

# ANEXO I

## ESTUDIO DE PAISAJE

APARCAMIENTO DE CAMIONES, GASOLINERA,  
RESTAURANTE Y HOTEL DE CARRETERA

(Cobatillas, Murcia)

Promotor: MALPASO 2000 S.L.

Redactor: AUNO HOMES ARQUITECTURA, S.L.P.

Fecha: febrero 2026

## Índice de contenido

ANEXO I.....	1
1. OBJETO Y ANTECEDENTES.....	3
2. MARCO NORMATIVO Y REFERENCIAS DE PAISAJE.....	3
3. ANÁLISIS DEL MEDIO Y DIAGNÓSTICO DEL PAISAJE.....	3
3.1 Medio físico.....	3
3.2 Medio biótico.....	4
3.3 Usos y estructura territorial.....	4
3.4 Valoración paisajística.....	4
Diagnóstico del impacto visual.....	6
4. UNIDADES Y OBJETIVOS DE CALIDAD DEL PAISAJE.....	7
5. EVALUACIÓN DE IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.....	7
6. CRITERIOS ESTÉTICOS Y DE INTEGRACIÓN FORMAL.....	8
7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y COMPENSACIÓN.....	9
8. SEGUIMIENTO Y MANTENIMIENTO.....	10
9. CONCLUSIONES.....	10

## 1. OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente Estudio de Paisaje se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 45 a 47 y 103 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), así como de la Orden de 13 de diciembre de 2017 sobre integración paisajística en proyectos sujetos a autorización excepcional por interés público.

El objeto del estudio es analizar la incidencia y compatibilidad del proyecto de Área de Servicio "Las Peñicas", situada en Cobatillas (Murcia), con los valores paisajísticos del entorno, proponiendo medidas de integración, mitigación y seguimiento ambiental.

El presente Estudio de Paisaje se integra como documento justificativo específico de la minimización del impacto paisajístico exigida por el artículo 103.2 de la LOTURM en los procedimientos de autorización excepcional por interés público.

## 2. MARCO NORMATIVO Y REFERENCIAS DE PAISAJE

- Artículos 45, 46 y 47 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).
- Orden de 13 de diciembre de 2017, sobre integración paisajística en proyectos y obras.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Estrategia del Paisaje de la Región de Murcia (CARM, 2015).
- Atlas de los Paisajes de la Región de Murcia – Unidad C.012 "Huerta Oriental de Murcia – Secano".
- Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

## 3. ANÁLISIS DEL MEDIO Y DIAGNÓSTICO DEL PAISAJE

### 3.1 Medio físico

En el entorno del ámbito de estudio no se localiza ningún espacio protegido. Si bien, se encuentra a 260m de un HIC (Hábitat de Interés Comunitario) y 250m de un HCPR (Hábitat de Conservación Prioritaria y Raros) .

