

SOLICITUD AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL DE INTERÉS PÚBLICO

(art. 103 LOTURM)

MEMORIA

PROMOTOR	MALPASO 2000 S.L.
SITUACIÓN	Carretera de Alicante km 674 Las Peñicas (Murcia)
FECHA	ENERO 2026
OBJETO	APARCAMIENTO DE CAMIONES, GASOLINERA, RESTAURANTE Y HOTEL (25-30 habitaciones)
ARQUITECTO	AUNO HOMES ARQUITECTURA S.L.P.

Índice de la Memoria

1.OBJETO Y ANTECEDENTES.....	4
2.MARCO LEGAL APLICABLE.....	5
2.1.Normativa de Ordenación del Territorio y Urbanística.....	5
2.2.Normativa en materia ambiental	5
2.3.Normativa sectorial	6
3.LOCALIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	6
3.1.LOCALIZACIÓN.....	6
3.2.CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	7
a)Régimen urbanístico.....	8
b)Condiciones de uso y edificación	8
4.JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.....	9
4.1. Análisis de alternativas locacionales y justificación de la inexistencia de emplazamientos viables en suelo urbano o urbanizable.....	10
5.ANÁLISIS DE NORMATIVAS SECTORIALES.....	11
5.1.Riesgo de inundabilidad.....	11
5.2.Medio natural	12
5.3.Instrumentos de Ordenación Territorial.....	13
5.4.Afección en materia de carreteras.....	14
6.CONDICIONES TÉCNICAS DE IMPLANTACIÓN.....	15
7.MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO Y COMPENSACIÓN AMBIENTAL	16
7.1.Impacto paisajístico	17

7.2.Compensación ambiental	17
8.DESCRIPCIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PREVISTOS.....	18
8.1.Aparcamiento de camiones.....	18
8.2.Estación de servicio (gasolinera).....	19
8.3.Restaurante	19
8.4.Hotel de carretera	20
8.5.Infraestructuras comunes.....	20
8.6. Carácter unitario e inseparable de la actuación.....	20
9.SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y PEM.....	20
10.IMPACTO SOCIOECONÓMICO.....	21
Empleo en fase de construcción.....	22
Empleo en fase de explotación.....	22
Mejora de la seguridad vial y del sistema logístico.....	23
Impacto económico y territorial	23
Valoración final.....	23
11.CONCLUSIÓN JURÍDICA.....	24
12.ANEXOS.....	24
ANEXO 1 ESTUDIO DE PAISAJE.....	24
ANEXO 2 ESTUDIO FOTOGRÁFICO.....	24
ANEXO 3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.....	24
13.DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS	25
13.1.PLANOS DE SITUACIÓN.....	25
13.2.PLANO DE SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO.....	25
13.3.PLANO DE SITUACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO.....	25
13.4.LEVANTAMIENTO PARCELA EN 3D.....	25

13.5.PLANOS ESQUEMA ACTUACIÓN.....	25
13.6.PLANO DE DISTRIBUCIÓN-USOS.....	25

MEMORIA

1. OBJETO Y ANTECEDENTES

La presente memoria tiene por objeto la solicitud ante el Ayuntamiento de Murcia dirigida al otorgamiento de una Autorización excepcional de uso por interés público en Suelo No Urbanizable, que se corresponde con una superficie de terreno localizada al noreste de su término municipal y consistente en la implantación de un área compuesta por estación de servicio (gasolinera), aparcamiento de vehículos pesados, hotel y restaurante, en una parcela clasificada como Suelo No Urbanizable (NJ) conforme al PGOU de Murcia. El conjunto propuesto tiene como finalidad dotar a la red viaria N-340 de una infraestructura de servicios completa que atienda tanto a transportistas como a usuarios del tráfico interurbano, incluyendo zonas de descanso, restauración y alojamiento temporal mediante hotel con capacidad para 25-30 habitaciones.

El objeto de la presente solicitud se enmarca en lo dispuesto en el artículo 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSyRU), que establece lo siguiente respecto a los suelos en situación rural:

"(...) con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social y que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que deban emplazarse en el medio rural."

En este sentido, la solicitud se formula al amparo de la normativa urbanística aplicable en la Región de Murcia para la autorización excepcional de usos en suelo no urbanizable, y en particular conforme a lo previsto en el **artículo 94.2** y en el **artículo 103** de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), así como en sus preceptos concordantes.

Esta actuación se promueve a instancias de la mercantil "MALPASO 2000 S.L.", provista de CIF B-73007544, domiciliada en la Avenida de Lorca, 150, Sangonera la Seca (30.835 Murcia), cuyo objeto social es la compra y venta de inmuebles por cuenta propia.

2. MARCO LEGAL APLICABLE

2.1. Normativa de Ordenación del Territorio y Urbanística

1. RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
2. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia:
3. Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
4. Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
5. Orden de 13 de diciembre de 2017, de la Consejería de Presidencia y Fomento, de aprobación de la Instrucción sobre el régimen de autorización excepcional por interés público
6. Plan General de Ordenación Urbana de Murcia
7. Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las «Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia»: establecen criterios de sostenibilidad y protección territorial en el litoral de la Región de Murcia.
8. Decreto n.º 102/2006, de 8 de junio, por el que se aprueban las «Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia».

2.2. Normativa en materia ambiental

1. Ley 21/2013, de evaluación ambiental.
2. Ley 4/2009, de Protección Ambiental Integrada de Murcia: regulan las evaluaciones ambientales de actividades con incidencia territorial.

