

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

3391 Aprobación definitiva del Plan Especial de ordenación Urbana de las Unidades de Actuación n.º 1 y 2 del sector de suelo urbano consolidado SU 11-03 del PGMO y del Programa de Actuación del mismo.

El Pleno del Ayuntamiento de Alhama de Murcia en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2026 adoptó el acuerdo de Aprobar definitivamente el "Plan Especial de ordenación urbana de las Unidades de Actuación n.º 1 y 2 del Sector de suelo urbano consolidado SU 11-03 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia", según proyecto suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. José Balibrea Iniesta, tramitado a instancias de la mercantil ElPozo Alimentación S.A. (CIF n.º A-30014377).

En su aspecto medioambiental, el Plan Especial de las Unidades de Actuación n.º 1 y 2 del Sector SU 11-03 del PGMO de Alhama de Murcia no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico EAE20180003 formulado mediante Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor de 2 de agosto de 2019. Según el cual se deberán tener en cuenta:

- las medidas preventivas, correctoras y de seguimiento ambiental incluidas en el documento ambiental estratégico.
- las que han sido aportadas por las administraciones públicas afectadas.
- las referentes a medidas ambientales consideradas por el órgano ambiental recogidas en el anexo I del informe: relacionadas con la protección de la calidad ambiental (atmósfera, ruido y vibraciones, residuos, protección del medio físico –suelos- y vertidos), las masas de agua superficiales y subterráneas, para la seguridad y protección frente a riesgos naturales, y con el cambio climático.

Se puede consultar el contenido completo del informe ambiental estratégico en la página web <https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=157806&IDTIPO=60>.

La normativa urbanística del plan aprobado es la siguiente:

TÍTULO 1

NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

Capítulo 1. Normas generales.

Artículo 1. Alcance y ámbito.

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al Plan Especial de las Unidades de Actuación n.º 1 y n.º 2 del sector de suelo urbano consolidado SU 11-03 del PGMO de Alhama de Murcia y determinan, para cada uno de los distintos usos pormenorizados que se definen en este Plan Especial, las condiciones a las que se deben sujetar las futuras actuaciones urbanísticas hasta la concreción de los proyectos edificatorios que culminen el proceso urbanístico comenzado con el PGMO.

Las determinaciones particulares y precisiones de carácter restrictivo de las presentes Normas Urbanísticas prevalecerán en el ámbito del presente Plan Especial frente a las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del PGMO de Alhama de Murcia.

Para todo lo específicamente no definido en estas normas, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO de Alhama de Murcia, actualmente en vigor, que regirán en todos los aspectos que éstas regulan: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

Artículo 2. Terminología y conceptos básicos.

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del PGMO de Alhama de Murcia, y su sentido e interpretación son pues coincidentes.

Artículo 3. Vigencia y revisión del plan especial.

El presente Plan Especial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan será tramitada conforme a lo establecido en la LOTURM.

TÍTULO 2

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo 1. Calificación del suelo.

Para una mejor sistematización de las Normas de edificación, se ha seguido la estructura y nomenclatura de las Normas asimilables del Plan General de Alhama de Murcia, si bien con las variaciones adecuadas a la ordenación y criterios del Plan Especial.

Capítulo 2. Generalidades.

Artículo 4. Generalidades, objeto y ámbito.

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Especial, y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

- Ámbito y condiciones de uso.
- Condiciones de parcela.
- Condiciones de la edificación.
- Otras condiciones particulares.

En lo no previsto en las presentes Normas será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO de Alhama de Murcia.

En los siguientes apartados se incluye una serie de conceptos terminológicos y parámetros de obligado cumplimiento en el ámbito del Plan Especial:

Artículo 5. Altura reguladora.

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado de cubierta o del apoyo de la estructura de cubierta.

Se expresa en metros (m).

Se establece una altura máxima reguladora de 8 m en las parcelas A.1, B y C, y una altura máxima de 16 m respecto a la Avenida Antonio Fuertes en la parcela A.2.

Artículo 6. Altura de planta.

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y apoyo de la estructura de la cubierta, según los casos.

La altura mínima de planta será de tres (3,00) metros, salvo en aseos o almacenes, que será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 7. Altura libre de planta.

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se consideran equivalentes.

Artículo 8. Número de plantas.