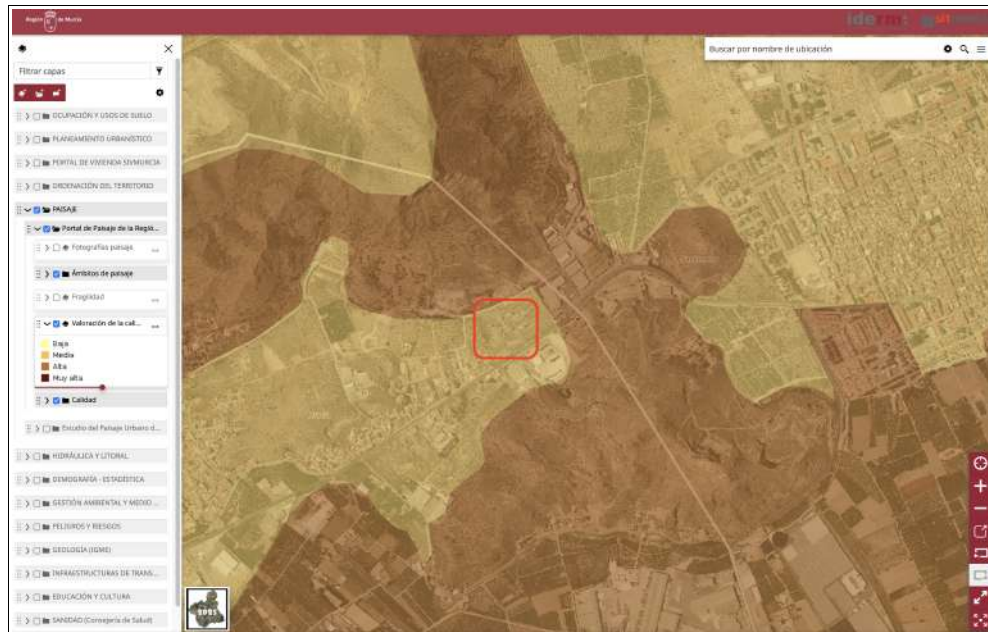
### 3.2 Medio biótico

### 3.3 Usos y estructura territorial

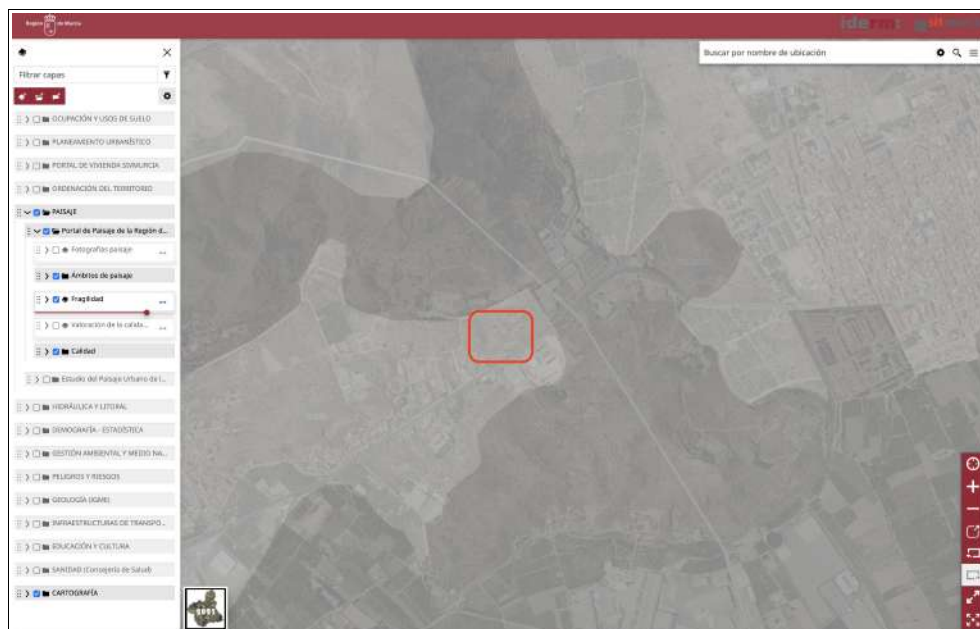
### 3.4 Valoración paisajística

4

ra N-340, caminos rurales colindantes y explotaciones agrícolas dispersas, no existiendo núcleos residenciales ni miradores de especial sensibilidad paisajística en el entorno inmediato. El monte cubierto de pino carrasco situado al norte actúa como fondo escénico de alta relevancia visual.



Fuente: [visoriderm.carm/calidad](http://visoriderm.carm/calidad)



Fuente: [visoriderm.carm/fragilidad visual](http://visoriderm.carm/fragilidad%20visual)

Las formas predominantes más significativas, y su entorno visual, se señalan a continuación en su primer plano, plano medio y fondo escénico.



- Fondo escénico, abrupto
- Plano medio, pendientes pronunciadas
- Primer plano, pendientes suaves

Aparte de las geoformas, los principales elementos antropogénicos son:

- La carretera N-340 como eje dominante.
- Parcelas agrícolas de regadío con vegetación secundaria.
- Edificaciones aisladas de baja altura.

### Diagnóstico del impacto visual

El proyecto genera impacto visual moderado derivado de:

