



Fáctica Arquitectos

## MEMORIA TÉCNICA:

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA USO  
EXCEPCIONAL DE *ACTIVIDAD DE AIRSOFT* EN  
PARCELA SOBRE SUELO NO URBANIZABLE

POLÍGONO 73 PARCELA 125, SANGONERA LA  
SECA, MURCIA

# FACTICA

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. T.968 971 273

F.968 971 274 | [www.factica.es](http://www.factica.es)

**Hechos, no palabras**

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	1
1.1. Agentes intervinientes .....	1
1.2. Antecedentes y objeto.....	1
1.3. Situación y emplazamiento.....	1
1.4. Descripción de la parcela .....	2
1.5. Descripción del uso pretendido.....	2
<i>Descripción general</i> .....	2
<i>Descripción pormenorizada: usos, superficies, ocupación, alturas</i> .....	3
2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO .....	4
2.1. Cuantificación de puestos de trabajo directos e indirectos .....	5
3. CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	6
3.1. Clasificación y situación sobre planeamiento general .....	6
3.2. Régimen de protección por el Plan General.....	9
3.3. Justificación de cumplimiento de parámetros urbanísticos.....	9
<i>Cumplimiento condiciones de volumen</i> .....	9
4. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA ESPECÍFICA.....	10
4.1. Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia .....	10
4.2. Directrices de la Vega Media del Segura .....	14
5. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCEPCIONALIDAD DEL USO .....	16
6. INVERSIÓN GLOBAL DE LA ACTIVIDAD.....	17
7. CONCLUSIÓN.....	20
ANEJO 01. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	22
U00 - Situación sobre cartografía básica y catastral .....	29

U01 - Situación sobre planeamiento general vigente (1) .....	29
U02 - Situación sobre planeamiento general vigente (2) .....	29
P01 - Ordenación interior de la parcela.....	29

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. Agentes intervinientes

**Peticionario:** D. Jesús Gregorio Martínez con DNI 48633264V y domicilio en C/Rosalinda, N° 43 B, CP: 30833 Sangonera la Verde (Murcia).

**Técnicos redactores:** Dña. Elena Bolarín Sánchez y Dña. Paloma López Planet, con DNI 29.066.569-C y 02.547.829-G respectivamente. Ambas colegiadas en el Colegio de Arquitectos de Murcia (COAMU) con números 1.375 y 1.602 respectivamente. Lo hacen en representación de la empresa FÁCTICA ARQUITECTOS S.L.P., con domicilio profesional en Plaza Santa Catalina n.º 1, 2º dcha., 30004 Murcia.

### 1.2. Antecedentes y objeto

La presente documentación tiene por objeto la **solicitud de uso excepcional para actividad deportiva destinada a campo de airsoft** que se pretende desarrollar en el Camino del Cortijo Blanco, 9, Sangonera la Seca, Murcia (Polígono 73 Parcela 125, Sangonera la Seca (Murcia)) a fin de exponer todo ello ante la administración actuante para la obtención de autorización de implantación de uso excepcional.

El agente peticionario es propietario de la parcela sobre la que se pretende desarrollar la actividad que se describe, la cual se ubica sobre la clase de **suelo no urbanizable, en la zona NB1 "Agrícola de interés productivo con Regadíos del Tránsito"** según las determinaciones del planeamiento general del término municipal de Murcia. No obstante, a tenor de lo dispuesto en los artículos 94 y 95 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia sobre *régimen excepcional de edificación y usos en suelo no urbanizable*, se solicita la autorización para dicho uso excepcional.

A fin de justificar lo anteriormente expuesto y describir las condiciones de parcela existentes, así como los usos pretendidos, y sin perjuicio de la presentación posterior de cuantos proyectos técnicos, autorizaciones o documentación sea necesaria, se redacta la presente memoria.

### 1.3. Situación y emplazamiento

La parcela sobre la que se pretende obtener autorización para implantación de uso excepcional se sitúa en Camino del Cortijo Blanco, 9, Sangonera la Seca, Murcia (Polígono

73 Parcela 125, Sangonera la Seca (Murcia)), con referencia catastral 30030A073001250000WS. Dentro de la parcela existe una construcción en planta baja y sin uso con referencia catastral D34L021000034L0001LT.

Se ubica en la pedanía de Sangonera la Seca, muy cercano a los términos municipales de Alcantarilla y Librilla. Se inserta en un entorno natural de huerta caracterizado por la ausencia de desniveles, la presencia de terrenos agrícolas y la proximidad al Río Guadalentín.

La parcela objeto de esta memoria (30030A073001250000WS) limita, con el vial Camino del Cortijo Blanco, y con otras tres parcelas aledañas con las siguientes referencias catastrales: parcela al este (30030A073001270000WU), parcela oeste (30030A073001240000WE) y parcela norte (30030A073001260000WZ). Este vial enlaza a escasos metros con otros caminos secundarios de huerta como el Paraje de los Carros al oeste o el Camino Conde del Valle al este. Estos caminos y carriles de huerta están en óptimo estado de conservación, con asfalto en buen estado, sin arcén ni líneas marcadas en el mismo, aunque esto no impide el paso de todo tipo de vehículos.

#### 1.4. Descripción de la parcela

Se trata de una parcela sensiblemente trapezoidal, con una superficie de 8.216,00 m<sup>2</sup> según la información reflejada en la Dirección General del Catastro, cuya topografía es prácticamente plana. Dentro de la parcela existe una edificación en planta baja sin uso; esta posee otra referencia catastral distinta a la de la parcela (D34L021000034L0001LT).

La edificación no es objeto de esta solicitud, ya que la actividad, se desarrolla en la zona señalada en planos adjuntos como zona de juego, al fondo de la parcela.

#### 1.5. Descripción del uso pretendido

##### *Descripción general*

El uso previsto es para una instalación deportiva al aire libre destinada a un campo de airsoft. Se configura como un espacio de terreno debidamente delimitado por un vallado de simple torsión.

No se pretende la construcción de edificación alguna para la actividad. En el caso de los aseos, necesarios para el servicio de los usuarios y los trabajadores, se instalarán aseos portátiles ubicados en la zona grafiada de los planos adjuntos.

El airsoft es una actividad lúdica, recreativa y deportiva, basada en el cumplimiento de objetivos a través de estrategias para así descontar jugadores del equipo contrario o cumplir con un límite de tiempo requerido.

Es una actividad de interés público pues consiste en una actividad recreativa que favorece las relaciones y la amistad. Son a su vez actividades que ayudan a mejorar la actividad física y la salud de las personas que participan. Es indudable que la actividad deportiva aporta un beneficio social.

La actividad prevista no necesita ni maquinarias ni instalaciones específicas. Actualmente existen trincheras formadas por el propio terreno y diferentes elementos ejecutados con materiales de madera reciclados.

Según la terminología de las normas urbanísticas del Término Municipal de Murcia (compuesto por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana y sus normas específicas), se trata de una actividad englobada como **actividad deportiva**.

En cuanto al personal que trabajará en el campo de airsoft, se estima personal indirecto relativo a limpieza, mantenimiento de instalaciones y recogida de residuos.