2.3. Normativa sectorial

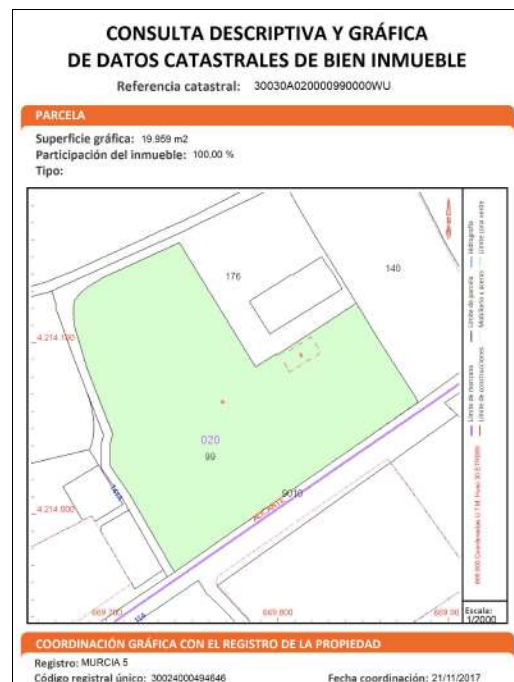
1. Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia
2. Decreto nº38/2018, de 18 de abril por el que se regulan los establecimientos hoteleros de la Región de Murcia.

3. Ley 34/1998, del sector de hidrocarburos
4. RD 706/2017: reglamento técnico sobre instalaciones petrolíferas.
5. RD 1812/1994, Reglamento General de Carreteras
6. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
7. Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (BOE 90, 14-04-2007).

3. LOCALIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

3.1. LOCALIZACIÓN

El inmueble en cuestión se sitúa en Las Peñicas (Cobatillas), término municipal de Murcia, muy próximo al término municipal de Santomera (finca registral nº 9.487 del Registro de la Propiedad nº5 de Murcia, con referencia catastral 30030A020000990000WU), dando su frente sur a la Carretera Nacional 340, conocida como antigua Carretera de Alicante. Cuenta con una superficie según Catastro de 19.959 m2.



Fuente: D.G. Catastro

3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Ubicación: Municipio de Murcia, Región de Murcia

Clasificación: Suelo No Urbanizable, Agrícola de Interés Paisajístico (NJ).



Fuente: <https://geovisor.murcia.es/>

a) Régimen urbanístico

Conforme al artículo 7.6.1 de las NN.UU. Relativo al régimen del suelo no urbanizable “Agrícola de interés paisajístico”(NJ) se define como sigue:

“Constituyen un conjunto disperso de áreas caracterizadas por la presencia de modernas explotaciones agrarias, en general dedicadas a la producción de frutales, en localizaciones tales que contribuyen positiva y claramente al modelado del paisaje. El interés productivo y paisajístico de estas áreas o la protección frente a riesgos naturales justifica su clasificación como Suelo No Urbanizable, con una regulación de usos que tiene por objetivo el mantenimiento de sus caracteres y valores paisajísticos y productivos o de protección frente a tales riesgos naturales.”

b) Condiciones de uso y edificación

Uso global: Agrícola.

Usos compatibles: Vivienda ligada a la explotación, en tamaño mínimo de parcela de 4 hectáreas. Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio; máximo 100m²/Ha, con mínimo de 4 hectáreas. Usos vinculados a las obras públicas*.

Usos excepcionales: Equipamientos deportivos.**

Usos prohibidos: Todos los demás, y especialmente: Instalaciones ganaderas. Almacenes y construcciones económicas de carácter general, no ligadas a la explotación. Restauración.

Condiciones de la edificación residencial: Superficie máxima construida: 300 m².

Altura máxima: 2 plantas (7 metros). Retranqueo mínimo a lindero: 10 metros.

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

Altura máxima: 5 metros. Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

*Conforme al artículo 7.2.8. ap.5 c) de las NNUU del PGOU estarían incluidas las: *"Instalaciones y construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, hoteles y bares...".* En este sentido, el uso hotelero proyectado se configura como instalación directamente vinculada al servicio de la carretera N-340, reforzando su consideración como **uso admisible mediante autorización excepcional**. La actuación no es un uso terciario autónomo, sino **infraestructura viaria complementaria**.

** De conformidad con el artículo 7.2.12. pf.4 de las NNUU del PGOU establece que *"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."*

4. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Considerando que la superficie objeto de solicitud se corresponde con terrenos en situación de suelo rural y clasificados como Suelo No Urbanizable (SNU) por el planeamiento general de Murcia, y teniendo en cuenta la previsión de implantar en ellos una área de aparcamiento de camiones, gasolinera, hotel

y restaurante, resulta necesario analizar su encaje jurídico. Dicho uso no puede entenderse, en principio, como propio de esta clase de suelo, al no estar directamente vinculado a la actividad agropecuaria ni a la utilización racional de los recursos naturales, lo que **obliga a valorar la aplicación del régimen excepcional de usos y edificaciones por razones de interés público**.

A este respecto, la legislación estatal de suelo contempla de forma expresa la posibilidad de autorizar, con carácter excepcional, determinados *“actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que deban emplazarse en el medio rural”* (art. 13 TRLSyRU 2015).

No obstante, corresponde a la legislación autonómica en materia de ordenación territorial y urbanística concretar el procedimiento, condiciones y supuestos en que tales autorizaciones pueden otorgarse. En consecuencia, debe estarse a la regulación contenida en la **Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM)**, en particular a lo previsto en su artículo 103 respecto de las autorizaciones excepcionales por interés público aplicables al SNU protegido por el planeamiento.

