

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL POR INTERÉS PÚBLICO PARA ACTIVIDAD DE RESTAURACIÓN AUTÓCTONA

Rehabilitación y ampliación de edificación para actividades de restauración autóctona de interés turístico Casas de la Loma, Corvera (Murcia)

Promotor: Samaya. (administrador: [REDACTED], NIE [REDACTED])

Técnico redactor: [REDACTED]. Arquitecto Col. [REDACTED] COAMU.
DNI [REDACTED]

Fecha: Mayo 2026

ÍNDICE

1. OBJETO DEL DOCUMENTO
2. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO
4. NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL POR INTERÉS PÚBLICO
5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO
6. IDONEIDAD DEL EMPLAZAMIENTO
7. ESTUDIO DE PAISAJE
8. CONTRIBUCIÓN A LAS CARGAS URBANÍSTICAS FUTURAS
9. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
10. TÍTULO HABILITANTE DE OBRA Y ACTIVIDAD
11. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)
12. CONCLUSIONES
PLANOS

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto definir, justificar y acreditar la viabilidad urbanística, técnica, ambiental y paisajística de la actuación consistente en la **rehabilitación de una edificación existente y la ampliación de la misma mediante dos nuevos volúmenes anexos**, para su destino a **actividades de restauración autóctona de interés turístico**, en la finca situada en **Casas de la Loma, Corvera (Murcia)**, identificada catastralmente con la referencia **30030A166001170000AX**, así como en el conjunto de parcelas colindantes de la misma titularidad que configuran su ámbito funcional.

De forma específica, este documento se configura como la memoria técnica y justificativa exigida para la tramitación de la autorización excepcional por interés público prevista en el artículo 104 de la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), en relación con lo dispuesto en el artículo 7.2.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia, y con la Instrucción sobre el régimen de autorización excepcional por interés público aprobada por Orden de 13 de diciembre de 2017 de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En esta memoria se justifica lo siguiente:

1. Finalidad urbanística y jurídica:

- Aportar la **justificación del interés público** del uso propuesto, en los términos exigidos por el PGOU y la LOTURM.
- Acreditar la **idoneidad del emplazamiento**, la compatibilidad de la actuación con la ordenación estructural vigente y la **no afección a la ejecución del planeamiento**, de acuerdo con el informe emitido por el Ayuntamiento de Murcia.
- Servir de base para que el Ayuntamiento pueda **informar favorablemente** la solicitud y remitir el expediente completo a la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento descrito en el art. 104 LOTURM.