***Descripción pormenorizada: usos, superficies, ocupación, alturas***

USO / PROGRAMA	OCUPACIÓN (m²)	SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN (m²)	Nº PLANTAS (H)
Superficie total de parcela	8.216	0,00	0
Campo de airsoft al aire libre	6.448,27	0,00	0
Aparcamiento al aire libre	509,90	0,00	0
<b>OCUPACIÓN TOTAL (m²)</b>	<b>6.958,17 m²</b>		
<b>OCUPACIÓN TOTAL (%)</b>	<b>84.69 %</b>		

**C1 – Campo de airsoft al aire libre**

- Superficie total: **6.448,27 m²**
- Plazas (personas): **60 personas**

## P - Zonas de aparcamiento

ZONA APARCAMIENTO	
Plazas vehículos (ud):	14
Dimensiones / plaza vehículos:	2,50 x 5,00 m.

## 2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

En la actualidad, la práctica del Airsoft ha ganado popularidad entre personas de todas las edades, consolidándose como una actividad recreativa que va más allá del mero entretenimiento. Más que un simple juego, el Airsoft se erige como un deporte que fomenta valores fundamentales y promueve la integración social.

**Fomento del compañerismo:** El Airsoft es un deporte que, por su naturaleza colaborativa, promueve el trabajo en equipo, la solidaridad y el compañerismo. Los jugadores deben cooperar entre sí para alcanzar objetivos comunes, lo que fortalece los lazos sociales y mejora las habilidades de comunicación y liderazgo.

**Ejercicio físico y salud:** A diferencia de otras formas de entretenimiento sedentarias, el Airsoft implica una actividad física significativa. Correr, agacharse, esquivar y apuntar requieren destrezas físicas y reflejos, lo que contribuye a mantener una buena salud, mejorar la coordinación motora y prevenir el sedentarismo.

**Desarrollo de habilidades tácticas y estratégicas:** El Airsoft no solo es un desafío físico, sino también mental. Los jugadores deben planificar estrategias, tomar decisiones rápidas y adaptarse a situaciones cambiantes en tiempo real. Estas habilidades son transferibles a la vida cotidiana y pueden ser útiles en situaciones laborales, académicas o de emergencia.

**Canalización positiva de la adrenalina y el espíritu competitivo:** El Airsoft proporciona una salida saludable para la energía y la emoción, permitiendo a los participantes liberar el estrés y la tensión acumulados en la vida diaria. Además, fomenta un espíritu competitivo sano, donde la victoria se valora, pero se respeta la integridad y el fair play.

**Espacio de socialización inclusivo:** El Airsoft reúne a personas de diferentes edades, géneros, culturas y trasfondos socioeconómicos en un ambiente de diversión y respeto.

mutuo. Esto contribuye a la construcción de una sociedad más inclusiva y cohesionada, donde las diferencias se celebran y se superan mediante el juego compartido.

Conclusión: En resumen, el Airsoft trasciende su condición de simple entretenimiento para convertirse en un deporte de interés público y social. Al fomentar valores como el compañerismo, promover la salud física y mental, desarrollar habilidades tácticas y estratégicas, y crear lugares de inclusión social, el Airsoft enriquece la vida de quienes lo practican y contribuye al bienestar de la sociedad en su conjunto. Es momento de reconocer y apoyar esta actividad que aporta beneficios tangibles a nuestra comunidad.

## 2.1. Cuantificación de puestos de trabajo directos e indirectos

La implantación de la actividad propuesta, supondrá una revitalización de la zona de marcado carácter rural, afectando directamente a la creación de puestos de empleo en localidades deprimidas demográficamente y con escasas zonas y centros de trabajo cercanos (como el Sangonera la Verde o Librilla entre otros).

En referencia a los puestos de trabajo directos que generarían la actividad propuesta, se encuentran los siguientes:

Puestos de trabajos directos:

- Recepcionista recinto 1 persona
- Administrativo 1 persona
- Personal de mantenimiento 1 persona
- Personal de limpieza 2 personas
- Puestos de trabajo indirectos:
- Empresas suministradoras de servicios:
  - Informáticos, marketing digital, web, redes sociales.
  - Energéticas.
  - Transporte.
- Empresas suministradoras de productos
  - Máquinas de vending, café agua
  - Productos de alimentación
  - Productos de limpieza
  - Suministros fungibles

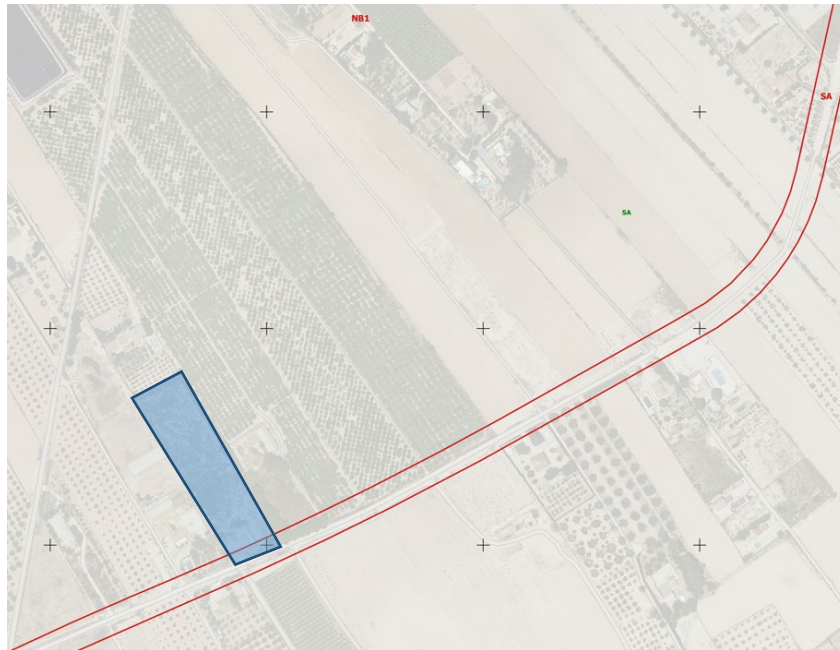


### 3. CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

#### 3.1. Clasificación y situación sobre planeamiento general

El instrumento de planeamiento general lo compone el Plan General Municipal de Ordenación de Murcia (en adelante, PGMO), quien determina las clases de suelo de cada ámbito o sector.

La parcela se engloba sobre dos ámbitos distintos con diferente clasificación. La parte que limita con el camino de acceso, con 472,32 m<sup>2</sup>, se clasifica como *Conexiones con el sistema general arterial en suelo urbanizable (SA)*, mientras que el resto de la parcela, con 16.773,95 m<sup>2</sup>, queda clasificada como *(NB1) Suelo No Urbanizable tipo NB1 (Agrícola de interés productivo con regadíos del Trasvase)*.



A continuación, se recogen de forma literal los artículos relativos a la clasificación de suelo correspondiente:

---

#### TÍTULO 7. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

---

##### CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

###### Artículo 7.2.1. Clases de Usos.

Según sus posibilidades de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

- (...)
- d) **Usos excepcionales:** son aquellos cuya implantación se permite por razones de interés público.

#### Artículo 7.2.2. Tipos de Usos.

En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:

1. Usos Agropecuarios y Forestales:
  - 1.1. Usos Agropecuarios.
  - 1.2. Usos Forestales y naturalistas.
  - 1.3. Usos Extensivos del Medio Natural.
2. Usos e Instalaciones Económicas:
  - 2.1. Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.
  - 2.2. Actividades Extractivas.
3. Usos Vinculados a las Obras Públicas.
4. **Usos excepcionales de Interés Público emplazados en el medio rural:**
  - 4.1. Industrias.
  - 4.2. **Usos de Equipamientos y Servicios:**
    - 4.2.1. Equipamientos.
    - 4.2.2. Restauración.
    - 4.2.3. Campamentos de Turismo.
    - 4.2.4. Hospedaje, cuando su carácter específico requiera su implantación en medio rural.
    - 4.2.5. **Espectáculos y Ocio**, cuando su carácter específico requiera su implantación en medio rural.
5. Uso Residencial.