Conforme al artículo 103 de la LOTURM, el interés público que se interesa, se justifica en los siguientes términos:

- Seguridad vial: la existencia de un aparcamiento seguro y un área de descanso para transportistas reduce la siniestralidad asociada al estacionamiento indebido en arcenes.
- Prestación de servicios esenciales: se dota a la red viaria de una gasolinera, un aparcamiento vigilado, un restaurante y un hotel, elementos que configuran un área de servicio integral.
- Supramunicipalidad: el ámbito de influencia excede los límites del municipio, siendo un servicio de alcance regional y nacional.
- Carencia de alternativas: la magnitud de la instalación exige suelo con gran superficie y acceso directo a carreteras principales, no disponible en suelo urbano o urbanizable cercano.
- Transición energética: el proyecto podrá incorporar infraestructuras de suministro alternativo (electricidad, GLP, hidrógeno) conforme a la Ley 7/2021.
- Proximidad estratégica a zonas industriales y red de comunicaciones regional.

- Inexistencia de instalaciones equivalentes que cubran la demanda actual y prevista en el sector transportes y servicios en la zona.
- Se ubicarán minimizando el impacto paisajístico y el tratamiento adecuado de la parcela en su conjunto.

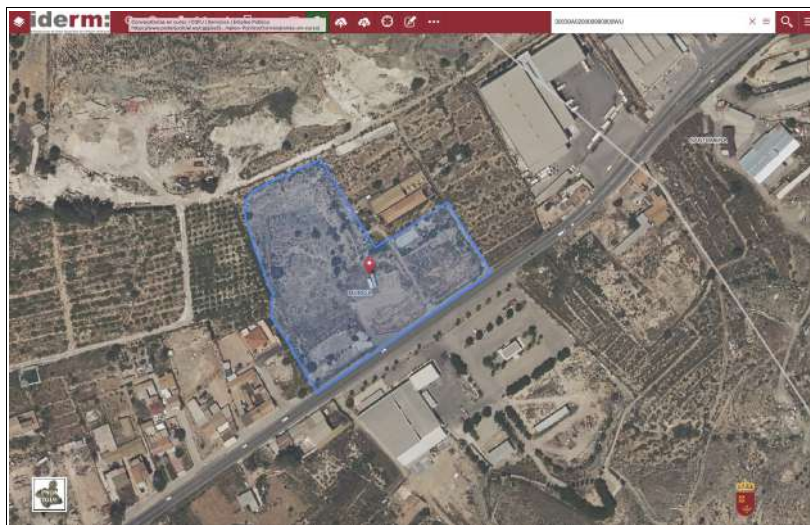
El entorno se caracteriza por actividades agrícolas e industriales dispersas, con proximidad a ejes viarios de alta capacidad que soportan un tráfico intenso de transporte pesado, por lo que la accesibilidad se considera adecuada, dado que la parcela linda con una vía principal que permite proyectar accesos diferenciados de entrada y salida, garantizando las condiciones de seguridad vial previstas en la normativa de carreteras.

4.1. Análisis de alternativas locacionales y justificación de la inexistencia de emplazamientos viables en suelo urbano o urbanizable

Se ha procedido al análisis de los suelos urbanos y urbanizables situados en el entorno próximo de la actuación, constatándose que ninguno de ellos reúne simultáneamente las condiciones mínimas de superficie, accesibilidad directa a carretera interurbana de alta capacidad, posibilidad de implantación de accesos reglados para tráfico pesado y compatibilidad funcional con el entorno, resultando por tanto inviable la localización de la actuación fuera del suelo no urbanizable.

5. ANÁLISIS DE NORMATIVAS SECTORIALES

Consultado el visor de la IDERM de la CARM, el suelo en cuestión no cuenta con una protección específica derivada de normativa sectorial, o de instrumentos territoriales superiores, que hagan del todo incompatible su posible transformación urbanística.



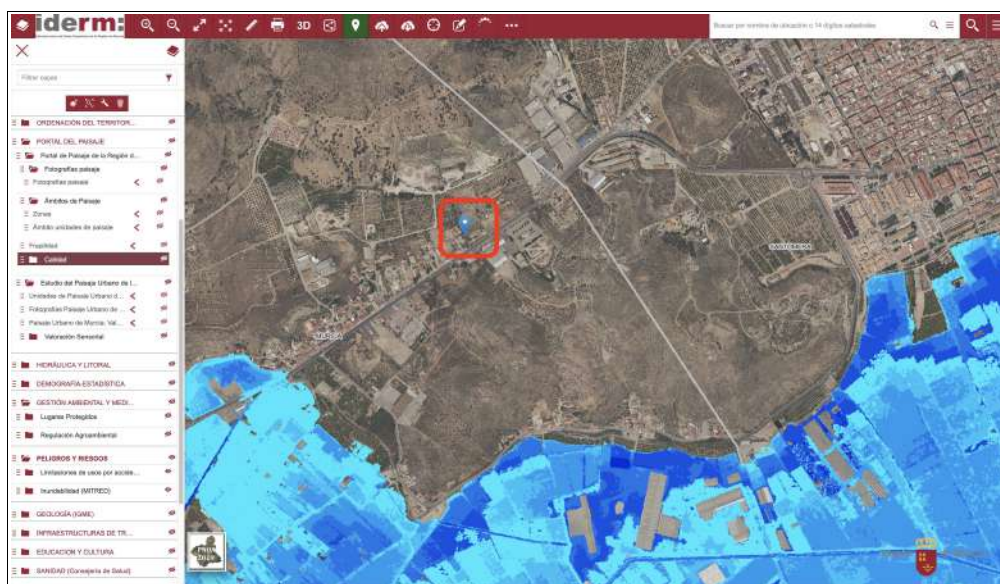
Fuente: visor IDERM de la CARM

5.1. Riesgo de inundabilidad

De acuerdo con el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), se ha verificado la ausencia de afección directa al Dominio Público Hidráulico ni a cauces principales en la parcela objeto de estudio.