2. Finalidad técnica y de diseño a nivel de anteproyecto:

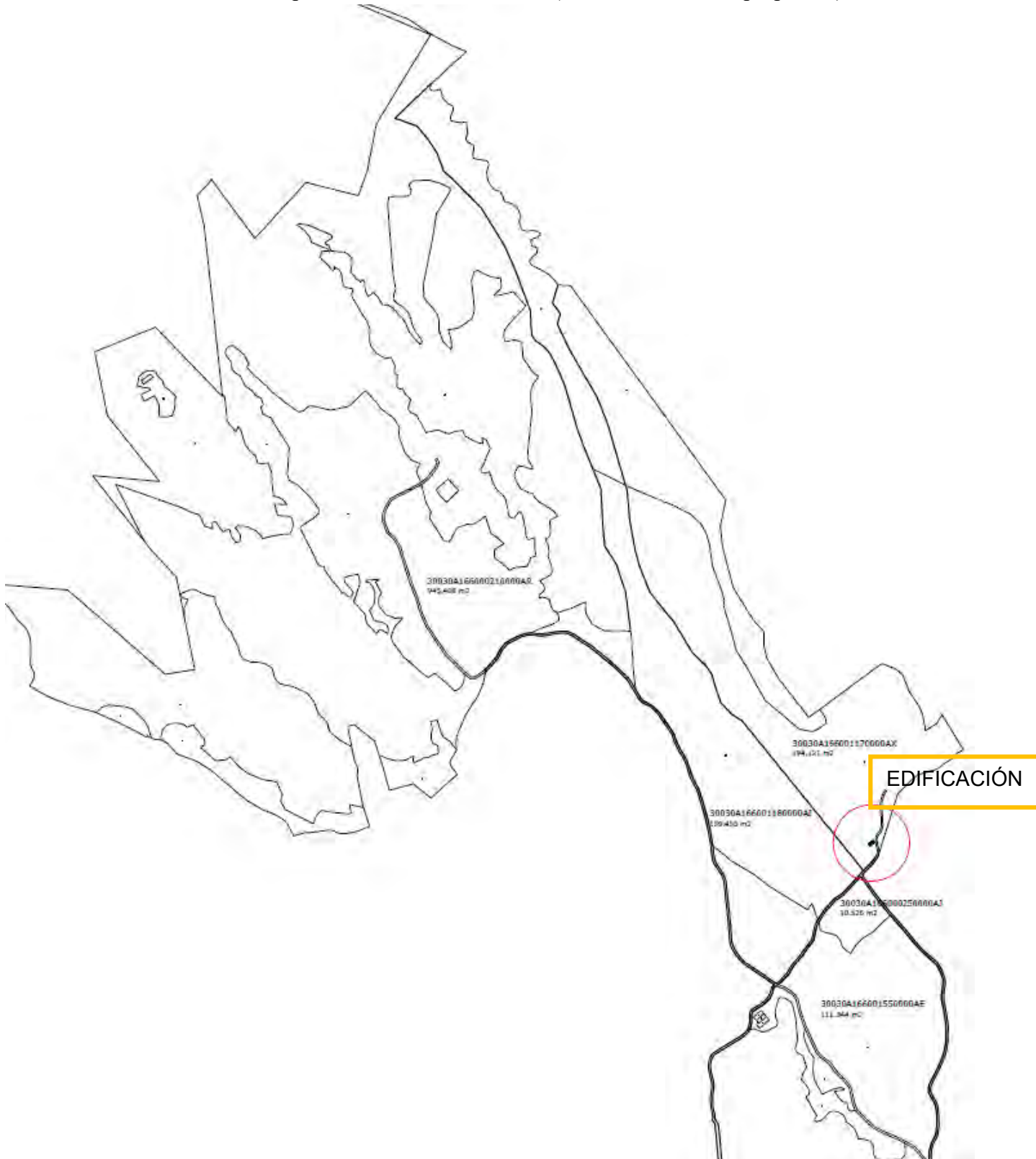
- Definir, con el nivel de precisión propio de un **anteproyecto**, la solución arquitectónica, funcional y de ordenación de parcela del conjunto de restauración.
- Describir y justificar las **infraestructuras necesarias** (accesos, aparcamientos, abastecimiento de agua, suministro energético, saneamiento y gestión de residuos), en coherencia con las exigencias del informe municipal.
- Establecer los criterios de **integración paisajística y ambiental**, incluyendo el contenido mínimo de un **Estudio de Paisaje** conforme a los artículos 45 a 47 de la LOTURM, y la compatibilidad de la actuación con el **PORN de El Valle y Carraschoy**.

Por todo ello, se delimita con claridad el alcance de la actuación (rehabilitación + ampliación hasta 509,28 m² construidos); se cuantifica y justifica la ocupación y el impacto sobre la parcela y el entorno; se anticipa y ordena las soluciones técnicas esenciales que deberán desarrollarse posteriormente en los proyectos de obra y en la documentación ambiental y sectorial que, en su caso, resulte exigible.

2. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1. Antecedentes de la propiedad y del encargo

La actuación se localiza en el paraje **Casas de la Loma**, pedanía de **Corvera (Murcia)**, sobre la parcela catastral **30030A166001170000AX**, de superficie **194.121 m²**, perteneciente al mismo titular que otras parcelas colindantes que configuran una unidad territorial continua de aproximadamente **142,08 ha** (siendo de la misma propiedad).



El promotor plantea la rehabilitación de la edificación existente y la ampliación de la misma para destinar el conjunto a **actividades de restauración autóctona de interés turístico**, habiéndose solicitado al Ayuntamiento de Murcia un informe de viabilidad urbanística y, posteriormente, habiéndose emitido por el Servicio Técnico de Obras y Actividades un informe urbanístico específico sobre la necesidad de autorización excepcional por interés público.