#### Artículo 7.2.10. Usos de interés público. Equipamientos.

1. Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de los habitantes del entorno, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.
2. Se permiten los siguientes tipos:
  - **Deportivo**
  - Educativo
  - Sanitario
  - Asistencial
  - Cultural
  - Cementerio
  - Defensa y Cárceles
  - Centros asistenciales especiales (explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos)
  - Centros de enseñanza técnica de explotación del medio (explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación).

#### Artículo 7.2.12. Condiciones generales de los Usos de Interés Público.

1. Junto al proyecto de edificación deberán justificarse las razones por las que se considera el uso de interés público, así como las razones de implantación en el suelo no urbanizable. Quedarán también descritas las construcciones e instalaciones que se pretenden implantar, acompañando, en su caso, un Estudio de Impacto Ambiental.
2. Las condiciones generales de edificabilidad son:
  - **Parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>**
  - **Índice de edificabilidad máximo de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
  - **Separación mínima a linderos de 5 metros.**
  - **Altura máxima de 2 plantas**, salvo construcciones que por sus características requieran una altura mayor.
3. El solicitante deberá resolver, a su cargo, la adecuada conexión viaria de la finca donde se pretenda levantar la construcción, así como la implantación y conexión a las redes de servicios urbanísticos que sean precisas, en función de la entidad de la actuación. En este sentido deberá prestar garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de dichas obligaciones.

4. En todo caso, los usos excepcionales de interés público previstos para cada una de las zonas de suelo no urbanizable se indican a título meramente indicativo, pudiendo autorizarse por el órgano autonómico competente todos aquellos usos que justificadamente merezcan dicha calificación.

#### Artículo 7.2.14. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de la normativa se establecen las siguientes zonas en función de las características específicas del territorio y su integración en los distintos tipos de suelo no urbanizable:

- Suelo Inadecuado para el desarrollo urbano:
  - o Rincones y Cabecera del Segura (NR).
  - o Huertas Perimetrales (NP).
  - o Huerta Este (NE).
  - o Agrícola de Interés Productivo (NB).
- Suelo Protegido por el Plan General:
  - o **Agrícola de Interés Productivo con Regadíos del Trasvase (NB1).**
  - o Agrícola de Interés Paisajístico (NJ).
  - o Protección de la Naturaleza y Usos forestales (NF).
- Suelo de Protección Específica:
  - o Protección de la Naturaleza y Usos Forestales (espacios ordenados por planes de protección aprobados por el Gobierno Regional).

### CAPÍTULO 7. AGRÍCOLA DE INTERÉS PRODUCTIVO (NB).

#### Artículo 7.7.1. Definición.

Comprende los modernos regadíos del Campo de Murcia que, en conjunto, supone el espacio de mayor potencialidad de producción agraria del término, con una agricultura altamente tecnificada y competitiva. Se clasifica por ello como suelo no urbanizable inadecuado, sin perjuicio de la existencia de circunstancias particulares que aconsejen y posibiliten encauzar las necesidades de transformación de estos suelos, siempre de conformidad con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el Plan General.

**La subzona NB1 comprende los espacios en regadío con recursos procedentes del Trasvase Tajo-Segura.** El mantenimiento del potencial productivo de estos espacios NB1 se estima de gran importancia para el sostenimiento de la competitividad del conjunto de la base económica municipal y regional. En atención a tal objetivo corresponde su clasificación como **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, lo que ha de asegurar su mantenimiento como espacio de características y organización agrícola moderna, libre de usos urbanísticos que a medio plazo pudieran ocasionar una limitación a su eficacia productiva.

#### Artículo 7.7.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso global:

- Agrícola.

Usos compatibles.

- Vivienda ligada a la explotación.
- Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.
- Instalaciones ganaderas, localizadas a más de 500 metros del suelo urbano/urbanizable.
- Restauración.
- Usos vinculados a las Obras Públicas.
- Actividades extractivas, siendo preciso para su desarrollo la declaración de impacto ambiental favorable, donde se cuide especialmente el aspecto paisajístico para evitar que desde el entorno de la actividad y desde las vías de comunicación que por el mismo transcurran (autopistas, autovías, carreteras nacionales o de similar importancia), se produzca una agresión visual al paisaje objeto de protección, así como un proyecto de restauración.
- Instalaciones singulares de Alta Incidencia Ambiental, siendo preciso para su desarrollo la declaración de impacto ambiental favorable ligada a un proyecto de restauración posterior, e informe favorable del servicio municipal de protección ambiental con carácter previo a la concesión de la licencia.

Usos excepcionales:

- **Usos de interés público.**

Usos prohibidos:

- Construcciones e instalaciones residenciales y económicas en general, no ligadas a la explotación.

Parcela mínima edificable:

- **3 hectáreas.**

Condiciones de la edificación residencial:

- Superficie máxima construida: **300 m<sup>2</sup>**
- Altura máxima: **2 plantas (7 metros).**
- Retranqueo mínimo a lindero: **10 metros.**

Condiciones de las edificaciones auxiliares ligadas a la actividad productiva del medio:

- Superficie máxima construida: Almacenes ligados a la actividad productiva del medio e instalaciones ganaderas: 500 m<sup>2</sup>/Ha. Restauración: 100 m<sup>2</sup>/Ha.
- Altura de la edificación: 5 metros.
- Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

### 3.2. Régimen de protección por el Plan General

La parcela está clasificada como agrícola de interés productivo (NB1) cuenta con régimen de protección por el Plan General. La subzona NB1 comprende los espacios en regadío con recursos procedentes del Trasvase Tajo-Segura. El mantenimiento del potencial productivo de estos espacios NB1 se estima de gran importancia para el sostenimiento de la competitividad del conjunto de la base económica municipal y regional. En atención a tal objetivo corresponde su clasificación como suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, lo que ha de asegurar su mantenimiento como espacio de características y organización agrícola moderna, libre de usos urbanísticos que a medio plazo pudieran ocasionar una limitación a su eficacia productiva.

### 3.3. Justificación de cumplimiento de parámetros urbanísticos

#### *Cumplimiento condiciones de volumen*

- Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>
  - **NO CUMPLE – 8.403 m<sup>2</sup>**
- Edificaciones: Existe una edificación sobre la parcela que está fuera de ordenación (no se cumple la parcela mínima edificable ni retranqueos) sobre la que no se solicita autorización alguna. El uso excepcional se solicita para el terreno ubicado al fondo de la finca tal y como se indica en planos anexos. El uso que se pretende implantar, no precisa del uso de la edificación descrita.
- Por otro lado, los elementos auxiliares necesarios para el desarrollo de la actividad deportiva, se diseñarán con absoluto respeto al paisaje y al medio ambiente, y no serán elementos fijos.