No obstante, dada la proximidad a ramblas y vaguadas, el proyecto deberá incorporar medidas preventivas:

- Ejecutar sistemas de drenaje superficial y balsas de laminación para evitar escorrentías.
- Usar pavimentos semipermeables en aparcamientos secundarios para minimizar la impermeabilización del suelo.



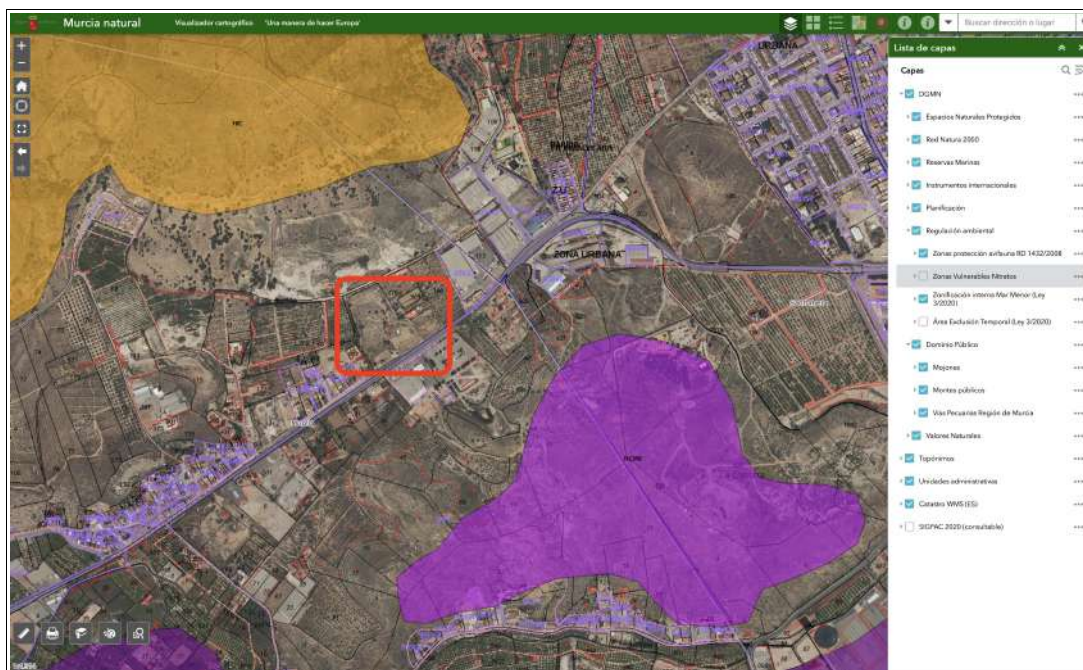
Fuente: IDERM de la CARM

5.2. Medio natural

La parcela no se encuentra dentro de espacios Red Natura 2000 ni en áreas de protección especial. El entorno inmediato presenta un uso agrícola, con vegetación secundaria y fauna asociada a cultivos.

Para asegurar la compatibilidad con el medio natural, se adoptan las siguientes medidas:

- Colocación de setos y arbolado perimetral como corredores ecológicos.
- Reforestación parcial mediante especies autóctonas (ciprés o pino carrasco), como mejora ambiental (>30%).
- Control de la contaminación lumínica y acústica, evitando afecciones a la fauna nocturna.



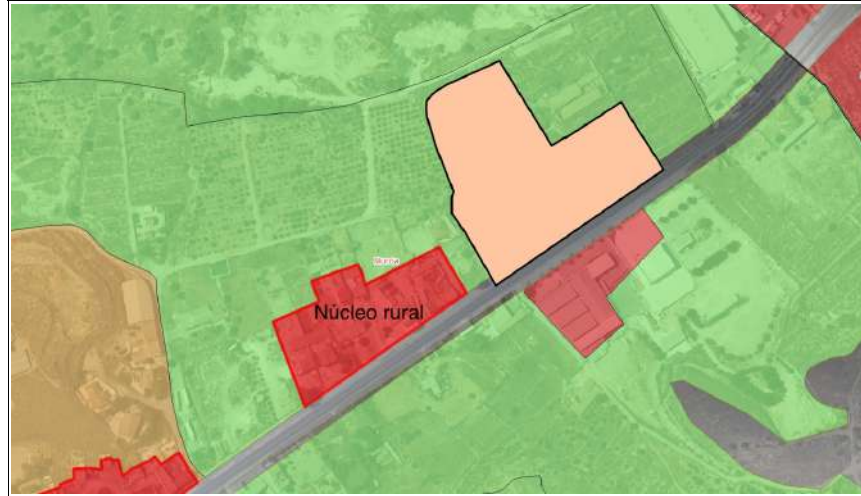
Fuente: geoportal IMIDA

5.3. Instrumentos de Ordenación Territorial

a) Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia

El suelo es colindante con un núcleo rural o suelo urbano consolidado residencial (<500m), por lo que no se podría autorizar ninguna actividad que esté dentro del ámbito de aplicación de las DOPTSI. Si bien los usos planteados no entran dentro de este ámbito y se adoptan medidas potentes de transición, amortiguación y aislamiento.

Las gasolineras, aparcamientos, restaurantes y hoteles no se encuentran entre las actividades o usos incluidos en el ámbito de aplicación de las Directrices de Suelo Industrial.



