                                                  |                |             |
| ENTIDADES Y PERSONAS INTERESADAS                                                                                     | F. Publicación | Alegaciones |
| Debido a la extensión del ámbito territorial del proyecto, se publica Edicto en el Boletín Oficial del Estado (BOE). | 09/06/2023     | ---         |





### 3. APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL ANEXO V DE LEY 21/2013 PARA DETERMINAR SU SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

| 1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRITERIO                                                                                                                                                                                                                                                     | JUSTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.                  | El marco establecido por el "Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia" no justifica sometimiento a EAE Ordinaria, y ningún organismo consultado informa de lo contrario, siempre que se tengan en cuenta las medidas preventivas del Informe Ambiental Estratégico.                                                                                                             |
| b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.                                                                                                                                           | Según se extrae del Documento Ambiental Estratégico, no se contempla influencia en otros planes o programas. Los organismos consultados entienden que no existe influencia en otros planes o programas, en tanto, no señalan de lo contrario.                                                                                                                                                                                                                            |
| c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.                                                                                                | Los organismos consultados entienden adecuado el Plan Especial, en tanto, no señalan lo contrario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.                                                                                                                                                                                 | Según se extrae del Documento Ambiental Estratégico, el Plan Especial no supondrá por sí mismo ninguna innovación que pueda dar lugar a efectos ambientales significativos, y en todo caso tampoco ninguno que no se derive del planeamiento general ya existente (PGMO con evaluación ambiental favorable). Por lo que no se prevén problemas ambientales significativos, siempre que se adopten las medidas preventivas expuestas en el Informe Ambiental Estratégico. |
| e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos. | Los organismos consultados entienden adecuado el Plan Especial, en tanto, no señalan lo contrario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| CRITERIO                                                                                                                                                                                                                                                     | JUSTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.                                                                                                                                                                                    | Según se extrae del Documento Ambiental, no hay factores ambientales susceptibles de resultar afectados de forma significativa. Por ello el Plan Especial se considera compatible con el medio ambiente. No existen objeciones por parte de los organismos consultados.                                                                                                                                                                                                  |
| b) El carácter acumulativo de los efectos.                                                                                                                                                                                                                   | No se conocen acumulaciones de ningún tipo. Los organismos consultados no han informado de lo contrario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |





Dirección General de Medio Ambiente

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| c) El carácter transfronterizo de los efectos.                                                                               | No aplica.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).                                | Según se extrae del informe de la D.G. de Salud Pública y Adicciones, el Plan Especial no presenta riesgos para la salud humana. Se deberán adoptar las medidas preventivas expuestas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe Ambiental Estratégico. |
| e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).   | La magnitud de los efectos negativos es leve, y su alcance espacial reducido al área del Plan Especial. Los distintos organismos consultados no han manifestado afecciones fuera de dicho ámbito.                                                                  |
| f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1º. Las características naturales especiales.                                                                                | No aplica.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2º. Los efectos en el patrimonio cultural.                                                                                   | No aplica.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3º. La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.                                                     | No hay evidencia de superación de valores límite u objetivos de calidad ambiental.                                                                                                                                                                                 |
| 4º. La explotación intensiva del suelo.                                                                                      | No aplica.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5º. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional. | No aplica.                                                                                                                                                                                                                                                         |





## ANEXO I

### MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN

El promotor deberá cumplir todas las medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental, en tanto no contradigan lo establecido en el presente informe.

A continuación, se indican aquellas medidas del documento ambiental que deben ser modificadas, así como aquellas medidas adicionales establecidas como respuesta a los informes recibidos en el procedimiento, así como las que se desprenden del análisis técnico realizado. Todas ellas son de obligado cumplimiento para el promotor, y serán objeto de seguimiento por el órgano sustantivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

#### A) GENERALES

1. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas del “Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia” tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento de Alhama de Murcia analizará si éstas requerirían iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.
2. En la Normativa Urbanística de este “Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia”, se deberán recoger todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el documento ambiental estratégico, así como las indicadas en este Informe, incluidas las que se especifican en los apartados siguientes derivadas de la fase de consulta en relación a otras Administraciones Públicas afectadas.
3. En la ejecución de las obras que deriven de la aprobación de este “Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia”, se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos, y en su caso, a las autorizaciones ambientales que le resulte de aplicación.
4. Se tendrán en consideración medidas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.