Será libre, medidas según lo dispuesto en el artículo 21 de estas Normas.

No se consideran a efectos de este parámetro como plantas, los sótanos ni semisótanos.

Artículo 9. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre cada parcela será del 75%.

Artículo 10. Cómputo de edificabilidad.

Toda superficie forjada cubierta susceptible de uso se computará a efectos de edificabilidad.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificable:

- Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves sin uso de personas, tales como, bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc...
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio sin uso de personas.

Artículo 11. Reserva de aprovechamiento.

Al tratarse de suelo urbano consolidado, no se establece ninguna reserva de aprovechamiento.

Artículo 12. Retranqueos.

El retranqueo mínimo a viales públicos será de ocho (8) metros.

Se autoriza el adosamiento con otras construcciones de planes parciales colindantes, con las siguientes condiciones:

1. Que el uso dominante y los parámetros urbanísticos sean similares y/o compatibles.
2. Siempre y cuando exista un compromiso firmado por la propiedad de ambas parcelas inscrito en el Registro de la Propiedad, y ante los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, para el cumplimiento de tal circunstancia.
3. Cuando por autorizarse el adosamiento aparecieran medianeras vistas, estas tendrán que tratarse como una fachada.

En el caso de edificaciones existentes y algunas edificaciones auxiliares, como casetas de vigilancia, no se exigirán retranqueos a viales públicos y linderos.

En el caso de galerías de conexión para comunicaciones entre parcelas, se permitirá su construcción puntual en zonas de retranqueo justificando su impacto visual en el Proyecto y con una limitación de altura máxima de 2 m, medida desde la rasante de la acera de la Av. Antonio Fuertes.

Artículo 13. Alineaciones de la edificación.

A las alineaciones de este Plan Especial se dará continuidad con las alineaciones de planes parciales colindantes futuros, de acuerdo con los planos incluidos en este Plan Especial.

Artículo 14. Fondo máximo edificable.

No se determina.

Artículo 15. Longitud máxima de bloque.

La longitud máxima de bloque será de 200 m.

Artículo 16. Sótanos y semisótanos.

Se permite la ejecución de sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades, pudiendo ocupar los sótanos toda la parcela bajo rasante del terreno.

Artículo 17. Cerramientos de parcela.

Las parcelas podrán cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

- A vial: hasta 1 metro con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes, o vegetales, hasta una altura de 2,50 metros.
- A medianera o lindero privado: ídem a vial, o bien, con elementos sólidos y opacos, hasta una altura de 2,50 metros.

En caso de ser necesario un muro de contención perimetral que coincida con el cerramiento, su altura se medirá sobre la rasante del terreno.

Artículo 18. Condiciones estéticas.

La composición y tratamiento de fachadas es libre, los edificios tendrán aspecto cuidado y las fachadas y cerramientos deberán quedar totalmente acabados.

Las pasarelas de unión entre los edificios deberán diseñarse con estructuras ligeras para minimizar el impacto visual y evitar compactar la parcela.

Tanto las paredes medianeras o paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada y en las debidas condiciones estéticas.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con análogo nivel de calidad que la edificación principal.

Artículo 19. Otras condiciones. Aparcamientos.

Es obligatorio disponer en el interior de las parcelas de una plaza de aparcamiento cada 200 m² de edificabilidad consumida. Estas plazas se podrán disponer sin cubrir en las zonas de retranqueos.

Asimismo, es obligatorio incrementar el número de plazas de aparcamiento en 38 plazas, en el interior de las parcelas A.1 y A.2, para compensar las plazas suprimidas anexas al viario público.

Artículo 20. Edificaciones auxiliares.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos, marquesinas, casetas de vigilancia o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 21. Galerías de conexión o de comunicación.

Se definen las galerías de conexión o de comunicación como estructuras transitables de circulación que permiten llevar las instalaciones al servicio de la industria de un edificio a otro. Pueden ser aéreas o subterráneas, solo podrán destinarse a vías de circulación y se deberá estudiar convenientemente su materialidad y proporciones para minimizar su peso visual, justificándolo expresamente en el proyecto.

Artículo 22. Elementos admisibles por encima de la altura reguladora.