Fuente: IDERM de la CARM

b) Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia

El suelo en cuestión no está dentro del ámbito territorial de aplicación de las Directrices del Litoral.

5.4. Afección en materia de carreteras.

Debido a su colindancia con la Carretera N-340 le resulta de aplicación el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. En consecuencia, tiene las siguientes afecciones: una zona de servidumbre de 8m, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y de 25m de limitación de edificabilidad, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, que es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. Y, por último, una zona de afección de 50m medidos desde la arista exterior de la explanación.

La ejecución de los accesos y de la ordenación viaria interior quedará en todo caso supeditada al informe favorable del órgano titular de la carretera, asumiendo el promotor la totalidad de las condiciones técnicas que se impongan.

6. CONDICIONES TÉCNICAS DE IMPLANTACIÓN

El proyecto de área de servicio se ajustará a las siguientes condiciones técnicas, que garantizan su viabilidad funcional, seguridad y sostenibilidad:

1. Accesos y movilidad

- a) Los accesos se diseñarán conforme al Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994) disponiendo de carriles de deceleración y aceleración, con radios de giro adecuados al tráfico de vehículos pesados.
- b) Se reservarán plazas específicas para personas con movilidad reducida y zonas de carga/descarga diferenciadas.

2. Infraestructura de abastecimiento y saneamiento

- a) Conexión a la red de abastecimiento de agua potable mediante acometida autorizada, con depósito de reserva para emergencias.
- b) Instalación de red de saneamiento separativa (pluviales / residuales). Las aguas residuales se verterán a la red municipal o, en su defecto, a sistema de depuración autorizado.
- c) Las aguas pluviales se gestionarán mediante Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y balsas de laminación.

3. Instalaciones petrolíferas y de seguridad industrial

- a) Los depósitos de almacenamiento de carburantes serán enterrados, de doble pared con detección de fugas, conforme al RD 706/2017 y normativa UNE.
- b) Se instalarán cubetos de seguridad y sistemas de detección de vapores, así como válvulas de seguridad y protección contra incendios.
- c) Los surtidores estarán dotados de bandejas de recogida de derrames y conexión a separador de hidrocarburos Clase I (UNE-EN 858).

4. Instalaciones eléctricas y energéticas

- a) Suministro eléctrico mediante acometida en baja tensión, con centro de transformación en caso de superar la potencia contratada.
- b) Incorporación de energías renovables in situ (fotovoltaica en marquesinas o cubierta del restaurante) para autoconsumo.

- c) Preparación de preinstalaciones para puntos de recarga de vehículos eléctricos, en línea con la Ley 7/2021.
5. Edificación y eficiencia energética
- a) El edificio del restaurante y el hotel se proyectarán en dos plantas, con diseño bioclimático, orientación óptima y envolvente de alta eficiencia.
 - b) Instalación de climatización de bajo consumo, iluminación LED y sistemas de ventilación con recuperación de calor.
 - c) Uso de materiales locales y reciclables, con calificación energética mínima Clase B.
6. Sistemas ambientales y gestión de residuos
- a) Instalación de contenedores de recogida selectiva de residuos (orgánico, envases, vidrio, papel/cartón, peligrosos).
 - b) Programa de mantenimiento de separadores de hidrocarburos y balsas de decantación.
 - c) Jardinería de bajo consumo hídrico (xeropaisajismo), con especies autóctonas adaptadas.
7. Seguridad, salubridad y protección contra incendios
- a) El conjunto cumplirá el Código Técnico de la Edificación (CTE) y el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RIPCI, RD 513/2017).
 - b) Instalación de hidrantes, extintores, bies y señalización fotoluminiscente en todas las áreas críticas.
 - c) Implantación de un Plan de Autoprotección y de un Plan de Contingencia ante Derrames, conforme a la normativa de protección civil y medioambiental.

7. MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO Y COMPENSACIÓN AMBIENTAL

7.1. Impacto paisajístico

La minimización del impacto paisajístico se encuentra debidamente justificada en el Estudio de Paisaje que se adjunta al presente como Anexo 1. Dicho Estudio de Paisaje acredita el cumplimiento de lo exigido por el artículo 103.2 LOTURM en relación con la minimización del impacto paisajístico en suelo no urbanizable.

7.2. Compensación ambiental

Aunque el proyecto incorpora medidas preventivas y correctoras para minimizar sus efectos (SUDS, revegetación, control lumínico y acústico), se establecen además actuaciones compensatorias que aseguren un balance positivo para el medio ambiente:

(a) Revegetación y creación de pantallas verdes

1. Plantación de arbolado autóctono (pino carrasco, ciprés) y arbustos mediterráneos (lentisco, romero, adelfa, esparto) en un mínimo del 30% de la superficie de la actuación.
2. Formación de pantallas vegetales perimetrales de, al menos, 2 m de anchura para mejorar la integración paisajística y filtrar emisiones difusas.
3. Restauración ecológica del entorno inmediato
4. Incorporación de setos y lindes tradicionales en bordes de parcela para favorecer la conectividad ecológica.

(b) Gestión sostenible del agua

1. Implantación de jardinería xerófita con riego por goteo y aprovechamiento de aguas pluviales recogidas por los SUDS.
2. Reducción del consumo hídrico en un mínimo del 50% respecto a especies ornamentales convencionales.
3. Compensación de huella de carbono
4. Compromiso de plantar un número de árboles proporcional a la superficie artificializada (>10 árboles por cada 1.000 m² de superficie sellada).