Se pretende la construcción de un conjunto de interés turístico destinado a restauración, rehabilitando una edificación existente y ampliando 2 volúmenes nuevos. El conjunto constaría de 3 edificaciones anexas que harían un total de 357 m², de los cuales 54,54 m² serían la ocupación de la edificación existente en mal estado a consolidar.

2.2. Situación urbanística y física de la edificación existente

La edificación existente actual es una construcción rural tradicional, de una sola planta, con muros de carga de mampostería y cubierta inclinada, que presenta un estado de conservación deficiente debido al abandono prolongado. Es por ello por lo que se determina la necesidad de rehabilitación.

La superficie construida de la edificación existente es de **54,54 m²**, con una disposición interior prácticamente diáfana, lo que facilita su adaptación funcional a usos de apoyo a la restauración (área de cocinado, zona de bar, espacio de almacenaje, etc.) manteniendo su volumetría y carácter original.

Desde el punto de vista urbanístico, la edificación se ubica en **suelo urbanizable sin sectorizar**, dentro del ámbito **SB-C1 “Bordes serranos con aptitud turística”**. El resto de parcelas de la misma propiedad se reparten entre dicho suelo urbanizable y **suelo no urbanizable protegido (NF)**, afectado por el **PORN de El Valle y Carrascoy**. No obstante, la actuación proyectada se circunscribe al ámbito de suelo urbanizable sin sectorizar, no alterando las determinaciones del Plan General.

2.3. Descripción de la actuación propuesta

La actuación proyectada consiste en la configuración de un **conjunto edificatorio unitario** destinado a **actividades de restauración autóctona de interés turístico**, integrado por:

- **Edificación existente rehabilitada:**
 - Superficie construida: **54,54 m²**.
 - Uso previsto: espacio de apoyo (zona de servicios, cocina y zonas de preparación, almacén), manteniendo la volumetría y la imagen rural original.
- **Dos volúmenes de ampliación anexos:**
 - Superficie construida total de ampliación: **302,46 m²**.
 - Distribución funcional orientativa (según planos de anteproyecto):
 - Salón-cafetería.
 - Núcleo de aseos (incluyendo aseo adaptado).
 - Espacios de para desarrollo de actividad, servicio y apoyo.
 - Patio y terraza exterior vinculados al uso de restauración.

La suma de ambas piezas da lugar a una **superficie construida total de 357 m²**, coherente con lo recogido tanto en la solicitud inicial como en el informe municipal.

El programa funcional se ha dimensionado para un aforo aproximado de 150 comensales en el interior y en torno a 60 comensales en terraza exterior, más el personal de servicio (cocina, sala, mantenimiento). Se trata, por tanto, de un establecimiento de restauración de escala media, suficiente para resultar significativo desde el punto de vista turístico y económico, pero sin alcanzar dimensiones propias de grandes complejos hosteleros o de ocio intensivo.

La implantación se completa con:

- Zonas exteriores de estancia y terraza, vinculadas al restaurante, con tratamiento pavimentado y ajardinado compatible con el entorno rural.
- Zona de aparcamiento en el interior de la parcela, dimensionada conforme al criterio municipal de 1 plaza por cada 25 m² construidos, lo que supone del orden de 15-20 plazas, integradas paisajísticamente.
- Trazado de acceso interior desde el camino público existente hasta la zona de aparcamiento y el entorno inmediato del edificio.

La ordenación propuesta se concibe con un criterio de **mínima ocupación y máxima preservación del terreno natural**, de forma que la huella edificatoria y pavimentada resulte muy reducida en relación con la superficie total de la finca, manteniendo el carácter de **actuación puntual, aislada y no urbanizadora**.