Los elementos admisibles por encima de la altura reguladora serán los siguientes:

- Los antepechos de azoteas y faldones verticales de cubiertas.
- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos con las alturas que se determinen en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y en el Código Técnico de la Edificación.
- Los carteles y elementos publicitarios en edificaciones existentes.
- Los remates de las cajas de escalera, ascensores, depósitos, instalaciones fotovoltaicas y termosolares, otras instalaciones y elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio de la industria, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, condensadores evaporativos y otros elementos.

TITULO 3

NORMAS DE PROTECCIÓN

Capítulo 1. Determinaciones generales.**Artículo 23. Criterios generales.**

Con carácter general, se cumplirá, como mínimo, con todo lo dispuesto en el Título

III. Normas de Protección, de las Normas Urbanísticas del PGMO, en particular con los artículos:

Artículo 235. Carreteras.

Artículo 236. Vías pecuarias.

Artículo 237. Ferrocarriles.

Artículo 238. Ley de Aguas.

Artículo 239. Red eléctrica.

Artículo 240. Red de saneamiento. Depuración.

Artículo 241. Vertedero de residuos sólidos urbanos. RSU.

Artículo 242. Yacimientos paleontológicos y arqueológicos y régimen de aplicación a edificios protegidos.

Artículo 243. Cuadros resumen de afecciones.

Capítulo 2. Protección del medio natural del Plan Especial.

Para la regulación de la protección del Medio Natural se cumplirá, como mínimo, con lo que se establece en el Título III de las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

Artículo 24. Condiciones generales puestas de manifiesto por la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor.

A continuación se transcriben las consideraciones ambientales de carácter general puestas de manifiesto por la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor, al objeto de que sean tenidas en cuenta en la aprobación de este Plan Especial:

A. MEDIDAS GENERALES.

▪ *Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas del plan 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 deberá justificar si éstas requerirían de iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.*

▪ *En la normativa urbanística y de edificación de este Plan Especial 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 Ambiental Estratégico.*

▪ *En la ejecución de las obras que deriven de este Plan Especial 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 así como a lo que se disponga por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia para las autorizaciones de implantación de actividades industriales.*

▪ *En la ejecución de las obras que deriven de este Plan Especial se excluirán como zona de acopio de cualquier tipo de materiales o equipos los cauces, las zonas más próximas a los mismos así como también aquellas que puedan drenar hacia ellos.*

Capítulo 3. Protección de la calidad ambiental del Plan Especial.

Para la regulación de la protección de la Calidad Ambiental, se cumplirá lo que se establece en el Título III de las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

Artículo 25. Condiciones puestas de manifiesto por la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor relativas a la calidad ambiental - atmósfera.

A continuación se transcriben las consideraciones ambientales relativas a la calidad ambiental – atmósfera, puestas de manifiesto por la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor que se deberán tener en cuenta, y en particular, para los proyectos que se desarrollen derivados de este Plan Especial:

ATMÓSFERA

▪ *Se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de ambiente atmosférico, en particular la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, y la Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.*

- *En aquellos trabajos que generen polvo (explanaciones, tránsito de maquinaria y vehículos o descarga de materiales) se efectuarán riegos con la frecuencia necesaria para mitigar el polvo en suspensión.*

- *Los acopios de material pulverulento de fácil dispersión se realizará en zonas protegidas que impidan su dispersión.*

- *Se procederá a estabilizar los depósitos o acopios de materiales que deban conservarse determinados periodos de tiempo para ser utilizados posteriormente, a fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas.*

- *Los vehículos que transporten tierra, escombros o cualquier otro material pulverulento tomarán las medidas necesarias para que no se produzcan derrames o voladuras, como por ejemplo la colocación de una lona adecuada al tipo de material transportado.*

- *Se garantizará que la maquinaria que trabaje en las obras haya superado las inspecciones técnicas que en su caso le sea de aplicación, y en particular en lo referente a la emisión de los gases de escape.*

Artículo 26. Condiciones puestas de manifiesto por la dirección general de medio ambiente y mar menor relativas a la calidad ambiental - ruido y vibraciones.