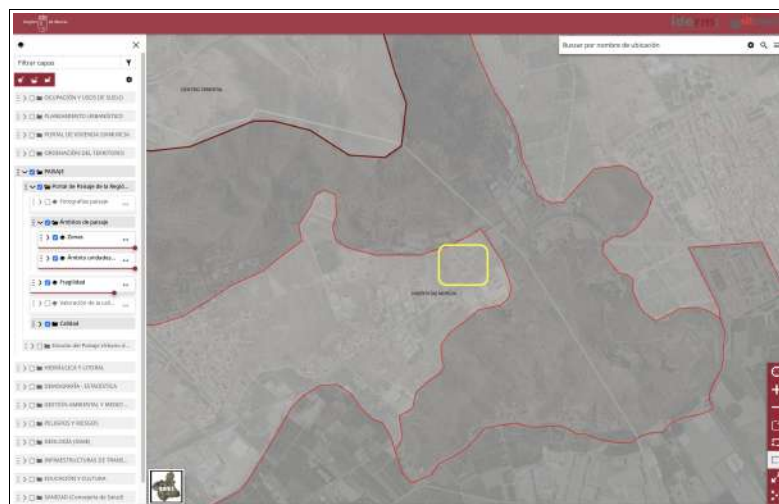
- Introducción de elementos edificados con mayor artificialidad (construcción en dos alturas, marquesinas, surtidores o zonas asfaltadas).
- Incremento de iluminación nocturna.
- Posible pérdida de continuidad visual del paisaje

La visibilidad principal se produce desde la N-340 y caminos rurales adyacentes, siendo perceptible desde cotas bajas y medias. No existen miradores ni enclaves de especial sensibilidad visual en el entorno inmediato.

La disposición de las edificaciones se ha proyectado evitando interferencias visuales con el fondo escénico de la sierra situada al norte, manteniendo alineaciones paralelas a la infraestructura viaria y reservando las pantallas vegetales más densas en dicha orientación.

#### 4. UNIDADES Y OBJETIVOS DE CALIDAD DEL PAISAJE

La actuación se enmarca en la Unidad de Paisaje "Huerta Oriental de Murcia", caracterizada por su estructura agrícola y presencia de lomas bajas con vegetación mediterránea dispersa.



Fuente: visoriderm.carm

Objetivos de calidad paisajística establecidos por la Estrategia del Paisaje son:

1. Mantener la coherencia formal con la matriz agrícola y forestal
2. Reducir el contraste cromático mediante tonos naturales.
3. Integrar las edificaciones con la topografía y vegetación autóctona.
4. Minimizar el impacto lumínico y la contaminación visual.

#### 5. EVALUACIÓN DE IMPACTOS PAISAJÍSTICOS

El proyecto, compuesto por una estación de servicio, restaurante, hotel y aparcamiento de camiones, generará un impacto visual moderado deriva-

do de la aparición de nuevas volumetrías sobre un terreno agrícola llano. No obstante, el diseño propuesto mitiga significativamente su percepción mediante criterios de integración arquitectónica, cromática y vegetal.

Las edificaciones presentan una altura máxima de 7 metros, lo que permite mantener una escala proporcionada respecto al entorno. Las marquesinas de la gasolinera alcanzan 4,5 metros y se integran mediante estructuras ligeras y tonos verdes apagados, evitando contrastes con el fondo natural de pinos.

Dentro del conjunto proyectado, el establecimiento hotelero, con una capacidad prevista de 30 habitaciones, concentra el mayor volumen del conjunto, si bien su impacto visual se considera compatible con el entorno por su escala controlada y medidas de integración, disponerse paralelo a la traza de la N-340 y quedar parcialmente oculto por las pantallas vegetales proyectadas, reduciendo significativamente su percepción desde el entorno agrícola circundante.

## 6. CRITERIOS ESTÉTICOS Y DE INTEGRACIÓN FORMAL

El diseño arquitectónico del área de servicio responde a una estrategia de integración con el paisaje circundante, articulada en los siguientes principios:

- **Composición volumétrica:** predominio de la horizontalidad, con edificaciones de una o dos plantas que respetan la escala agraria y el perfil del terreno natural.
- **Cromatismo y materiales:** se adoptan tonalidades tierra, arena, ocre y verdes suaves inspiradas en el entorno agrícola y en la vegetación del monte. Los materiales principales serán revocos minerales, paneles microperforados, madera técnica y piedra natural. Todos los acabados serán mates para evitar reflejos.
- **Marquesinas:** estructuras metálicas ligeras pintadas en verde oscuro mate, con intradós revestido en madera técnica o panel metálico perforado. La iluminación será cálida, orientada hacia abajo, evitando la dispersión lumínica nocturna.
- **Vegetación e integración verde:** se proyecta una pantalla vegetal perimetral de al menos 3 metros de anchura con especies autóctonas (pino carrasco, ciprés, lentisco, adelfa y romero), configurando un filtro visual continuo que conecta con la masa forestal existente.