3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO

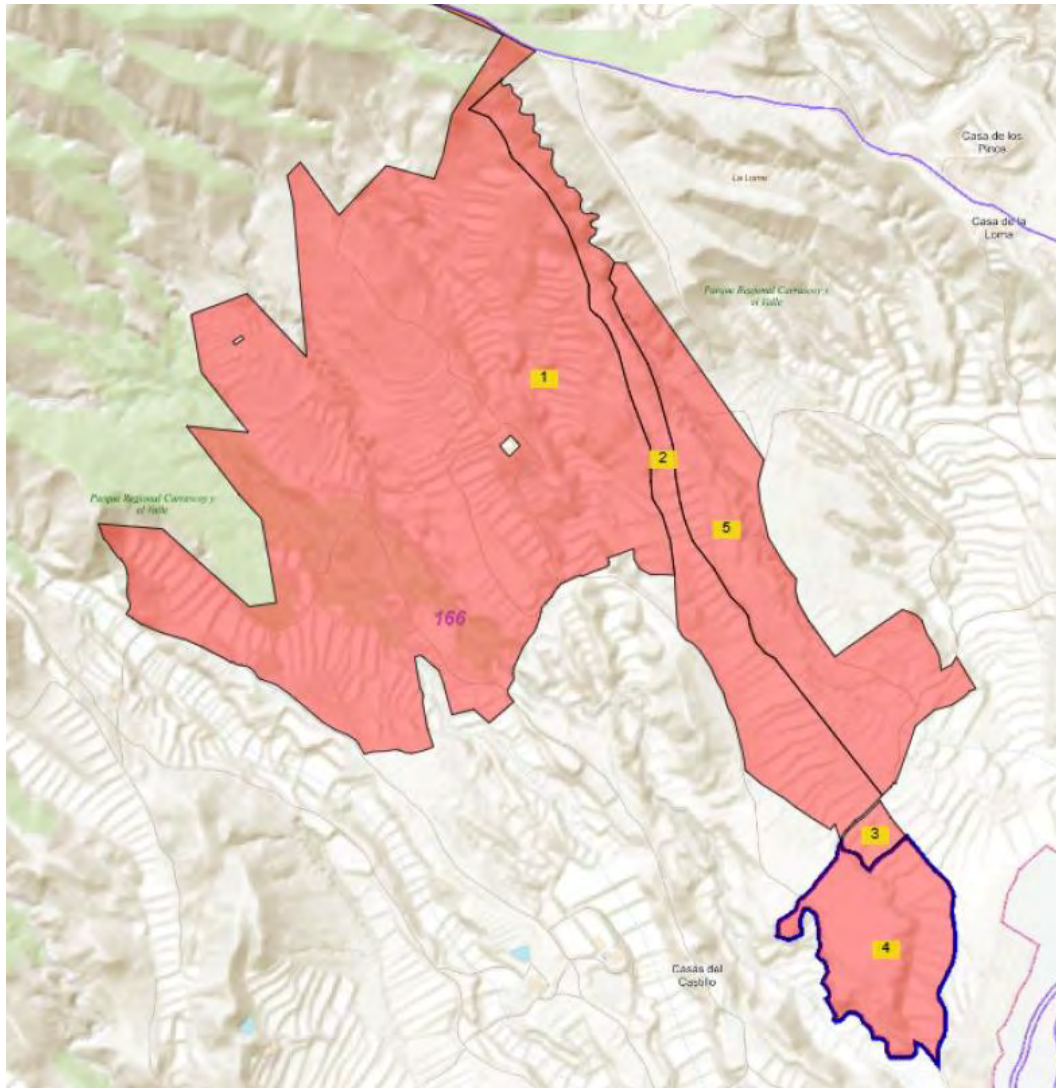
3.1. Marco normativo aplicable

La actuación se encuentra regulada por:

- Plan General Municipal de Ordenación de Murcia (Revisión 2005).
- Normas Urbanísticas del PGOU, especialmente el Título 6 relativo al suelo urbanizable sin sectorizar y el art. 6.3.3 relativo a la zona SB-C1 Bordes serranos con aptitud turística.
- Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).
- Instrucción de 13 de diciembre de 2017 sobre el régimen de autorización excepcional por interés público.
- PORN de El Valle y Carrascoy, por afección ambiental del ámbito.

Este marco normativo determina la viabilidad, condiciones y procedimiento de la actuación.