## B) MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL

5. Se deberá garantizar la compatibilidad de la actuación prevista con los usos existentes y próximos, al objeto de impedir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas, evitando de manera especial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. Asimismo, se considerará la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar.
6. Se deberá considerar el Plan de Mejora de la Calidad del Aire la Región de Murcia 2016-2018, aprobado mediante Resolución de 20 de enero de 2016, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se hace pública la aprobación del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Región de Murcia 2016-2018 (B.O.R.M. 12/02/2016).

## C) PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

7. En los proyectos que se desarrollen, se adoptarán medidas que permitan prevenir la contaminación lumínica y sus efectos a la fauna existente, se restringirá al grado mínimo necesario para la seguridad de las personas e instalaciones, tanto en potencia como en número de puntos de luz.

## D) SALUD PÚBLICA

8. Se asegurará el cumplimiento de las normas legales de salud pública y sanidad ambiental.

## E) RESIDUOS

9. Con carácter general, el "Plan Especial del Sector USEC Especial 12-21, Ctra.RM-24, La Molata, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia" está sujeto a los requisitos establecidos en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en el Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases, con la Ley 4/2009, de 14 de Mayo, de Protección Ambiental Integrada, con la demás normativa vigente que le sea de aplicación y con las obligaciones emanadas de los actos administrativos tanto precedentes como posteriores, otorgados para su funcionamiento y normas que se establezcan reglamentariamente en la materia que le sean de aplicación.
10. Los residuos generados serán gestionados de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados para su valorización, o eliminación y de acuerdo con la prioridad establecida por el principio jerárquico de residuo; en consecuencia, con arreglo al siguiente orden: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización (incluida la valorización energética) y la eliminación, en este orden y teniendo en cuenta la mejor técnica disponible. Para lo cual previa identificación, clasificación, o caracterización -en su caso- serán segregados en origen, no se mezclarán ni diluirán entre sí ni con otras sustancias o materiales y serán depositados en envases seguros y etiquetados.





11. Los proyectos de desarrollo del Plan Especial, estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma. Se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R.D. 105/2008.
12. Así mismo, todos los residuos generados:
  - a. Deben ser envasados, en su caso etiquetados, y almacenados de modo separado en fracciones que correspondan, como mínimo según cada uno de los epígrafes de seis dígitos de la Lista Europea de Residuos vigente (LER).
  - b. El almacenamiento de residuos peligrosos se realizará en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, impidiendo la entrada de agua de lluvia, sobre solera impermeable, disponiendo de sistemas de retención para la recogida de derrames, y cumpliendo con las medidas en materia de seguridad marcadas por la legislación vigente; además no podrán ser almacenados los residuos no peligrosos por un periodo superior a dos años cuando se destinen a un tratamiento de valorización o superior a un año, cuando se destinen a un tratamiento de eliminación y en el caso de los residuos peligrosos por un periodo superior a seis meses, indistintamente del tratamiento al que se destine.
  - c. Las condiciones para la identificación, clasificación y caracterización, en su caso, etiquetado y almacenamiento darán cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, el REGLAMENTO (UE) N° 1357/2014 DE LA COMISIÓN y la DECISIÓN DE LA COMISIÓN 2014/955/UE, ambas de 18 de diciembre de 2014.
  - d. Con el objetivo de posibilitar la trazabilidad hacia las operaciones de tratamiento final más adecuadas, se han de seleccionar las operaciones de tratamiento que según la legislación vigente, las operaciones de gestión realizadas en instalaciones autorizadas en la Región o en el territorio nacional, o –en su caso- a criterio del órgano ambiental autonómico de acuerdo con los recursos contenidos en los residuos, resulten prioritarias según la Jerarquía de residuos establecida en el artículo 8 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en según el siguiente orden de prioridad: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización, incluida la valorización energética y eliminación atendiendo a que:
    - Todos los residuos deberán tratarse de acuerdo con el principio de jerarquía de residuos. No obstante, podrá apartarse de dicha jerarquía y adoptar un orden distinto de prioridades en caso de su justificación ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por





parte de éste), por un enfoque de “ciclo de vida” sobre los impactos de generación y gestión de esos residuos y en base a:

- Los principios de precaución y sostenibilidad en el ámbito de la protección medioambiental.
  - La viabilidad técnica y económica.
  - Protección de los recursos.
  - El conjunto de impactos medioambientales sobre la salud humana, económicos y sociales.
- Los residuos deberán ser sometidos a tratamiento previo a su eliminación salvo que se justifique ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de ésta) de que dichos tratamientos, no resulta técnicamente viables o quede justificado por razones de protección de la salud humana y del medio ambiente de acuerdo con el artículo 27.1 de la Ley 22/2011, de 28 de julio.
- Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, en el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997 y en el Real Decreto 252/2006, de 3 de marzo, por el que se revisan los objetivos de reciclado y valorización establecidos en la Ley 11/1997, de 24 de abril, por el que se modifica el Reglamento para su ejecución, aprobado por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril.

13. Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en su caso, a la legislación autonómica de su desarrollo y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y además en los proyectos que se deriven de la aplicación del Plan Especial:

- No se dispondrá ningún envase, depósito o almacenamiento de residuos sobre el mismo suelo o sobre una zona conectada a red de recogida y evacuación de aguas.
- En las áreas donde se realice la carga, descarga, manipulación, almacenamiento, u otro tipo de operación con materiales contaminantes o residuos que puedan trasladar constituyentes contaminantes de carácter peligroso a las aguas o al suelo, será obligada la adopción de un sistema pasivo de control de fugas y derrames específico para los mismos.
- Los residuos producidos tras una fuga, derrame o un accidente (incendio y consiguientes operaciones de extinción, etc.), así como los materiales contaminantes procedentes de operaciones de mantenimiento, reparación, limpieza, lavado, etc., de instalaciones,





vehículos, recipientes o cualquier otro equipo o medio utilizado serán controlados, recogidos y tratados, recuperados o gestionados de acuerdo con su naturaleza.

14. Los proyectos de desarrollo observarán en todo momento, durante la renovación, los principios de respeto al medio ambiente comunes a toda obra civil, como son evitar la emisión de polvo, ruido, vertidos de maquinaria por mantenimiento, etc.

## F) MEDIDAS RELACIONADAS CON EL CAMBIO CLIMÁTICO

El Documento Ambiental Estratégico señala medidas preventivas, reductoras y correctoras para la adecuada protección del medio ambiente. En relación con el cambio climático, estas medidas deben ser concretadas, completadas y adaptadas a lo señalado en el informe técnico del Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático, de fecha 13/06/2023. Dicho informe concreta en su apartado TERCERO las medidas a incorporar como condiciones en relación con el cambio climático en la normativa que regule la ejecución del "AVANCE DEL PLAN ESPECIAL USEC 12-21, CTRA. E-24, LA MOLATA, ALHAMA DE MURCIA" (normas urbanísticas, ordenanza, etc.) y que deben condicionar el futuro desarrollo de los proyectos de obras de urbanización, edificación y otras obras asociadas al mismo, con objeto de reducir y/o corregir su contribución sobre el cambio climático y reducir los costes de adaptación futuros:

### Medidas relativas a la concepción y aprobación de los Proyectos de Obras de Urbanización resultantes en su caso:

15. Medida 1. Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono por transformación de los suelos afectados por proyectos de obras de urbanización. Los proyectos de desarrollo del Plan Especial deben compensar la pérdida definitiva e irreversible de servicios ecosistémicos de captura y almacén de carbono. Por tanto, se debe cuantificar la pérdida de reservas de carbono e incorporar el objetivo de conseguir una compensación del 100% de la pérdida de reservas de carbono. La cuantificación y compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para la cuantificación se utilizarán los criterios y métodos señalados en (Documentación de apoyo para el cálculo de reservas de carbono en el procedimiento de evaluación ambiental):