•**Tratamiento exterior:** pavimentos drenantes en tonos neutros, mobiliario discreto y señalización de bajo impacto visual. Las luminarias serán tipo “full cut-off” con temperatura cálida.

## 7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y COMPENSACIÓN

Además de las medidas de integración formal, se adoptan actuaciones ambientales que refuerzan la sostenibilidad y la calidad paisajística del conjunto:

1. Revegetación y restauración: plantación de arbolado autóctono y arbustivas en >30 % de la superficie libre, y reforestación de la zona posterior para dar continuidad al pinar existente en la sierra. Este porcentaje de revegetación propuesto se considera suficiente en relación con la fragilidad visual moderada del ámbito y la existencia de masas forestales próximas que refuerzan la capacidad de absorción paisajística.
2. Gestión hídrica: implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) y jardinería xerófita con riego por goteo.
3. Control lumínico y acústico: reducción de la contaminación lumínica mediante luminarias apantalladas, y uso de pavimentos fonoabsorbentes en el aparcamiento.
4. Seguimiento ambiental: programa anual de revisión de la vegetación implantada y control de eficacia de las pantallas verdes durante los tres primeros años. Las medidas de integración propuestas se centran en revegetación, control lumínico y restauración ambiental. A continuación se detalla su cuantificación económica:

Cuantificación económica de las medidas de integración paisajística:

**Tabla 1. Medidas de compensación e integración paisajística**

Elemento	Unidad	€/ud	TOTAL
Area total (m2)	6.649,37		
Area franjas ciprés (m2)	1.383,84		
Area restante pinos (m2)	5.265,53		
Longitud lateral (m)	115,32		
Plantas por fila (ciprés)	47,00		
Filas totales ciprés	4,00		
Total ciprés	188,00	120,00	22.560,00
Total pinos	146,00	100,00	14.600,00
Total lentisco	93,00	25,00	2.325,00
Total romero	61,00	10,00	610,00
SUBTOTAL			40.095,00
Contingencias (10%)			4.009,50
TOTAL			44.104,50
Espaciamiento pinos (m)	6		
Espaciamiento ciprés (m)	2,5		

## **8. SEGUIMIENTO Y MANTENIMIENTO**

Se establece un programa de seguimiento anual durante los tres primeros años posteriores a la ejecución de las obras, verificando el grado de supervivencia de las plantaciones, la eficacia de las pantallas vegetales y el mantenimiento de las medidas de control lumínico.

## **9. CONCLUSIONES**

El área de servicio propuesta se considera plenamente compatible con los objetivos de calidad del paisaje de la Huerta Oriental de Murcia. La implantación respeta la escala, el color y la textura del territorio, contribuyendo a su coherencia visual y funcional.

Los criterios estéticos —basados en la horizontalidad, los tonos naturales, la vegetación autóctona y la austeridad formal— aseguran una integración armónica con el entorno rural y con el monte de pinos adyacente. Se trata de una actuación equilibrada, de bajo impacto visual y con un compromiso ambiental explícito conforme a la normativa vigente.

En consecuencia, cumple con las condiciones establecidas en el artículo 103.2 LOTURM relativas a la minimización del impacto paisajístico.

En Murcia, a 27 de enero de 2026.



Fdo. AUNO HOMES ARQUITECTURA S.L.P.