3.2. Clasificación del suelo



El ámbito presenta la siguiente situación:

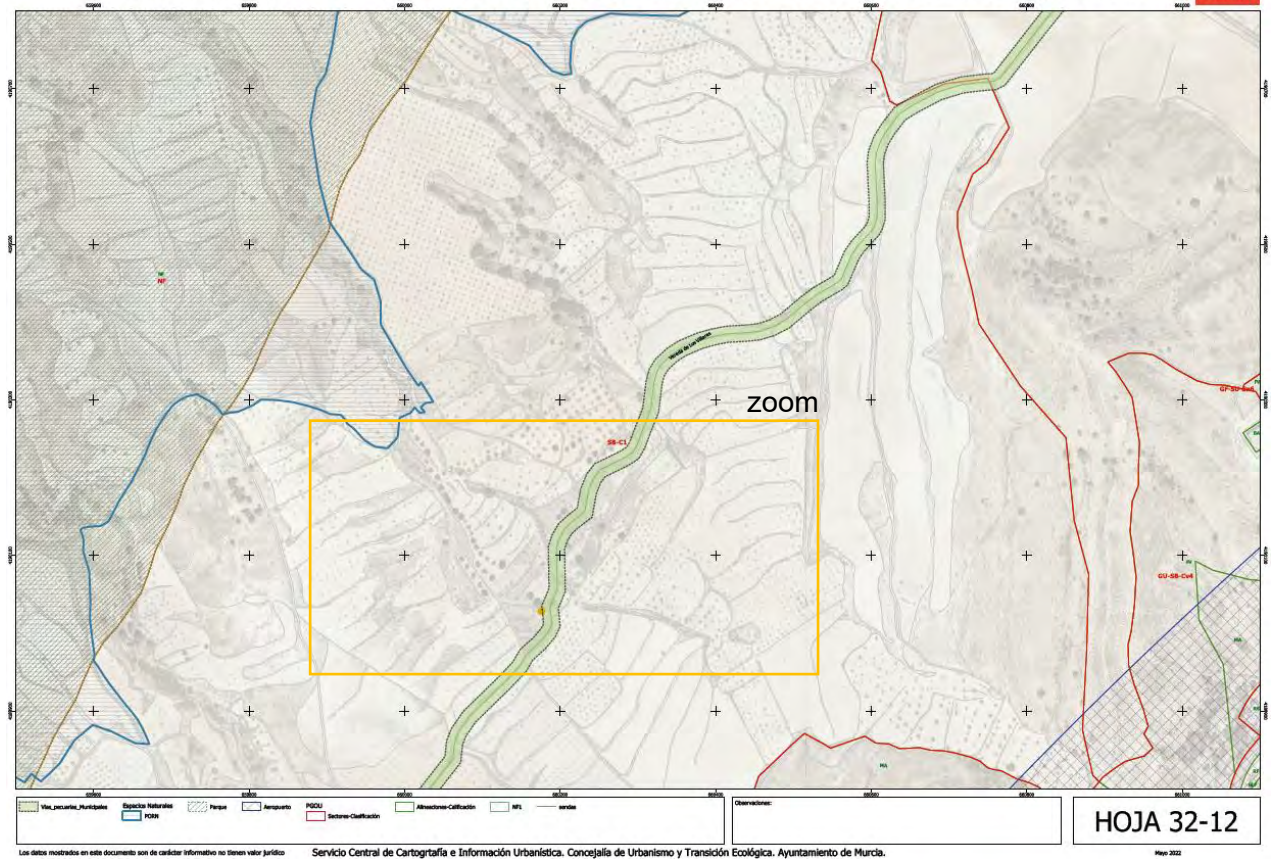
La edificación se ubica en **suelo urbanizable sin sectorizar**, en la parcela 5. Pertenecer a esta clase de suelo la totalidad de las parcelas 3 y 4 y una parte de las parcelas 2 y 5 (la que contiene la edificación a rehabilitar y las proyectadas).