[http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866\\$m](http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866$m)

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del presente informe), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

16. Medida 2. Cálculo y compensación de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono), por proyectos de obras de urbanización resultantes en su caso, en la fase de obras. Los proyectos de desarrollo del Plan Especial deben cuantificar la huella de carbono de





Dirección General de Medio Ambiente

alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de urbanización, así como la obligación de compensación del 37,7% de las citadas emisiones. La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para las estimaciones relativas a la huella de carbono se deberían utilizar los factores de emisión y hoja de cálculo desarrollada por el proyecto HUECO2 (herramienta de cálculo derivada de un proyecto financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del presente informe), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

17. Medida 3. Captura y aprovechamiento de las aguas pluviales, como elemento de adaptación al cambio climático, en las cubiertas y fuera de ellas mediante zonas de infiltración forzada o medidas equivalentes en aceras, viales y demás espacios comunes para posibilitar la recuperación, almacenamiento y utilización del agua de lluvia. Los proyectos de obras de urbanización contemplarán el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible, capturada o no por los edificios, y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo. En consecuencia, incluirá la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada, depósitos de almacenamiento del agua recogida, las características de la permeabilidad de aceras, viales, aparcamientos en viales y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Todo ello debe quedar recogido en el proyecto de obras de urbanización como anejo específico denominado Captura y aprovechamiento de las aguas pluviales.
18. Medida 4. Incorporar un carril bici a los proyectos de urbanización. El proyecto de obras de urbanización incorporará, siempre que sea posible, el o los carriles bici y áreas de aparcamiento de bicicletas señalizadas, accesibles e iluminadas, que pudieran conectar las zonas proyectadas con otras zonas de la ciudad o los puntos de actividad cercanos. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Carril y aparcamientos bici, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).
19. Medida 5. Aplicación del objetivo de cubrir mediante energías alternativas el consumo de electricidad de los elementos comunes del nuevo espacio urbano a los proyectos de urbanización. El proyecto de obras de urbanización contendrá los elementos necesarios que permitan alcanzar el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes de la urbanización (bombas de impulsión de agua para riego, etc.), con energías alternativas implantadas en el ámbito territorial de la actuación proyectada. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el





Dirección General de Medio Ambiente

proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado 100% energía renovable para usos comunes, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).

20. Medida 6. Incorporar vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras a los proyectos de urbanización. El proyecto de obras de urbanización resultante debe incorporar la vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras que permitan reducir el efecto de isla de calor urbano, y todo ello quedará concretada en un anejo específico denominado Incorporación vegetación arbórea de hoja caduca.
21. Medida 7. Inclusión de los costes de las medidas para mitigación y adaptación al Cambio Climático en los costes de urbanización. La evaluación económica de las medidas preventivas y correctoras propuestas, en relación con el cambio climático, formarán parte de los costes de urbanización que se tomarán como base para calcular y constituir la garantía con objeto de asegurar el deber de urbanización, a que se refiere el artículo 186 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

**Medidas relativas a la concesión de Licencias de Edificación resultantes en su caso:**

22. Medida 1. Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono por transformación de los suelos afectados por proyectos de edificación. Se deberá compensar la pérdida definitiva e irreversible de servicios ecosistémicos de captura y almacén de carbono. Por tanto, se debe cuantificar la pérdida de reservas de carbono e incorporar el objetivo de conseguir una compensación del 100% de la pérdida de reservas de carbono. La cuantificación y compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para la cuantificación se utilizarán los criterios y métodos señalados en (Documentación de apoyo para el cálculo de reservas de carbono en el procedimiento de evaluación ambiental):