## 4. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA ESPECÍFICA

### 4.1. Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia

La Normativa de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, resulta de aplicación a la intervención propuesta según se determina en sus artículos 4 y 5 (Ámbito territorial y Ámbito sectorial). El contenido de la normativa es de aplicación a todo el territorio de la Región de Murcia y se refiere al uso industrial, entendido este como *"el conjunto de actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado, el embalaje, el aprovechamiento, recuperación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados, la logística, el aprovechamiento de los recursos de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, así como los servicios directamente relacionados con las actividades industriales. **Se incluyen también los usos comerciales complementarios a la actividad principal, los usos comercial y terciario, los centros de servicios, los centros logísticos y los equipamientos.**"*

Se justifica a continuación el cumplimiento de los artículos de esta normativa que resultan de aplicación al presente proyecto.

#### Artículo 37

Autorizaciones de actividades industriales en suelo no urbanizable. Establece este artículo que deben justificarse los siguientes puntos:

- a) *Que se trate de actividades ligadas al aprovechamiento de recursos primarios, agrícolas, extractivos, o que por su naturaleza exijan una localización aislada o una ubicación concreta.*

Se trata de una actividad deportiva que se desarrolla en el medio natural (airsoft). Por tanto, su localización debe ser dentro de un paraje aislado que posibilite dichas actividades como el propuesto.

- b) *Que se incorporen las medidas necesarias para evitar el deterioro del medio, como consecuencia de la actividad.*

Se instalarán en el recinto papeleras y contenedores de residuos que posibiliten la separación y el mantenimiento del espacio en condiciones de limpieza adecuadas.

Al tratarse de una actividad al aire libre que no necesita maquinarias específicas, las únicas instalaciones necesarias son las existentes en la edificación anexa y que dotarán al complejo de las condiciones de salubridad y habitabilidad necesarias.

En lo que se refiere a las aguas negras procedentes de la actividad, se prevé la colocación de aseos químicos portátiles con servicio de mantenimiento periódico a través de una empresa autorizada.

- c) *Que se localicen con criterios de mínimo impacto sobre el paisaje y el medio ambiente.*

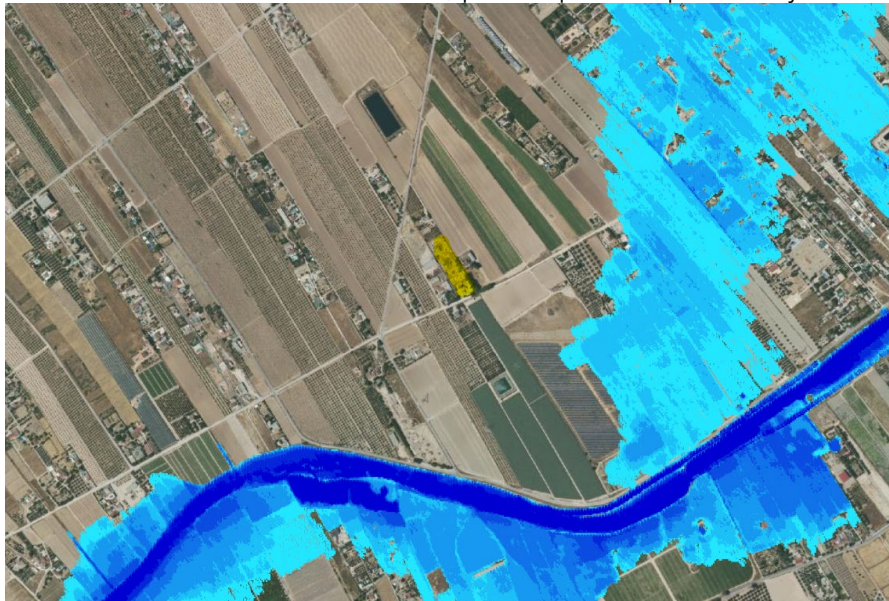
La localización se realiza en una parcela sin masas arbóreas. La intervención sobre la parcela no supone transformación del paisaje, entre otras cuestiones porque no se prevé proyectar edificación alguna.

Artículo 38: Condiciones específicas que han de cumplir las instalaciones aisladas que se implanten en suelo no urbanizable y urbanizable sin sectorizar. Establece este artículo que deben justificarse los siguientes puntos:

- a) *Se han de localizar a una distancia no menor de 200 m. de cualquier cauce, río, torrente o elemento de la red de drenaje natural del territorio presente en el Inventario de Cauces de la Región de Murcia o de embalses de abastecimiento urbano o agrícola sin perjuicio de lo que se establezca, en la legislación sectorial aplicable en materia de aguas*

Se cumple este punto ya que no existen elementos de este tipo a menos de 200,00 m de la parcela.

- b) *En ningún caso serán autorizadas industrias en zonas inundables.*  
No se trata de una zona inundable, por lo que este punto se justifica igualmente.



- c) *La pendiente media del terreno no ha de ser superior al 12%*  
El terreno es prácticamente plano.
- d) *El área a afectar no debe estar ocupada por masas arbóreas.*  
No existen masas arbóreas en la parcela.
- e) *Se han de localizar a una distancia no menor de 500 m. de suelo urbano o urbanizable residencial y de núcleos de población.*  
No existen núcleos de población o de la naturaleza citada a menos de esta distancia.
- f) *No deberán estar situados en el entorno de Bienes de Interés Cultural.*  
No se encuentra en ningún entorno de este tipo.



- g) *Se deberá justificar la imposibilidad de su traslado a polígono ordenados.*  
Dada la naturaleza de la actividad y su necesaria relación con el medio natural, no es posible su traslado a un polígono ordenado.
- h) *No se llevarán a cabo instalaciones industriales aisladas en suelos especialmente protegidos, terrenos forestados y lugares que contengan otro tipo de valores ambientales merecedores de protección y conservación, como valores paisajísticos, hábitats comunitarios y hábitats de especies animales y vegetales incluidas en alguna figura de protección entre otros cuyos valores sean incompatibles con la actuación o uso que se soliciten*

Se ha comprobado que la parcela queda fuera de la zona de protección por alto interés paisajístico. No existen masas arbóreas ni la parcela forma parte de hábitats comunitarios o de especies tanto animales como vegetales por los que debiera protegerse este espacio.

Artículo 39 : Condiciones de autorización : Establece este artículo que deben justificarse los siguientes puntos:

- a) *Incorporación de sistemas que garanticen la adecuada calidad de los efluentes líquidos.*

No se producen efluentes líquidos salvo los propios de las cabinas de wc químicos, cuyos efluentes serán tratados por empresa autorizada ( contrato de servicio de mantenimiento y limpieza de los wc).

- b) *Las solicitudes de licencia, sea cual sea la naturaleza de los vertidos, deberán incluir los datos exigibles por la legislación vigente para la autorización de vertidos.*

No existen vertidos de ningún tipo a instalaciones de dominio público.

- c) *La incorporación de medidas que garanticen el adecuado tratamiento de los residuos sólidos, indicando su naturaleza y su tratamiento, incluyendo la localización del punto de vertido controlado a utilizar y los sistemas a usar para su localización hasta el momento del vertido que aseguren la imposibilidad de contaminación del suelo y del subsuelo y la no existencia de efectos molestos para la población.*

- d) No se producen residuos sólidos salvo los propios de las cabinas de wc químicos, cuyos residuos serán tratados por empresa autorizada ( contrato de servicio de mantenimiento y limpieza de los wc).

- e) *En ningún caso serán autorizables las instalaciones generadoras de residuos tóxicos y peligrosos, salvo las que deban necesariamente localizarse en zonas aisladas*

No se generan residuos de este tipo.