A continuación, se transcriben las consideraciones ambientales puestas de manifiesto por la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor, con relación a este Plan Especial, que se deberán tener en cuenta, y en particular, para los proyectos que se desarrollen derivados de este Plan Especial:

RUIDO Y VIBRACIONES

▪ *Se deberá atender las previsiones contenidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en sus normas de desarrollo, Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y Real Decreto 1397/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*

▪ *Se deberá atender las prescripciones del Decreto 48/1998, de 30 de julio, de Protección de Medio Ambiente frente al ruido en la Región de Murcia, o normativa vigente que lo sustituya, así como en la Ordenanza Municipal correspondiente.*

▪ *En los proyectos derivados de este Plan especial, se tendrá que tener en cuenta que la maquinaria utilizada al aire libre tiene que estar ajustada a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.*

Artículo 27. Condiciones puestas de manifiesto por la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor relativas a la calidad ambiental – residuos.

A continuación, se transcriben consideraciones ambientales puestas de manifiesto por la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor, con relación a este Plan Especial, que se deberán tener en cuenta, y en particular, para los proyectos que se desarrollen derivados de este Plan Especial:

RESIDUOS

▪ *Los residuos sólidos y líquidos que se generen durante la explotación y el mantenimiento, no podrán verterse sobre el terreno ni en cauces, debiendo ser destinados a su adecuada gestión conforme a su naturaleza y características.*

▪ *Los residuos generados, previa identificación, clasificación, y caracterización, serán segregados en origen, no se mezclarán entre sí y serán depositados en envases seguros y etiquetados. Su gestión se llevará a cabo de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados.*

▪ *Por otro lado, todo residuo potencialmente reciclable o valorizable deberá ser destinado a estos fines, evitando en la medida de lo posible, su eliminación de acuerdo con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. En consecuencia deberán ser almacenados y entregados en las condiciones adecuadas de higiene y seguridad y de separación por materiales para su correcta valorización.*

▪ *Durante los trabajos de construcción, se evitarán las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de la construcción. Estos residuos, como otros que se puedan generar de carácter peligroso o no (aceites usados procedentes de la maquinaria, chatarras, etc.), serán gestionados de modo adecuado, conforme a la normativa vigente.*

▪ *Se estará a lo dispuesto 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.*

▪ *Se incluirá en los proyectos de ejecución de las obras un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Artículo 4.1.a) del R.D. 105/2008.*

Artículo 28. Condiciones puestas de manifiesto por la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor relativas a la calidad ambiental – protección del medio físico (suelos).

A continuación se transcriben consideraciones ambientales puestas de manifiesto por la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor, que se deberán tener en cuenta, y en particular, para los proyectos que se desarrollen derivados de este Plan Especial:

PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO (SUELOS)

▪ *Se realizará una limpieza general de la zona afectada a la finalización de las obras, destinando los residuos a su adecuada gestión.*

▪ *Tanto los acopios de materiales, como las zonas de aparcamiento de la maquinaria estarán provistas de las medidas necesarias para evitar la afección de los suelos.*

▪ *Se evitará la formación de montañas o promontorios excesivamente elevados en los acopios temporales.*

▪ *En el caso de que se produjesen derrames accidentales de aceites, combustible, lubricantes u otros productos contaminantes, se confinará inmediatamente el derrame y las tierras contaminadas y el resto de residuos, se entregarán a un gestor autorizado de residuos.*

Artículo 29. Condiciones puestas de manifiesto por la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor relativas a la calidad ambiental – vertidos.

A continuación se transcriben consideraciones ambientales puestas de manifiesto por la Dirección General de Medio Ambiente y Mar Menor, que se deberán tener en cuenta, y en particular, para los proyectos que se desarrollen derivados de este Plan Especial:

VERTIDOS

▪ *Se deberán establecer los medios adecuados para que durante las obras no se produzcan vertidos de ningún tipo sobre el terreno.*

Capítulo 4. Protección de cauces del Plan Especial.

Para la regulación de la protección de cauces, se cumplirá lo que se establece en el Título III de las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

Artículo 30. Condiciones puestas de manifiesto por Confederación Hidrográfica del Segura.