[http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866\\$m](http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866$m)

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del presente informe), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

23. Medida 2. Cálculo y compensación de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono), por proyectos de edificación resultantes en su caso, en la fase de obras. Se debe cuantificar la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de edificación, así como la obligación de compensación del 37,7% de las citadas emisiones. La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para las estimaciones relativas a la huella de carbono se deberían utilizar los factores de emisión y hoja de cálculo desarrollada por el proyecto HUECO2 (herramienta





Dirección General de Medio Ambiente

de cálculo derivada de un proyecto financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del presente informe), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

24. Medida 3. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia. Para la obtención de las licencias de edificación, los proyectos, salvo inviabilidad técnica demostrada, habrán de incorporar medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y, en consecuencia, la licencia de edificación quedará condicionada a que se incluya la información solicitada en un anejo específico del proyecto con el nombre de anejo de contribución a la adaptación al cambio climático mediante Captura y aprovechamiento el agua de lluvia.
25. Medida 4. Los proyectos de edificación deberán diseñarse para que los edificios sean de consumo de energía casi nulo, conforme con el código técnico de la edificación, y completar esta obligación más allá de la fase de funcionamiento. Se propone que el proyecto de edificación incorpore, salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada, la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se deberán primar aquellas opciones que no consuman suelo, como por ejemplo la instalación en las cubiertas de edificios o pérgolas para aparcamiento y sombreado en el ámbito del proyecto de edificación, que permitan disminuir el gasto energético. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, se propone que el proyecto incluya los aspectos señalados en relación con la producción y consumo de energía renovable en un anejo específico (con el nombre de Generación y consumo de energías renovables más allá de la exigida para compensar emisiones).
26. Medida 5. Los proyectos de edificación deberán implantar infraestructuras para facilitar la electromovilidad. Los proyectos de edificios nuevos que cuenten con una zona de uso para aparcamiento, ya sea interior o exterior adscrita al edificio, dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. En concreto:
- En los edificios de uso residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento.
  - En los edificios de uso distinto al residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para al menos el 20% de las plazas de aparcamiento. Además, se instalará una estación de recarga por





cada 40 plazas de aparcamiento, debiendo instalarse siempre, como mínimo, una estación de recarga.

En los edificios de uso distinto al residencial privado que sean centros de atracción de viajes, la dotación será mayor que la establecida con carácter general, debiéndose instalar una estación de recarga por cada 10 plazas de aparcamiento y siempre, como mínimo, una estación de recarga. Las obligaciones anteriores les serán de aplicación a proyectos que afecten a edificios existentes siempre que se trate de cambios de uso característico del edificio o reformas que incluyan intervenciones en el aparcamiento o en las que se renueve más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.

En aparcamientos o estacionamientos de nueva construcción o sujetos a reformas importantes no ubicados en un edificio ni adyacentes al mismo, con la exclusión de aquellos aparcamientos no permanentes, preparados para eventos de pocos días de duración, tales como fiestas, verbenas, acontecimientos deportivos o similares, se deberá instalar como mínimo un punto de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento.

27. Compensación de emisiones. El proyecto o proyectos asociados a las medidas de compensación deberán obtener todas aquellas autorizaciones, permisos y licencias que sean exigibles según la legislación vigente. La compensación de emisiones se planteará mediante emisiones evitadas (energías renovables o cualquier otro tipo de acción), o mediante una absorción equivalente a la reducción de emisiones necesaria (creación de sumideros). Preferentemente, mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables que permita el autoconsumo de energía, primando aquellas opciones que no consuman suelo. Con respecto a la absorción en sumideros como opción de compensación, sólo se considerarán los tipos de sumideros y metodologías de cálculo para cuantificar la compensación que utiliza actualmente el Registro Nacional de Huella de Carbono, incluyendo factores de absorción oficiales. De la misma forma, para estimar las emisiones evitadas se utilizarán los factores de emisión oficiales y, preferentemente, los utilizados por el referido Registro Nacional y Proyectos Clima.