Artículo 40 : Medidas de compensación ambiental : Establece este artículo que deben justificarse los siguientes puntos:

- a) *Como medida de compensación ambiental y de disuasión de las instalaciones, que reduzca el atractivo de un suelo sin cargas urbanísticas frente a otras localizaciones, habrá de reforestarse al menos el 50% de la parcela en aquellos lugares dónde dicha reforestación sea compatible con los valores que propiciaron la clasificación del área ocupada como suelo no urbanizable.*

La parcela se ubica en un entorno agrícola, dónde las especies arbóreas existentes son frutales (regadío) y otras de secano. No existen por tanto especies mayoritarias en la zona para la reforestación. Se propone como medida compensatoria, la plantación de especies de secano (olivos y almendros) en el perímetro de la parcela como elementos de vallado y de delimitación de la finca que aumentará el valor medioambiental de la misma y contribuirá a minimizar el pequeño impacto visual que pueda resultar de la instalación en el entorno.

Artículo 42 : Condiciones de las actuaciones en frente de carretera : Establece este artículo que deben justificarse los siguientes puntos:

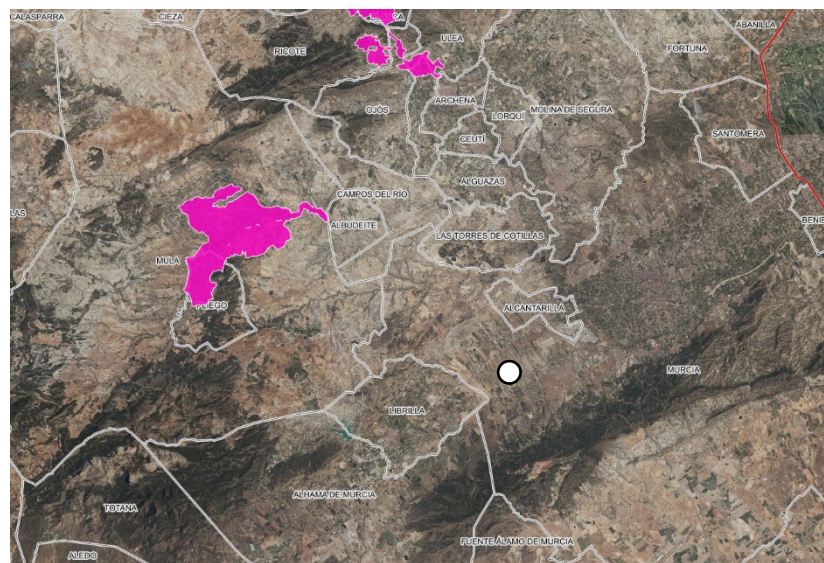
- 1) *Deberán establecerse ordenaciones en relación con módulos longitudinales formando frentes continuos no mayores de 300,00 metros , franjas verdes que deberán materializarse principalmente junto a las carreteras, articulaciones viarias, etc. y transversales, con viario de servicio como zona de aparcamiento y banda de infraestructuras, zonas de localización de servicios y dotaciones.*
- 2) *A las instalaciones complementarias al servicio de la carretera serán aquellas que estén exclusiva y directamente vinculadas a la misma.*
- 3) *En el planeamiento general municipal se dispondrán las condiciones que eviten la formación de núcleos industriales en frentes de carretera, mediante la limitación de superficie, longitud de fachada, accesibilidad, usos y distancias a otras industrias.*

No existen edificaciones proyectadas previstas que conformen fachada a la carretera. Se prevé una franja verde que acompaña a la zona de aparcamiento en el frontal a la carretera tal y como puede comprobarse en los planos adjuntos.

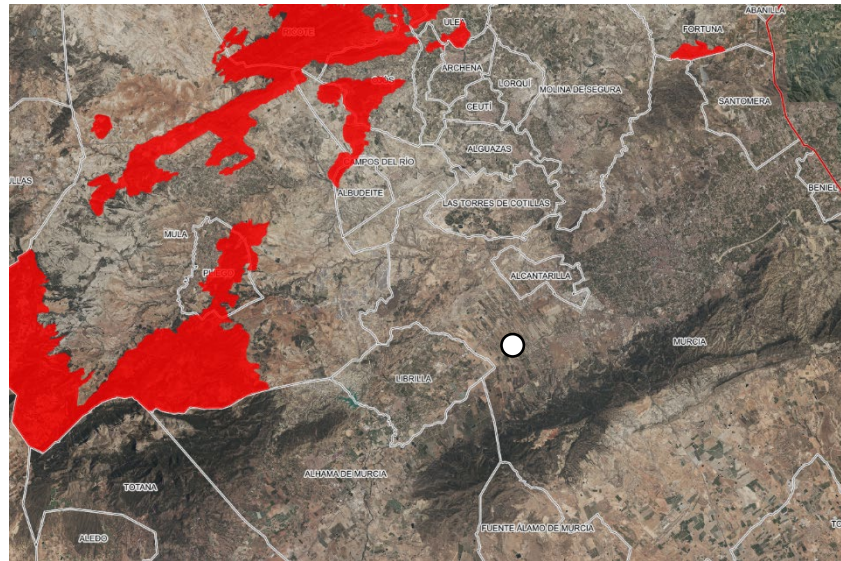


## 4.2. Directrices de la Vega Media del Segura

El suelo dónde se pretende implementar la actividad descrita no se encuentra en zona de protección por alto interés paisajístico ni zona de protección agro fluvial conforme se ha podido comprobar en el visor de información geográfica IDERM (<http://sitmurcia.carm.es/>)



1. IDERM. Protección Agrofluvial



*2. IDERM. Protección alto interés paisajístico*

## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCEPCIONALIDAD DEL USO

Cabe aclarar que la parcela objeto de esta memoria no se ve afectada por ningún tipo de protección ambiental específica.

La parcela está clasificada como agrícola de interés productivo (NB1), contando con régimen de protección por el Plan General. La precitada calificación NB1, incentiva la producción agrícola intensiva.

Los Planes Urbanísticos anteriores al vigente del año 2001, posibilitaban parcelaciones en este tipo de suelos que ha dado lugar a terrenos de superficie insuficiente para que una explotación pueda resultar rentable. Es por este motivo entre otros, que estos terrenos se abandonan y no se cultivan, contribuyendo a la degradación del entorno. Esto puede verse claramente en esta zona dónde además han proliferado las edificaciones ilegales en estas parcelas.

Es por este motivo que dotar de uso a este tipo de terrenos, se considera algo positivo para el entorno y justifica por tanto también, su interés público.

Para implementar el uso pretendido, no es necesario construir edificaciones, puesto que se realiza al aire libre. Los aseos destinado al uso de los clientes serán elementos portátiles de alquiler con mantenimiento periódico.

Según el artículo 95 de la LOTURM, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración regional actuaciones específicas de interés público, a las que se refiere el apartado 4 del artículo 101 de la LOTURM, con las condiciones establecidas en el artículo 102 de la misma ley, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y las razones de su excepcionalidad y su interés público en relación con los valores señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento y su inserción en el territorio mediante estudio de paisaje.

*Art. 101:*

*4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.*

*Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:*

*a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos*

*c) Establecimientos comerciales*

*Art. 102: No hace referencia a establecimientos deportivos.*

Alejar el Airsoft del suelo urbano es fundamental para garantizar la seguridad pública, preservar la convivencia ciudadana, proteger el entorno urbano y mejorar la imagen de este deporte. Al optar por espacios más seguros y adecuados, se promueve una práctica responsable y sostenible del Airsoft, beneficiando tanto a los participantes como a la comunidad en general.