A continuación se transcriben las consideraciones ambientales puestas de manifiesto por Confederación Hidrográfica del Segura:

▪ *En el caso de vertido de aguas pluviales al dominio público hidráulico se deberá solicitar autorización previa a la Confederación Hidrográfica del Segura, según lo previsto en el artículo 77 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.*

▪ *Se deberá evitar que las áreas previstas para uso industrial puedan convertirse en una fuente de contaminación puntual ocasional, especialmente en episodios de lluvias torrenciales. Empleando para ello sistemas de drenaje urbano sostenible y mediante el adecuado dimensionamiento de los tanques de tormenta.*

▪ *Se emite informe favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos para dicho Plan.*

Capítulo 5. Protección de la seguridad ciudadana y emergencias del Plan Especial.

Artículo 31. Condiciones puestas de manifiesto por la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Emergencias.

A continuación se transcriben las condiciones puestas de manifiesto por la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Emergencias:

▪ *Se deberán considerar los valores PGA de la zona sismogénica, la vulnerabilidad de esta zona ante un posible accidente de mercancías peligrosas y tener en cuenta que está dentro del radio de intervención frente a un posible accidente químico.*

▪ *Se deberán contemplar los riesgos contenidos en el Plan Territorial de Protección Civil de Alhama de Murcia.*

Capítulo 6. Medidas relacionadas con el cambio climático.

Antes de indicar las condiciones puestas de manifiesto por el Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático de la Dirección General del Medio Natural con relación al Plan Especial 11-03, es importante manifestar que el ámbito del presente Plan Especial dispone en la actualidad de todos los servicios urbanísticos.

Es por este motivo por el que no se va a proceder a la realización de un Proyecto de Urbanización.

A continuación, se indican los servicios existentes dentro del ámbito del presente Plan Especial y que justifican que no es necesaria la realización de un proyecto de urbanización:

– Accesos: El ámbito del presente Plan Especial dispone en la actualidad de acceso desde el vial que constituye su límite sur, denominado Avenida Antonio Fuertes.

– Red de Electricidad: En la actualidad el servicio de electricidad es suministrado por la subestación eléctrica propiedad de ElPozo Alimentación.

Asimismo, también hay una línea de Iberdrola cuya disposición queda reflejada en planos.

– Depuración: En la actualidad el servicio de depuración de aguas residuales es suministrado por ElPozo Alimentación mediante una depuradora de aguas residuales industriales.

– Saneamiento: existe en la actualidad un tramo de red municipal de saneamiento que discurre por la vía de servicio. No obstante lo anterior, se proyectará la ejecución de un tramo nuevo de red de saneamiento. La red nueva de saneamiento se proyectará de forma que funcione por gravedad y se instalará solo dentro del ámbito del presente Plan Especial. Sus características definitorias son las siguientes:

o La red se dejará preparada para continuar su instalación, dependiendo de la demanda de la zona urbanizada, hasta alcanzar la cota suficiente para la evacuación por gravedad de la totalidad del agua generada en este plan especial. Se estima que la cota final estaría, si no se encontraran imprevistos en servicios existentes, a la altura de la C/ Alcantarilla, pudiéndose corregir parte de la cota cruzando la Avda. en el margen de la Fábrica de El Pozo en dirección a la zona de C/ Tomillo.

o La tubería de saneamiento, a lo largo de la Avda. Antonio Fuertes, será PVC Ø500 mm, SN8 color teja. Se instalará desde el pozo de arranque, frente a la gasolinera, hasta el final de la zona de actuación del Plan Especial, junto al camino hacia el depósito de agua de ElPozo junto a Mesana.

o El tramo desde el camino de Las Ramblillas, perpendicular al anterior, instalará un PVC Ø400 mm.

o El pozo de arranque de la tubería de PVC Ø500mm, menor cota, partirá de la intersección de ambas, instalándola al límite máximo permitido superficialmente. Para ello, será necesario proteger la tubería y el firme con hormigón durante su recorrido.

o En el pozo de arranque, se tendrá en cuenta la acometida de la gasolinera para esta nueva red. En caso de cotas negativas se realizará una nueva acometida a la gasolinera.

o Para evitar el saneamiento existente, que da servicio a la gasolinera, se dará el servicio por la nueva red de 500 mm hasta el bombeo. Se instalará un pozo junto al bombeo para evacuar las aguas de la gasolinera y quedará taponada la salida del pozo. Se podrá anular el saneamiento existente y no entorpecerá el recorrido de la nueva red de PVC Ø500 mm.

o De esta forma, quedará en servicio la mitad de la red de Ø500 mm, unos 170 metros, quedando el resto anulada y preparada para ampliaciones futuras.

o A lo largo de la red se instalarán pozos cada 50 mm con tapas adecuadas paso de vehículos pesados y anagrama municipal de saneamiento.