(c) Seguimiento ambiental

1. Programa de monitorización anual de la evolución de la vegetación y de la fauna asociada, durante al menos 3 años tras la puesta en marcha.
2. Informe de seguimiento remitido a la autoridad ambiental, con propuesta de medidas adicionales en caso de incumplimiento de objetivos.

Tabla 1. Medidas de integración y compensación

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. DESCRIPCIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PREVISTOS

8.1. Aparcamiento de camiones

Uso: estacionamiento seguro de vehículos pesados y turismos vinculados al transporte por carretera.

Superficie aproximada: a determinar en el proyecto técnico (se prevé una capacidad de 40 plazas de camión y 90 de turismos).

Construcciones e instalaciones:

Pavimentación de plazas (parte en pavimento permeable con SUDS).

Señalización horizontal y vertical.

Sistema de drenaje sostenible (cunetas verdes, balsas de retención).

Iluminación eficiente y segura.

Vallado perimetral y control de accesos.

8.2. Estación de servicio (gasolinera)

Uso: suministro de carburantes líquidos y, en el futuro, suministro alternativo (GLP, electricidad, hidrógeno).

Construcciones e instalaciones:

Islas de repostaje con marquesinas ligeras.

Surtidores de gasóleo y gasolina.

Depósitos enterrados con cubetos de seguridad, conforme al RD 706/2017 sobre instalaciones petrolíferas.

Separadores de hidrocarburos Clase I y sistemas de detección de fugas.

Instalaciones auxiliares: cuarto técnico, oficina de control, aseos.

8.3. Restaurante

Uso: dotar al área de servicio de un espacio de hostelería, restauración y descanso para transportistas y usuarios de la red viaria. El uso de restaurante se concibe como **servicio complementario e indisociable del área de servicio y del aparcamiento de vehículos pesados**, destinado prioritariamente a transportistas y usuarios de la red viaria, no configurándose en ningún caso como establecimiento de restauración independiente ni de destino urbano.

Construcciones e instalaciones:

Este uso se desarrollará en planta baja o dos alturas, con superficie en planta de 337,50 m².

Aparcamiento propio para turismos y vehículos ligeros.

Sistemas de ventilación, climatización y eficiencia energética.

Integración paisajística con vegetación perimetral y diseño de baja altura.

8.4. Hotel de carretera

Uso: El hotel proyectado tiene la consideración de hotel de carretera, destinado al alojamiento temporal de conductores y usuarios en tránsito, **sin vocación turística autónoma ni captación de demanda desvinculada del uso viario, quedando funcional y operativamente integrado en el área de servicio.** Este uso se desarrollará en dos plantas con capacidad para 25-30 habitaciones, aparcamiento propio y zonas comunes. Incluirá recepción, comedor de desayunos, lavandería y dependencias auxiliares. Con superficie en planta de 412,50 m². Las habitaciones cumplirán las superficies mínimas exigidas por el Decreto nº 38/2018, de 18 de abril, por el que se regulan los establecimientos hoteleros de la Región de Murcia.

Construcción bioclimática con envolvente eficiente, climatización de bajo consumo, producción fotovoltaica para autoconsumo y medidas de integración paisajística mediante setos y arbolado perimetral.

8.5. Infraestructuras comunes

Accesos viarios diferenciados (entrada y salida), con carriles de aceleración y deceleración conforme al Reglamento General de Carreteras.

Conexiones a redes de electricidad, abastecimiento y saneamiento, todas ellas a cargo del promotor.

Sistemas de gestión ambiental: drenaje sostenible, recogida selectiva de residuos, control de vertidos.

8.6. Carácter unitario e inseparable de la actuación

La actuación se concibe como un conjunto funcional unitario, no siendo viables ni autorizables de forma independiente los usos que lo integran, cuya implantación aislada carecería de sentido territorial y urbanístico.

9. SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y PEM

La implantación presenta una ocupación reducida en relación con la superficie total de la parcela, destinándose más del 33% a espacios libres, zonas verdes y

medidas de integración paisajística, con edificaciones de baja altura y volumetría contenida, lo que garantiza la proporcionalidad de la actuación respecto al suelo no urbanizable en el que se inserta.