#### **G) MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE**

28. Teniendo en cuenta el paisaje y valor ambiental de la zona, se considera conveniente estudiar posibilidades de aumento de arbolado y/o de espacios naturalizados en las zonas de aparcamiento previstas en el plano aportado posteriormente con las indicaciones de la Delegación General de Carreteras.

#### **H) MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y DE OTROS BIENES MATERIALES**

29. Los bienes catalogados situados en las proximidades del Plan Especial, como son el aljibe de la Casa de Legaz y la iglesia rectoral de Nuestra Sra. de la Cabeza, deberán ser señalizados en los





Dirección General de Medio Ambiente

proyectos ejecutivos y balizados sobre el terreno para evitar afecciones indirectas o accidentales durante la ejecución de las obras.

30. Si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos, arqueológicos o paleontológicos en los que se presuma algún valor, se dará inmediata cuenta a la Dirección General de Patrimonio Cultural, para que ésta pueda ordenar lo pertinente relativo a su conservación o traslado, cuidando entretanto, que los mismos no sufran deterioro y permitiendo el acceso a las obras a técnico debidamente autorizado. En cualquier caso, los objetos arqueológicos que se pudieran hallar quedarán sometidos al régimen que señalan los arts. 54.3 y 58 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.

## I) MEDIDAS PARA LA SEGURIDAD Y PROTECCIÓN FRENTE A ACCIDENTES

31. Se deberá considerar el valor de PGA de esta zona sismogénica (valor estimado de PGA (aceleración máxima de movimiento del suelo) del orden de 0,34 g según el Plan especial de protección civil ante el riesgo sísmico (SISMIMUR)), que deberá ser contemplada en los requisitos constructivos de las distintas edificaciones y obras que se realicen en su interior.
32. Los terrenos del Plan Especial están situados en el término municipal de Alhama de Murcia, por lo que deberán contemplarse los riesgos contenidos en el Plan Territorial de Protección Civil de ese ayuntamiento, así como las normas previstas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente. Esta información puede ser consultada en los distintos planes de emergencia en la dirección de Internet <https://www.112rmurcia.es/> o bien en los mapas de riesgo actualizados y que pueden encontrar en el visor cartográfico <https://idearm.imida.es/planesriesgos112/>.
33. Los Promotores de la actuación en cumplimiento de la legislación sectorial de carreteras (Ley 2/2008 de 21 de abril de carreteras de la Región de Murcia) deberán solicitar autorización a la Dirección General de Carreteras para la realización de todas las obras nuevas que pretenda realizar, incluidas en la zona de afección de las carreteras regionales afectadas, al objeto de que se le impongan las debidas condiciones técnicas en cuanto a distancias respecto a la carretera, condiciones de los vallados o cerramientos que pretenda construir y de los accesos al ámbito del Plan Especial desde dichas carreteras.
34. En relación con los accesos al ámbito del Plan Especial y previamente a la solicitud de autorización deberá solicitar a la Dirección General de Carreteras un Estudio de Viabilidad de dichos accesos con el fin de constatar el cumplimiento de la Norma 3.1 IC Trazado de Carreteras.

## J) SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL

35. Deberá realizarse un plan de seguimiento por parte del órgano sustantivo, en este caso el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, del presente informe y las medidas registradas conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.





36. El programa de vigilancia previsto en el Documento Ambiental, debe completarse con los aspectos adicionales que se incorporan mediante este Anexo. El objetivo del citado programa en sus distintas fases es garantizar el cumplimiento de la totalidad de las medidas preventivas y correctoras descritas, a través de un seguimiento de la eficacia de dichas medidas y sus criterios de aplicación, que se consagrará en los correspondientes informes de vigilancia.
37. El Programa de Vigilancia Ambiental incluirá la obligatoriedad de comunicar el resultado alcanzado por la compensación y la memoria de actuaciones (medidas y en su caso obras) llevadas a cabo que incluya datos cuantitativos sobre la eficacia alcanzada por las medidas implantadas.