– Red de Abastecimiento: En la actualidad el servicio de abastecimiento de agua potable es suministrado por ElPozo Alimentación mediante un depósito de agua de 22.000 m³. Asimismo también hay una red municipal de abastecimiento que discurre por la vía de servicio.

– Red Telefónica: En la actualidad el servicio de telefonía es suministrado por la compañía Telefónica.

– Red de Gas: En la actualidad el servicio de gas es suministrado por la compañía Redexis.

En base a lo expresado en los párrafos anteriores, se manifiesta que el ámbito del presente Plan Especial dispone en la actualidad de todos los servicios urbanos, por lo que reúne todos los requisitos indicados en el Artículo 80 de la LOTURM para ser considerado como suelo urbano consolidado, y por tanto, no procede la realización de un proyecto de urbanización completo. En su lugar sí será necesaria la ejecución de un ANEXO DE OBRAS DE URBANIZACION, en el que vendrán definidas aquellas obras de urbanización anexas a los proyectos privados de obras de industrias y actividades referidas al ámbito del Plan Especial.

Además, se tendrá en cuenta lo indicado en el punto n.º 1 del Artículo 190 de la LOTURM, que a continuación se transcribe:

“Artículo 190. Edificación directa.

1. En suelo urbano consolidado y donde no proceda la delimitación de una unidad de actuación, podrá edificarse directamente, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán, en su caso, las condiciones necesarias para asegurar que el suelo alcance la condición de solar, debiendo asumir en este supuesto el promotor los gastos que conlleve, y depositar los avales y garantías que correspondan, con arreglo a la legislación de régimen local”.

Artículo 32. Condiciones puestas de manifiesto por el Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático de la Dirección General del Medio Natural.

Dado que, como ha quedado justificado, no procede realizar proyecto de urbanización, las medidas correspondientes a este artículo serán de aplicación a las obras de urbanización anexas a los proyectos privados de obras de industrias y actividades referidas al ámbito del Plan Especial.

A continuación, se transcriben las condiciones puestas de manifiesto por el Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático de la Dirección General del Medio Natural, con relación al Plan Especial 11-03.

▪ *Medidas que condicionan el proyecto de obras de urbanización:*

- *Calcular la pérdida de carbono que se producirá e incorporar como medida compensatoria, la obligación de conseguir una compensación (preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas en el ámbito territorial del plan) del 100% de la pérdida de reservas de carbono.*

La compensación se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización resultante de este Plan Especial, de un anejo específico con detalle de proyecto ejecutivo.

- *Incorporar como medida compensatoria, la obligación de presentar un apartado de compensación de emisiones que formará parte del proyecto de obras de urbanización. El apartado de compensación con detalle de proyecto (memoria, planos y presupuesto) tendrá como objetivo conseguir una compensación del 26% de las emisiones estimadas por las obras de urbanización.*

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto de obras de urbanización resultante de este Plan Especial quedará condicionada a que se incluyan, con detalle de proyecto constructivo la compensación señalada.

- *Incorporar la obligación de que los aparcamientos deberán contemplar el equipamiento para la electromovilidad en al menos una de cada diez plazas de aparcamiento.*

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto de obras de urbanización quedará condicionada a que se incluyan los aspectos señalados en relación con la electromovilidad.

- *Incorporar un carril bici en el polígono industrial, al menos en la vía principal, que pudiera conectar con futuros carriles desde el centro de Alhama. El carril bici debe ser incorporado al proyecto de obras de urbanización resultante de este Plan Especial.*

- *Incorporar la obligatoriedad de alcanzar el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes de la urbanización con energías alternativas implantadas en el ámbito territorial del plan. El estudio de energías alternativas y el Plan de Medidas que ejecutar que permita el 100% de autogeneración energética y autoconsumo debe ser aprobado junto con el proyecto de obras de urbanización resultante de este Plan Especial.*

- *Incorporar la obligación de que en el proyecto de obras de urbanización resultante de este Plan Especial se incluyan medidas para capturar el agua de lluvia, consiguiendo que tras la urbanización sea posible el aprovechamiento, del agua de lluvia no capturada por los edificios. La red de captura y aprovechamiento del agua de lluvia contendrá la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado y los depósitos y demás elementos necesarios. La recogida de pluviales debe permitir el riego del arbolado que se propone en el punto siguiente para los que no se podrá utilizar agua potable procedente de la red.*

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación la aprobación del proyecto de obras de urbanización resultante de este Plan Especial quedará condicionada a que se incluya 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 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.