Por tanto, la actuación se sitúa íntegramente en suelo urbanizable sin sectorizar, lo cual es determinante porque:

- No existe planeamiento de desarrollo aprobado.
- El régimen aplicable es el del art. 6.1.5 de las NNUU, que permite usos agropecuarios y usos de interés público mediante autorización excepcional.
- La implantación de un restaurante no puede tramitarse como licencia ordinaria, sino mediante autorización excepcional por interés público (art. 104 LOTURM).

3.3. Calificación urbanística: Zona SB-C1 “Bordes serranos con aptitud turística”

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. MURCIA. Escala: 1/2.000



Zoom Ubicación de edificación en Hoja 32-12



El PGOU califica el ámbito como **SB-C1**, cuyo régimen se recoge en el art. 6.3.3:

“Usos globales: **Turísticos** y residenciales, en régimen de uso compatible con el mantenimiento y mejora del medio natural.”

“Usos compatibles: – Usos forestales y naturalistas. – Agropecuarios... – Equipamientos y servicios: deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, **restauración**, ocio y espectáculos.”

El uso de restauración está expresamente reconocido como uso compatible en la zona SB-C1.

Por tanto, desde el punto de vista de calificación urbanística:

- El uso de restaurante es compatible.
- La actuación es coherente con la vocación turística de la zona.
- La implantación es admisible, siempre que se tramite como uso de interés público.

3.4. Afección parcial a suelo no urbanizable protegido (NF)

La totalidad de la parcela 1 y parte de la 2 y la 5 se encuentran ubicadas en **suelo no urbanizable protegido, zona NF**, Zonas de protección de la naturaleza y usos forestales. (identificación de las parcelas en plano anteriormente aportado en apartado 3.2 de este documento).

La Parcela donde se ubicaría la edificación proyectada es la 5, pero en su zona Sur, la cual no se encuentra afectada por lo anteriormente descrito.

Las fracciones de parcelas en suelo no urbanizable, no son modificadas por lo proyectado, por lo que no se afectan las previsiones del Plan General.

- La actuación **no invade suelo protegido**.
- No se altera el régimen del suelo NF.
- No se produce transformación urbanística en zonas sensibles.
- La compatibilidad ambiental se mantiene intacta.

3.5. Incidencia en la ejecución del planeamiento

Se estima que la actuación no tiene incidencia en la ejecución del planeamiento.

La actuación no se considera un anticipo del desarrollo urbanístico.

- La actuación no exige sectorización ni plan parcial.
- La intervención es puntual, aislada y no urbanizadora.
- Permite tramitar la autorización excepcional sin condicionantes estructurales.

3.6. Compatibilidad con el régimen del suelo urbanizable sin sectorizar

El art. 6.1.5 de las NNUU establece que, en suelo urbanizable sin sectorizar:

- Los usos ordinarios son agropecuarios.
- Los **usos de interés público** pueden autorizarse excepcionalmente.
- Las actuaciones no deben comprometer la futura ordenación del sector.

La intervención, por su carácter aislado en una gran parcela, **no se considera un anticipo del desarrollo urbanístico**. Por tanto: la actuación es compatible con el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar, no compromete la futura ordenación del ámbito y no induce a procesos urbanizadores.

3.7. Conclusión

De acuerdo con la clasificación y calificación urbanística:

- El uso de **actividades de restauración autóctona** es **compatible** con la zona SB-C1.
- La actuación se sitúa en **suelo urbanizable sin sectorizar**, donde los **usos de interés público** pueden autorizarse excepcionalmente.
- No se afecta suelo protegido NF.
- No se altera la estructura territorial ni la ejecución del planeamiento.
- La actuación es puntual, aislada y no urbanizadora.

4. NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL POR INTERÉS PÚBLICO

4.1. Fundamentación jurídica de la necesidad de autorización excepcional

La actuación proyectada —rehabilitación y ampliación de una edificación para destinarla a restaurante de interés turístico— se ubica en suelo urbanizable sin sectorizar, dentro de la zona SB-C1 “Bordes serranos con aptitud turística”, según el PGOU de Murcia.

Dado que la actuación se proyecta en un ámbito de suelo urbanizable sin sectorizar, y que no se vincula a la explotación de los recursos naturales, sólo cabría si obtuviera autorización excepcional por interés público.