PRESUPUESTO ESTACION DE SERVICIO Y AREA DE DESCANSO					
Capítulo	Partida	Unidad	Cantidad	PU_2025_Murcia_€	Importe_2025_€
1	RESUMEN 01. MOVIMIENTO. TIERRAS	sum			195.094,26 €
01_1	Desbroce y limpieza	m2	18932	2,58	48.844,56 €
01_2	Excavación y transporte a vertedero	m3	4733	18,54	87.749,82 €
01_3	Rellenos y compactación	m3	4733	12,35	58.499,88 €
2	RESUMEN 02. CIMENTACION	sum			91.880,00 €
02_1	Hormigón HA-25 en zapatas	m3	600	144,2	86.520,00 €
02_2	Armado acero B4005	kg	2000	1,65	3.300,00 €
02_3	Encofrado y limpieza	m2	80	25,75	2.060,00 €
3	RESUMEN 03. ESTRUCTURA	sum			54.865,98 €
03_1	Estructura metálica marquesina (material+montaje)	kg	2178	3,91	8.515,98 €
03_2	Montaje perfiles y soldaduras	ud	1	46350	46.350,00 €
4	RESUMEN 04. SANEAMIENTO. CANALIZACIONES	sum			14.523,00 €
04_1	Tubería PVC DN200	m	200	46,35	9.270,00 €
04_2	Pozos registro prefabricados	ud	6	875,5	5.253,00 €
5	RESUMEN 05. INSTALACION. MECANICA. COMBUSTIBLE	sum			262.650,00 €
05_1	Depósito enterrado doble pared (60.000 L) - unidad	ud	6	28840	173.040,00 €
05_2	Sala bombas y bancada + tuberías coaxiales	lote	1	77250	77.250,00 €
05_3	Separador hidrocarburos y pozo	ud	1	12360	12.360,00 €
6	RESUMEN 06. PAVIMENTOS	sum			304.503,68 €
06_01	Mezcla bituminosa 4 cm	m2	7062,92	18,54	130.946,54 €
06_02	Hormigón armado zona surtidores	m2	1200	66,95	80.340,00 €
06_03	Pavimento aglomerado poroso permeable	m3	5489,12	12,35	67.790,83 €
06_04	Reparaciones y señalización horizontal	m2	7062,92	3,6	25.426,51 €
7	RESUMEN 07. ALBANILERIA	sum			29.355,00 €
07_01	Muro de cerramiento (1m altura media)	m2	200	77,25	15.450,00 €
07_02	Fábrica tabique interior	m2	300	46,35	13.905,00 €
8	RESUMEN 08. SOLADOS. ALICATADOS	sum			11.319,70 €
08_01	Solado cerámico 1" calidad	m2	250	36,05	9.012,50 €
08_02	Alicatado técnico en baños	m2	80	28,84	2.307,20 €
9	RESUMEN 09. CARPINTERIA. CERRAJERIA	sum			5.871,00 €
09_01	Puerta metálica acorazada	ud	2	927	1.854,00 €
09_02	Ventanas aluminio 2,0x1,2m	ud	6	669,5	4.017,00 €
10	RESUMEN 10. INSTALACION. ELECTRICA	sum			30.385,00 €
10_01	Cuadro BT y montaje	ud	1	5665	5.665,00 €
10_02	Iluminación exterior (por luminaria)	ud	20	1236	24.720,00 €
11	RESUMEN 11. CLIMATIZACION	sum			6.717,66 €
11_01	Unidad HVAC comercial (split/coof)	ud	1	4635	4.635,00 €
11_02	Conductos e instalación	m2	337	6,18	2.082,66 €
12	RESUMEN 12. FONTANERIA	sum			6.695,00 €
12_01	Red agua fría - tubería y montaje	m	200	25,75	5.150,00 €
12_02	Aparatos sanitarios (WC, lavabos)	ud	6	257,5	1.545,00 €
13	RESUMEN 13. PINTURAS	sum			5.874,00 €
13_01	Pintura plástica interior	m2	600	6,7	4.020,00 €
13_02	Pintura exterior fachadas	m2	200	9,27	1.854,00 €
14	RESUMEN 14. SEÑALIZACION	sum			3.655,00 €
14_01	Señales verticales (unidad)	ud	10	226,6	2.266,00 €
14_02	Marcas viales (pintura)	m2	300	4,63	1.389,00 €
15	RESUMEN 15. PROTECCION. PCI	sum			10.135,20 €
15_01	Boca incendio (hidrante) + acometida	ud	2	4326	8.652,00 €
15_02	Extintores y señalización	ud	8	185,4	1.483,20 €
16	RESUMEN 16. HOTEL 3 ESTRELLAS	sum			694.000,00 €
16_01	Recepción + control + administración	m2	50	1000	50.000,00 €
16_02	Zonas comunes y pasillos	m2	100	800	80.000,00 €
16_03	Habitaciones (29 uds)	m2	500	1000	500.000,00 €
16_04	Aseos	m2	20	1000	20.000,00 €
16_05	Instalaciones	m2	30	800	24.000,00 €
16_06	Núcleo de comunicaciones	m2	25	800	20.000,00 €
17	RESUMEN 17. RESTAURANTE	sum			498.000,00 €
17_01	Sala comedor	m2	245	1000	245.000,00 €
17_02	Cocina	m2	50	1400	70.000,00 €
17_03	Almacenes y cámaras	m2	35	1000	35.000,00 €
17_04	Aseos	m2	40	1400	56.000,00 €
17_05	Instalaciones, vestuarios personal	m2	40	800	32.000,00 €
17_06	Comunicaciones	m2	25	800	20.000,00 €
18	RESUMEN 18. SEC. Y. SALUD	sum			4.171,50 €
18_01	Plan seguridad y salud (redacción)	lote	1	2266	2.266,00 €
18_02	Medidas preventivas obra (vallas, señal.)	lote	1	1905,5	1.905,50 €
19	RESUMEN 19. CONTROL. CALIDAD	sum			2.060,00 €
19_01	Ensayos suelos y control de calidad	lote	1	1236	1.236,00 €
19_02	Control de materiales y certificados	lote	1	824	824,00 €
20	RESUMEN 20. GESTION. RESIDUOS	sum			39.740,00 €
20_01	Transporte tierras y vertedero (camión)	m3	1500	22,66	33.990,00 €
19_02	Gestión residuos construcción (lote)	lote	1	25750	25.750,00 €
21	RESUMEN 21. GASTOS. INGENIERIA	sum			10.000,00 €
20_01	Honorarios proyecto y dirección	lote	1	10000	10.000,00 €
22	RESUMEN 22. MEDIDAS COMPENSATORIAS	sum			44.104,50 €
21_01		lote	1		44.104,50 €
		PEM			3.305.600,48 €
		GG			230.560,05 €
		IVA			484.176,10 €
		TOTAL			3.020.336,63 €
		Tasa 1% CARM			23.056,00 €

10. IMPACTO SOCIOECONÓMICO

La implantación del área de servicio proyectada —compuesta por aparcamiento de camiones, estación de servicio, restaurante y hotel de carretera— genera un **impacto socioeconómico positivo, directo y permanente**,

tanto en la fase de ejecución de las obras como durante la explotación de la actividad, contribuyendo al desarrollo económico local y regional y reforzando la funcionalidad de la red viaria de la Región de Murcia.