El Airsoft, como deporte recreativo que simula combates militares con réplicas de armas de fuego, enfrenta desafíos significativos en cuanto a su práctica en entornos urbanos y polígonos industriales. Sin embargo, los entornos naturales y abiertos ofrecen una alternativa ideal para la realización segura y responsable de este deporte. Por esto, la solicitud de uso se plantea como una situación excepcional

## 6. INVERSIÓN GLOBAL DE LA ACTIVIDAD

### *Costes variables:*

Se estima como media un 14% de los ingresos por ventas.

### *Suministros, servicios y otros gastos:*

Gastos relativos a suministros tales como: luz, agua, teléfono, etc. También se incluyen servicios y otros gastos (limpieza, consumo de material de oficina, etc.). Se estiman 180,00€ mensuales.

Mantenimiento wc químicos y alquiler

### *Gastos por servicios externos:*

En los gastos por servicios externos se recogen los gastos de asesoría. Se estiman 300,00€ mensuales.

### *Gastos de personal:*

- Gerente: 1,500€
- Resto de personal: costes indirectos (500 € / mes)

### *Otros gastos:*

Posibles reparaciones, así como otros gastos no incluidos en las partidas anteriores (tributos, seguros, etc.). Se estiman 400.00€

### *Amortización:*

Mobiliario airsoft 12,000.00€ / 10 años = 1,200.00 € año = 100,00 € mes

*Equipo informático:*

Coste de un equipo informático: 800.00€

*Gastos iniciales:*

Gastos de constitución y puesta en marcha: 4,200.00€

*Fondo de maniobra:*

Para estimar el fondo de maniobra se considera una cantidad suficiente para hacer frente a los pagos durante los 3 primeros meses:

Pagos Mensuales	TOTAL CON IVA
Suministros	400,00€
Sueldos	2.000,00€
Seguridad Social	600,00€
Servicios externos	300,00€
Otros gastos	400,00€
Total pagos en un mes	3.700,00
Meses a cubrir con F. Maniobra	3
<b>FM 3 meses (APROX)</b>	<b>11.100,00</b>

*Inversión global:*

CONCEPTOS	Total	IVA	Total con IVA
Previsión de PEM	10.000,00	2.100,00	12.100,00
Fondo de Maniobra	11.100,00	0.00	11.100,00
Amortización	100.00	21,00	121,00
Equipo informático	800,00	168,00	968,00
Gastos iniciales	4.200,00	882,00	5.082,00
<b>TOTAL (*)</b>	<b>26.100,00 €</b>	<b>3.171 €</b>	<b>29.371,00 €</b>

(\*) Estos costes son una estimación según referencias tomadas de otras fuentes.

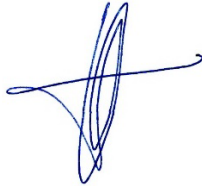
## 7. CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto anteriormente y los documentos que adjuntan, las Arquitectas que suscriben, consideran que los datos aportados serán suficientes para que la presente memoria sea informada favorablemente por los técnicos de las administraciones municipales y regionales que procedan, quedando a la disposición de los mismos para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

En Murcia, a 30 de marzo de 2023:

---

Fdo. Dña. Elena Bolarín Sánchez  
Arquitecto n.º 1375 (COAMU)



Fdo. Dña. Paloma López Planet  
Arquitecto n.º 1602 (COAMU)



## ANEJOS



## ANEJO 01. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

### Edificación de la parcela







Zona de juego



















## ANEJO 02. PLANOS

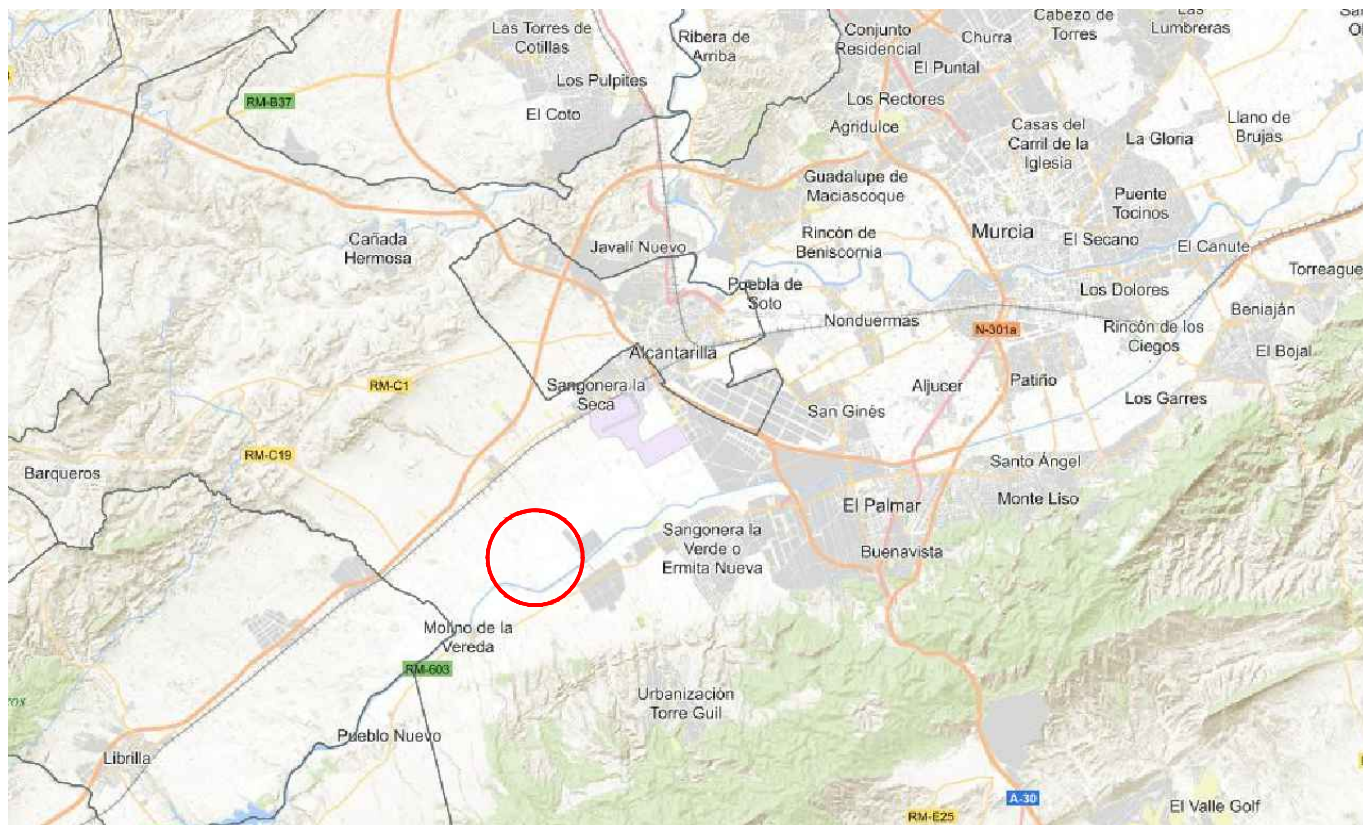
U00 - Situación sobre cartografía básica y catastral

U01 - Situación sobre planeamiento general vigente (1)