Por tanto, no existe posibilidad de tramitar la actuación mediante licencia urbanística ordinaria, ya que:

- El suelo urbanizable sin sectorizar carece de planeamiento de desarrollo.
- El régimen transitorio del art. 6.1.5 NNUU no permite usos de restauración, salvo que se consideren usos de interés público.
- La actuación no constituye una transformación urbanística integral ni un desarrollo sectorial.

Tal como se indica en el artículo 104 de la LOTURM, que regula las autorizaciones excepcionales de usos y edificaciones por razones de interés público, ésta sería pues la opción de considerar el proyecto viable.

4.2. Encaje normativo del uso propuesto

El PGOU, en el art. 6.3.3 para la zona SB-C1, establece:

“Usos compatibles: (...) equipamientos y servicios: deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos.”

Por tanto:

- El uso de restauración es **compatible** con la calificación SB-C1.
- La limitación no es de uso, sino de **procedimiento**.
- El uso sólo puede implantarse mediante **autorización excepcional**.

4.3. Razones por las que la actuación requiere autorización excepcional

4.3.1. El suelo urbanizable sin sectorizar no permite la implantación directa del uso

El art. 6.1.5 NNUU establece que, en ausencia de planeamiento de desarrollo:

- Los usos ordinarios son agropecuarios.
- Los usos de interés público pueden autorizarse excepcionalmente.

La actuación no se ajusta a los usos propios del suelo de explotación de los recursos naturales, por lo que sólo podría tener cabida si se obtiene autorización excepcional por interés público.

4.3.2. La actuación no constituye transformación urbanística

La actuación no tiene incidencia en la ejecución del planeamiento.

La actuación no se considera un anticipo del desarrollo urbanístico.

Esto significa que:

- No se exige sectorización.
- No se exige plan parcial.
- No se exige ordenación estructural.
- La actuación es puntual, aislada y no urbanizadora.

4.3.3. La actuación se ubica en un entorno ambientalmente sensible

El ámbito está afectado por el **PORN de El Valle y Carrascoy**, lo que exige:

- Estudio de paisaje.
- Evaluación ambiental sectorial.
- Justificación de integración territorial.

La autorización excepcional es el instrumento adecuado para evaluar estos aspectos.

4.4. Naturaleza y alcance de la autorización excepcional

La autorización excepcional:

- No transforma el suelo.
- No altera la clasificación.
- No genera derechos urbanísticos adicionales.
- No implica urbanización.
- No condiciona la futura ordenación del sector.

La intervención, por su carácter aislado en una gran parcela, no se considera un anticipo del desarrollo urbanístico.

Por tanto, la autorización excepcional es el instrumento adecuado, el único procedimiento legal posible y que garantiza la compatibilidad territorial y ambiental.

4.5. Conclusión

De acuerdo con el PGOU, la LOTURM, la Instrucción de 2017 y el informe municipal recibido sobre la viabilidad del proyecto:

- El uso de restauración es **compatible** con la zona SB-C1.
- La actuación se ubica en **suelo urbanizable sin sectorizar**, sin planeamiento de desarrollo.
- El régimen transitorio **no permite** la implantación directa del uso.
- La actuación **no afecta al planeamiento** ni induce urbanización.
- La única vía legal para autorizarla es la **autorización excepcional por interés público**.

Por tanto, la tramitación de la actuación requiere y justifica plenamente la solicitud de autorización excepcional por interés público, cuya motivación se desarrolla en los puntos siguientes.

5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

5.1. Marco normativo del interés público

El artículo 7.2.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Murcia establece que los **usos de interés público** podrán autorizarse en suelo urbanizable sin sectorizar cuando concurren razones objetivas que justifiquen:

- La utilidad pública o interés social del uso.

- La necesidad de su implantación fuera del suelo urbano.
- La compatibilidad territorial, ambiental y paisajística.
- La no afección a la futura ordenación urbanística.

El uso planteado en proyecto se considera de interés público, ya que en el entorno rural se encuentran ubicadas algunas construcciones destinadas al alojamiento y relación con la naturaleza y el entorno, por lo que sería de especial interés complementar a estos usos de enfoque turístico con un espacio destinado a degustar la gastronomía autóctona y que de servicio; además en él se impartirían talleres relacionados con los productos artesanos y actividades culinarias.