- Incorporar vegetación arbórea en las aceras y demás infraestructuras.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación la aprobación del proyecto de obras de urbanización resultante de este Plan Especial quedará condicionada a que se incluya la incorporación de vegetación arbórea en las aceras y demás infraestructuras.

- Incorporar la obligación de la evaluación económica de las medidas preventivas correctoras y compensatorias propuestas en relación al cambio climático, formarán parte de los costes de urbanización que se tomarán como base para calcular y constituir la garantía del 10% 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.

- Incorporar la necesidad de que se redacte un Plan de movilidad sostenible que reduzca la movilidad obligada y aporte alternativas al transporte basado en el vehículo privado y la memoria de actuaciones (medidas y en su caso obras) llevadas a cabo en ejecución del Plan de Movilidad Sostenible, así como la reducción estimada de la movilidad con vehículos privados de consumo de combustibles fósiles alcanzada o previsto alcanzar y resultados de estudios encuestas y demás documentación.

- Incorporar la obligatoriedad de comunicar el resultado alcanzado del objetivo de lograr el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes con energías alternativas implantadas en el ámbito territorial del Plan Especial.

- Incorporar la obligación de presentar una memoria que incluya datos cuantitativos sobre la eficacia alcanzada por la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada, depósitos de almacenamiento de agua, la permeabilidad de aceras, viales y demás elementos ejecutados con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo.

- Presentar información fotográfica sobre la incorporación de vegetación arbórea en las aceras y demás infraestructuras, elementos de captura de agua, carril bici, aparcamientos dotados para la electromovilidad, instalaciones para suministro de energía renovable, elementos para posibilitar la compensación de emisiones y en definitiva todo aquello que permita visualizar la incorporación de las medidas incluidas en proyecto de obras de urbanización resultante de este Plan Especial.

- Para garantizar la ejecución de estas medidas de suministro de información, la devolución de la fianza por obras de urbanización quedará condicionada a que se remita para su conocimiento al Ayuntamiento y al Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático de la Comunidad Autónoma la información señalada una vez terminadas las obras o en su caso una vez haya entrado en funcionamiento la urbanización y permita suministrar la información requerida.

▪ Medidas que afectarán a la redacción y ejecución de los proyectos privados de obras de industrias y actividades referidas al ámbito del Plan:

- Incorporar la condición de que en el diseño de edificios se incorpore la obligación de que estos capturen y utilicen las aguas pluviales y aguas grises.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que en los proyectos constructivos se incluyan los aspectos del diseño, depósitos y demás elementos necesarios que

permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de recuperación y utilización del agua de lluvia y aguas grises.

- Incorporar la obligación de que los aparcamientos deberán contemplar el equipamiento para la electromovilidad en al menos una de cada diez plazas de aparcamiento.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación los proyectos de obras de industrias y actividades que vayan a implantarse en la urbanización quedará condicionada a que se incluyan los aspectos señalados en relación con la electromovilidad.

Todas estas medidas sobre las obras de urbanización, deberán consensuarse con el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, debiendo ser autorizadas previamente por el Departamento de Infraestructuras, quien definirá la localización y características de las actuaciones a ejecutar para la minimización de impactos establecidas en la evaluación ambiental, pudiendo indicarla fuera de la zona de actuación y siempre dentro del casco urbano.

Capítulo 7. Medidas relacionadas con aspectos de legalidad y oportunidad territorial conforme al artículo 164 b de la LOTURM.

Artículo 33. Condiciones puestas de manifiesto por la Dirección General de Energía y Actividad Industrial y Minera.