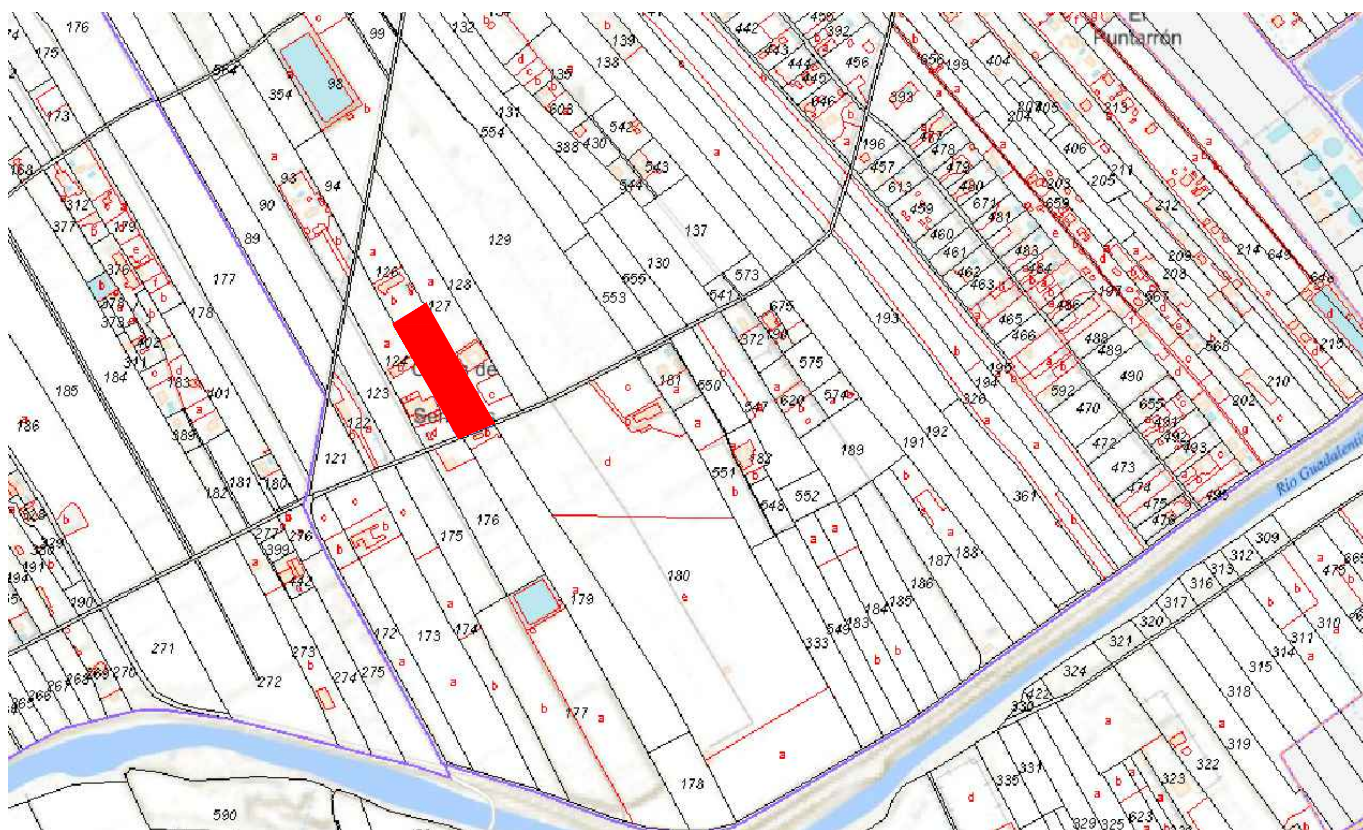
U02 - Situación sobre planeamiento general vigente (2)

P01 - Ordenación interior de la parcela





SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO

PROYECTO: PLANOS PARA SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL DE AIRSOFT

PLANO: SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA BÁSICA Y CATASTRAL

PROMOTOR: JESÚS GREGORIO MARTÍNEZ

UBICACIÓN: Polígono 73 Parcela 125  
SANGONERA LA SECA, 30835 (MURCIA)

U00

FECHA: FEBRERO 2024 ESCALA: 1/500



AP / P / MD : v.01

**FÁCTICA**  
Hechos, no palabras

FÁCTICA ARQUITECTOS  
Elena Bolarín Sánchez COAMU N° 1375  
Paloma López Planet COAMU N° 1602  
Pza. Sta Catalina I, Ed. Fénix, 2ªB | 30004 Murcia  
T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es





PROYECTO: PLANOS PARA SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL DE AIRSOFT

PLANO: PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

PROMOTOR: JESÚS GREGORIO MARTÍNEZ

UBICACIÓN: Polígono 73 Parcela 125  
SANGONERA LA SECA, 30835 (MURCIA)