10.1 Empleo en fase de construcción

Durante la fase de ejecución material del proyecto, con una duración estimada de entre **12 y 16 meses**, se prevé la generación de empleo asociado a trabajos de urbanización, edificación, instalaciones técnicas especializadas y ejecución de medidas ambientales y paisajísticas.

En términos aproximados, la fase de construcción supondrá:

- La creación de **entre 25 y 35 empleos directos**, vinculados a la actividad constructiva (oficiales, peones, instaladores, técnicos y personal de obra).
- La generación adicional de **entre 12 y 20 empleos indirectos**, asociados a suministros, transporte de materiales, fabricación de elementos prefabricados, servicios auxiliares y mantenimiento.

En conjunto, la fase de construcción implicará la generación de **entre 35 y 55 empleos temporales**, contribuyendo de manera significativa a la actividad económica del sector de la construcción y servicios asociados en el entorno comarcal.

10.2 Empleo en fase de explotación

Una vez en funcionamiento, el área de servicio generará **empleo estable y de carácter permanente**, vinculado a la prestación continuada de servicios a transportistas y usuarios de la red viaria.

De forma estimativa, la explotación del conjunto dará lugar a:

- **Entre 4 y 6 empleos directos** asociados a la estación de servicio (atención al público, control y mantenimiento).
- **Entre 6 y 8 empleos directos** vinculados al restaurante (cocina, sala, limpieza y gestión).
- **Entre 9 y 13 empleos directos** derivados del funcionamiento del hotel de carretera, con capacidad para **25-30 habitaciones**, en puestos de recepción, limpieza, mantenimiento y gestión.
- **Entre 2 y 3 empleos directos** relacionados con la gestión del aparcamiento de camiones, control de accesos y vigilancia.

En consecuencia, la fase de explotación supondrá la creación de **entre 20 y 30 empleos directos estables**, a los que se suman **entre 6 y 12 empleos indirectos** vinculados a servicios auxiliares (lavandería, mantenimiento especializado, suministros, logística y servicios técnicos).

10.3 Mejora de la seguridad vial y del sistema logístico

El proyecto contribuye de forma directa a la **mejora de la seguridad vial**, al proporcionar:

- Zonas de estacionamiento seguro para vehículos pesados.
- Servicios de descanso y restauración adecuados.
- Alojamiento temporal mediante hotel de carretera.

La existencia de este tipo de instalaciones favorece el **cumplimiento de los tiempos de descanso obligatorios de los conductores profesionales**, reduciendo la fatiga y, en consecuencia, la siniestralidad asociada al transporte por carretera, con efectos positivos de alcance supramunicipal.

10.4 Impacto económico y territorial

El área de servicio reforzará la **competitividad logística y de servicios auxiliares** vinculados a la carretera N-340, eje estratégico de comunicación regional y nacional, contribuyendo a:

- La dinamización de la economía local.
- El incremento de la recaudación municipal derivada de licencias, ICIO y tributos asociados a la actividad.
- El fortalecimiento de la red de servicios al transporte en la Región de Murcia.

Asimismo, el hotel de carretera permitirá incrementar la **capacidad de alojamiento en la zona oriental del municipio de Murcia**, actualmente limitada, atendiendo una demanda vinculada tanto al transporte como a la actividad económica del entorno.

10.5 Valoración final

En conjunto, el proyecto presenta un **balance socioeconómico claramente positivo**, generando empleo, mejorando la seguridad vial,

reforzando la infraestructura de servicios al transporte y contribuyendo al desarrollo económico sostenible del territorio, lo que constituye un elemento esencial de la **justificación del interés público** exigida por los artículos **94.2 y 103 de la LOTURM**.

11. CONCLUSIÓN JURÍDICA

A la vista de lo expuesto, se considera acreditado que la actuación resulta conforme tanto con el régimen general de usos excepcionales en suelo no urbanizable previsto en el artículo 94.2 LOTURM, como con el régimen específico de autorización excepcional por interés público regulado en su artículo 103, la Orden de 13 de diciembre de 2017 y la normativa sectorial aplicable.

La actuación no constituye un proceso de urbanización ni genera derechos urbanísticos propios del suelo urbano o urbanizable, limitándose a la implantación singular y excepcional de un uso de interés público, conforme al artículo 103 LOTURM, sin creación de núcleo de población ni alteración estructural del modelo territorial.

Se trata de una implantación justificada por razones de interés público, de carácter supramunicipal, sin alternativa en suelo urbano o urbanizable, y que asume sus impactos ambientales y urbanísticos de forma sostenible.

Por ello, procede la tramitación de la autorización excepcional por interés público ante la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y posteriormente la licencia municipal de actividad y obra.

12. ANEXOS

ANEXO 1 ESTUDIO DE PAISAJE

ANEXO 2 ESTUDIO FOTOGRÁFICO

ANEXO 3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

13. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

13.1. PLANOS DE SITUACIÓN

13.2. PLANO DE SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO

13.3. PLANO DE SITUACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO

13.4. LEVANTAMIENTO PARCELA EN 3D

13.5. PLANOS ESQUEMA ACTUACIÓN

13.6. PLANO DE DISTRIBUCIÓN-USOS

En Murcia, a xx de febrero de 2026.



Fdo. AUNO HOMES ARQUITECTURA S.L.P.