A continuación, se transcriben las condiciones puestas de manifiesto por la Dirección General de Energía y Actividad Industrial y Minera:

▪ *Se comunica que, una vez estudiado por los correspondientes Servicios Técnicos de esta Dirección General, y a la vista de las características generales de la actividad, se comprueba que no existe ningún inconveniente en cuanto a la solicitud de autorización interesada.*

▪ *No obstante, ha de tenerse en cuenta en la dotación de energía eléctrica a esta actuación, la "Instrucción de la Dirección General de Energía y Actividad Industrial y Minera, por el que se establecen criterios sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso industrial, comercial o de servicios, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia", publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, de 6 de julio de 2020.*

▪ *Estas son las observaciones o sugerencias que, por parte de este Centro Directivo, y en el ámbito de sus competencias se realizan respecto de este expediente de solicitud de autorización en suelo No Urbanizable, señalando que, llegado el caso, el interesado deberá obtener las autorizaciones e inscripciones que correspondan a su actividad ante este Centro Directivo, así como las actuaciones reglamentarias de acceso y conexión frente a la empresa distribuidora eléctrica.*

Capítulo 8. Medidas preventivas y correctoras de los potenciales impactos del Plan Especial.

En el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan Especial se recogen medidas preventivas y correctoras de los potenciales impactos producidos por la actuación que a continuación se reproducen:

Artículo 34. Medidas preventivas y correctoras de los potenciales impactos del Plan Especial.

"...

Una vez identificadas las acciones susceptibles de producir efectos negativos sobre el medio natural, se ha comprobado que las modificaciones al PGMO contempladas por este Plan Especial, no provocan acciones significativas adicionales a las que se producen en el Estado Actual (Alternativa 0) del Plan General. Es por este motivo por lo que se remite a las medidas contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental del PGMO aprobado, orientadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo sobre el Medio Ambiente.

Respecto al cambio climático, desde el punto de vista de la mitigación de emisiones, las decisiones que toma el Plan Especial, no tienen trascendencia en cuanto a este factor. Por otra parte, en lo que respecta a las cuestiones relativas a la adaptación al cambio climático, no cabe prever afecciones significativas. No existen impactos adicionales relevantes que se añadan, como consecuencia del Plan Especial propuesto, con relación a la ubicación geográfica, debido al incremento de riesgos naturales (tales como inundaciones fluviales o costeras), puesto que no se altera el uso global ya previsto por el Plan General.

Capítulo 9. Programa de vigilancia del Plan Especial

En el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan Especial se propone un programa de vigilancia que a continuación se reproduce.

Artículo 35. Programa de vigilancia del Plan Especial.

"...

Los principales objetivos del Programa de Seguimiento Ambiental del Plan Especial de las Unidades de Actuación n.º 1 y 2 del Sector SU 11-03 del PGMO de Alhama de Murcia, serán los siguientes:

- Constatar el estado preoperacional, concretando en detalle aquellos factores ambientales afectados por el Plan Especial y sobre cuyas afecciones se realizará el seguimiento.

- Proporcionar resultados específicos acerca de los valores de impacto alcanzados por los indicadores ambientales preseleccionados respecto a los previstos.

- Controlar la correcta ejecución y eficacia de cada una de las medidas correctoras y compensatorias previstas en el presente Documento Ambiental, realizando un seguimiento de su evolución en el tiempo. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer las medidas adecuadas.

- Verificar los estándares de calidad de los materiales (tierra, agua, etc.) y medios empleados en el proyecto.

- Detectar impactos no previstos en el Documento Ambiental y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.

- Informar sobre los aspectos objeto de vigilancia y ofrecer un método sistemático, lo más sencillo y económico posible, para realizar la vigilancia de una forma eficaz.

Como se ha comprobado que el Plan Especial no provoca acciones significativas adicionales a las que se producen en el Estado Actual (Alternativa 0)



del Plan General, se remite a las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental del PGMO aprobado.

...”

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 159 de la Ley 13/15, de 30 de octubre, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia y 32 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

El contenido íntegro de dicho Plan Especial y su Programa de Actuación se encuentra a disposición del público en la sede electrónica municipal https://sedeelectronica.alhamademurcia.es/sta/CarpetaPublic/doEvent?APP_CODE=STA&PAGE_CODE=PTS2_HOME, así como en la página web municipal www.alhamademurcia.es.

En Alhama de Murcia, 12 de junio de 2026.—El Concejales de Urbanismo (por delegación de la Alcaldía), Antonio José Caja García.