U01

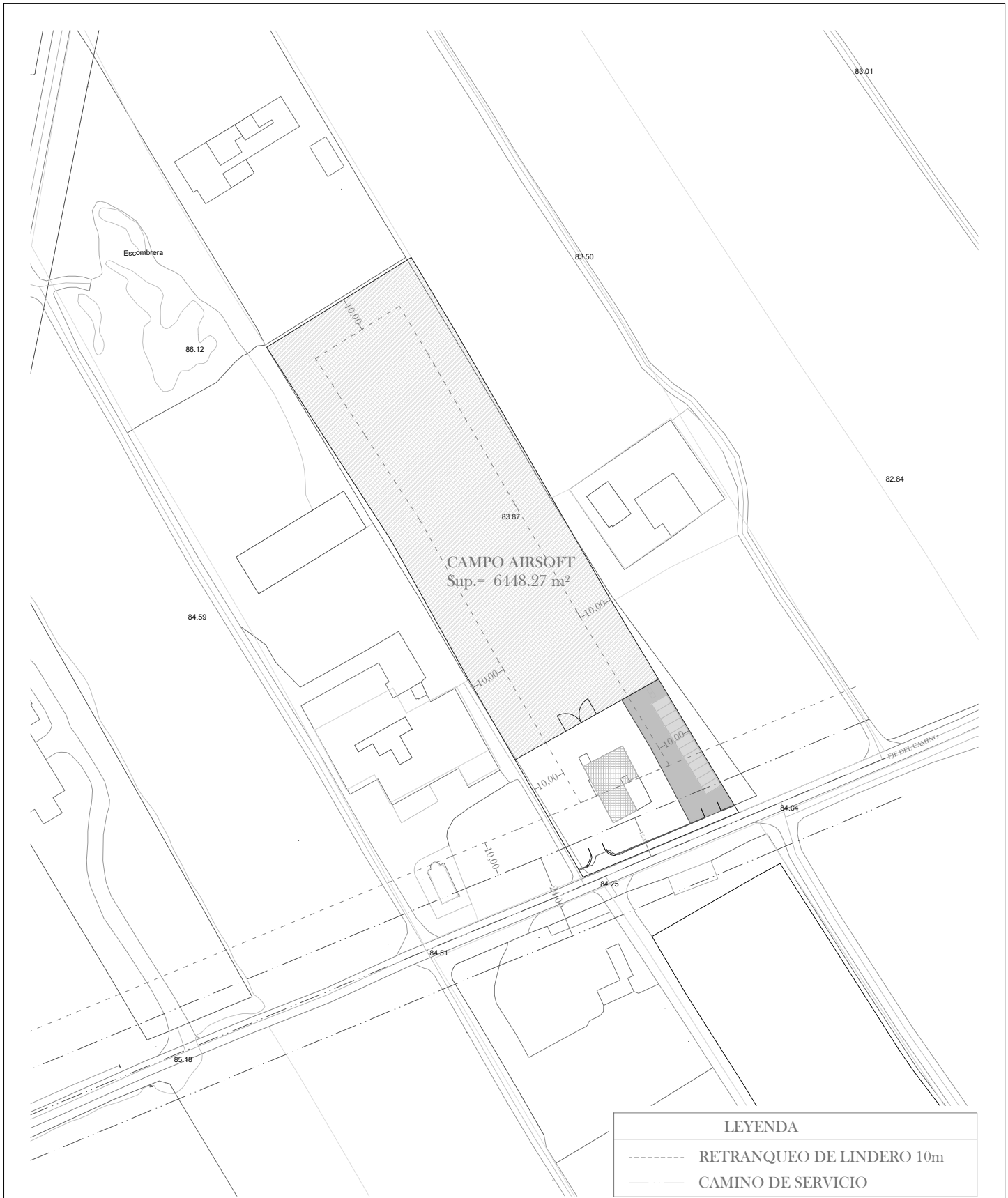
**FÁCTICA**  
Hechos, no palabras

FÁCTICA ARQUITECTOS  
Elena Bolarín Sánchez COAMU N° 1375  
Paloma López Planet COAMU N° 1602  
Pza. Sta Catalina I, Ed. Fénix, 2ºB | 30004 Murcia  
T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

FECHA: FEBRERO 2024 ESCALA: 1/2500



AP / P / MD : v.01



#### LEYENDA

- RETRANQUEO DE LINDERO 10m
- CAMINO DE SERVICIO

PROYECTO: PLANOS PARA SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL DE AIRSOFT

PLANO: SITUACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

PROMOTOR: JESÚS GREGORIO MARTÍNEZ

UBICACIÓN: Polígono 73 Parcela 125  
SANGONERA LA SECA, 30835 (MURCIA)

U02

**FÁCTICA**  
Hechos, no palabras

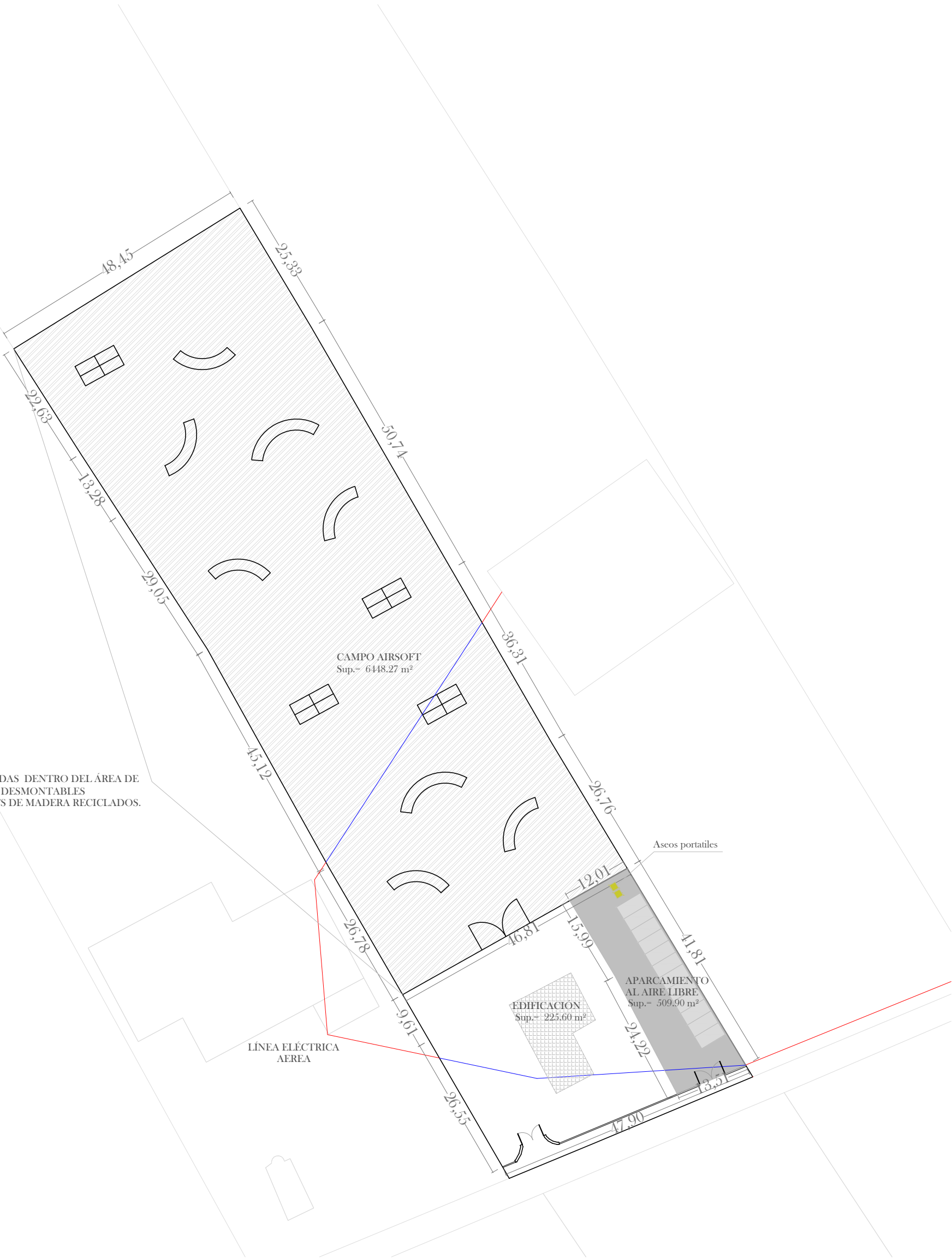
FÁCTICA ARQUITECTOS  
Elena Bolarín Sánchez COAMU N° 1375  
Paloma López Planet COAMU N° 1602  
Pza. Sta Catalina I, Ed. Fénix, 2ºB | 30004 Murcia  
T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

FECHA: FEBRERO 2024 ESCALA: 1/1000



AP / P / MD : v.01

\* LAS PIEZAS GRAFIADAS DENTRO DEL ÁREA DE JUEGO SON ELEMENTOS DESMONTABLES REALIZADOS CON PALETS DE MADERA RECICLADOS.



CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS	8.403,00 m²
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN TOTAL DE LA EDIFICACION	225,60 m²
SUPERFICIE DE LA EDIFICACION DESTINADA AL USO	0,00 m²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	14 Uds

LEYENDA	
	LÍNEA ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN
	LÍNEA ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN SOBRE PARCELA
	ASEOS QUÍMICOS PORTÁTILES

PROYECTO: PLANOS PARA SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL DE AIRSOFT

PLANO: ZONIFICACIÓN

PROMOTOR: JESÚS GREGORIO MARTÍNEZ

UBICACIÓN: Polígono 73 Parcela 125  
SANGONERA LA SECA, 30835 (MURCIA)

P01

**FÁCTICA**  
Hechos, no palabras

FÁCTICA ARQUITECTOS  
Elena Bolarín Sánchez COAMU N° 1375  
Paloma López Planet COAMU N° 1602  
Pza. Sta Catalina 1, Ed. Fénix, 2ºB | 30004 Murcia  
T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

FECHA: FEBRERO 2024 ESCALA: 1/750



AP / P / MD : v.01