## ANEXO II

### REPORTAJE FOTOGRÁFICO



LOCALIZACIÓN Y ORIENTACIÓN DE FOTOGRAFÍAS



FOTO 1





FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



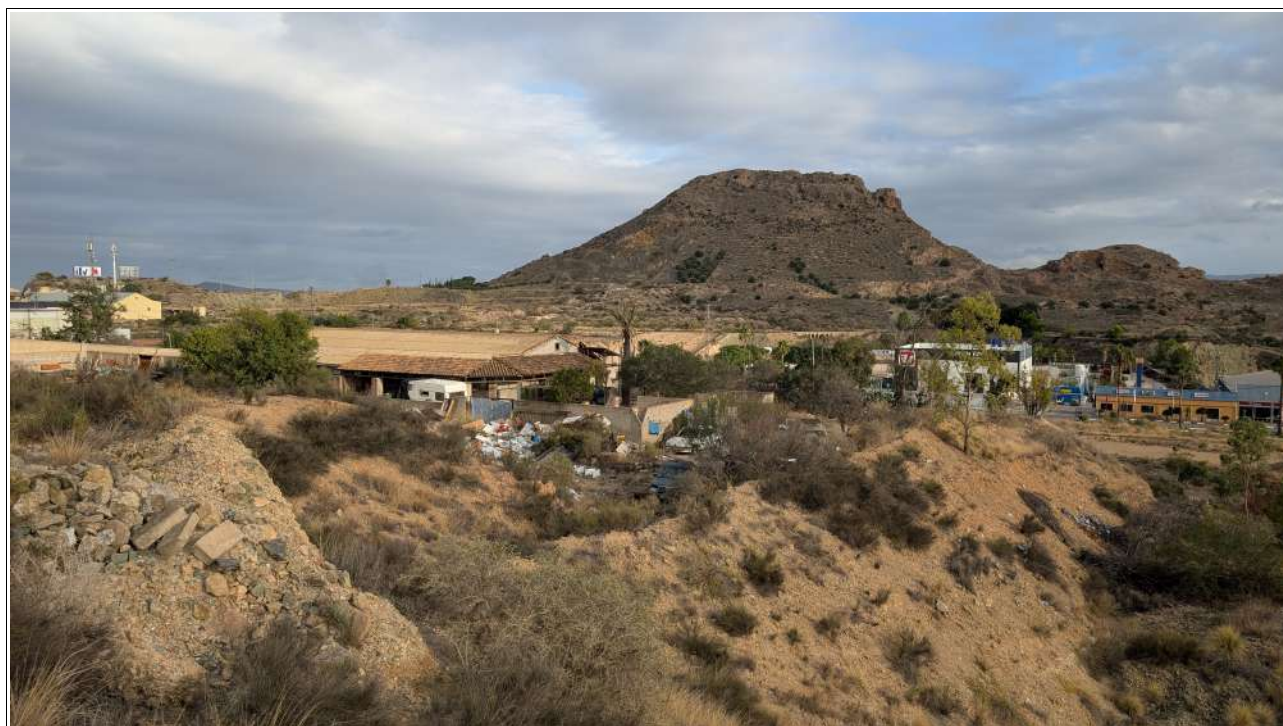


FOTO 6

## ANEXO III

### JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

**NOTA SIMPLE**  
=====

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MURCIA NUMERO CINCO**

Fecha de Emisión y los datos consignados en la presente nota se refiere al día: cuatro de abril del año dos mil dieciocho antes de la apertura del diario.

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

C.R.U. 30024000014721

FINCA DE MURCIA SECCIÓN 4ª Nº: 9487

Naturaleza de la finca: RUSTICA: Trozo de tierra

Dirección: PARTIDO DE EL ESPARRAGAL, PAGO DE COBATILLAS . .

Superficie del terreno: dos hectáreas

Linderos: Norte, RESTO DE DONDE SE SEGREGA Y CAMINO QUE LO SEPARA DE CABEZO BERMEJO, S.A

Sur, CARRETERA DE MURCIA A ALICANTE

Este, ANTONIO ESCOLAR VIVANCOS, CAMINO POR MEDIO Y FINCA MATRIZ

Oeste, FINCA MATRIZ DESTINADA A CAMINO QUE LO SEPARA DE LA RAMBLA

NO CONSTA

RUSTICA: Un trozo de tierra con riego de motor, plantada de limoneros en parte, sita en término de Murcia, partido de El Esparragal, pago de Cobatillas. Tiene una superficie de dos hectáreas, que linda: Norte, resto de finca de donde se segrega, y en parte más resto destinado a camino, que lo separa de "Cabezo Bermejo, S.A.", camino por medio; Sur, Carretera de Murcia a Alicante; Este, Antonio Escolar Vivancos, camino por medio, y resto de donde se segrega; y Oeste, más resto de donde se segrega destinado a camino, que lo separa de la rambla. Tiene forma de "L".

Estado de coordinación: No consta

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MALPASO 2000 SL	B73007544	3143	99	60	4

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación en subasta judicial. Formalizado en mandamiento de fecha 09/12/98, autorizada en MURCIA, por JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5 DE MURCIA, que causó la inscripción 4ª de fecha 11/01/1999.

**CARGAS**

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Caracter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el solicitante de esta nota simple, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art. 1 de la Ley Hipotecaria); "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero" (art. 32 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos". (art. 221 de la Ley Hipotecaria). b) "BCIR - FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "&#8230; para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado&#8230; siempre que exista interés en el peticionario". (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2.- De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

#### ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.