A continuación, se justifican pormenorizadamente las razones de su implantación.

5.2. Naturaleza del uso: equipamiento turístico y gastronómico

El uso propuesto —restaurante de interés turístico— se integra dentro de los **equipamientos y servicios compatibles** con la zona SB-C1, según el art. 6.3.3 del PGOU:

“Equipamientos y servicios: (...) **restauración, ocio y espectáculos.**”

Por tanto, el uso no solo es compatible, sino que forma parte de la vocación turística y paisajística de esta categoría territorial.

El proyecto se concibe como un **equipamiento turístico de escala media**, orientado a:

- Visitantes del entorno natural de Carrascoy.
- Usuarios de rutas senderistas y cicloturistas.
- Turismo gastronómico vinculado al paisaje rural.
- Población local y visitantes de Corvera y pedanías próximas.

Este carácter de **equipamiento público de acceso general** es esencial para justificar el interés público.

La implantación del restaurante en suelo rural no responde a una elección arbitraria, sino a una necesidad intrínseca del propio proyecto, cuya razón de ser está directamente vinculada al **entorno natural, paisajístico y rural** en el que se ubica. El establecimiento no pretende funcionar como un restaurante convencional, sino como un **equipamiento turístico de carácter territorial**, cuya singularidad, atractivo y utilidad pública dependen precisamente de su integración en el paisaje del piedemonte de Carrascoy. La experiencia que se ofrece —gastronomía vinculada al territorio, disfrute del paisaje, punto de apoyo para rutas senderistas y cicloturistas, contacto directo con el medio natural— **no puede reproducirse en suelo urbano**, donde desaparecería el valor diferenciador que justifica su existencia.

5.3. Razones que acreditan el interés público

A continuación se desarrollan las razones objetivas, que permiten considerar la actuación como uso de interés público, conforme a la LOTURM y al PGOU.

5.3.1. Dinamización económica del entorno rural

La actuación se ubica en un área rural con baja densidad de actividad económica. La implantación del restaurante generará:

- **Empleo directo:** personal de cocina, sala, mantenimiento, limpieza.
- **Empleo indirecto:** proveedores locales, transporte, servicios turísticos.
- **Actividad económica inducida:** aumento de visitantes, consumo en comercios locales, refuerzo del tejido empresarial de Corvera.

El proyecto contribuye a fijar población, diversificar la economía rural y reforzar la oferta turística del municipio.

5.3.2. Impulso al turismo gastronómico y de naturaleza

La zona SB-C1 está definida por el PGOU como:

“Relieves de piedemonte (...) de alto potencial para el desarrollo de complejos turísticos y residenciales.”

El espacio para actividades de restauración autóctona se integra plenamente en esta vocación, ofreciendo:

- Gastronomía vinculada al territorio.
- Experiencia paisajística en un entorno natural protegido.
- Punto de apoyo para rutas de senderismo, ciclismo y actividades de ocio sostenible.
- Un equipamiento inexistente actualmente en el entorno inmediato.

El proyecto **refuerza la estrategia turística municipal** y contribuye a la valorización del paisaje de Carrascoy. Asimismo, actúa como equipamiento de apoyo para actividades recreativas y deportivas vinculadas al PORN de El Valle y Carrascoy, mejorando la infraestructura turística del municipio sin generar impactos negativos.

5.3.3. Recuperación y puesta en valor del patrimonio rural

La edificación existente presenta un estado de deterioro avanzado.

La actuación parte, además, de la **rehabilitación de una edificación rural preexistente**, actualmente en mal estado de conservación. Su recuperación evita la pérdida de un elemento del patrimonio rural tradicional y contribuye a mantener la identidad histórica del paraje. Esta **rehabilitación** solo puede realizarse en su ubicación original, y constituye en sí misma una actuación de interés público, al preservar un elemento arquitectónico que forma parte del paisaje cultural del municipio.

La rehabilitación:

- Evita la ruina y pérdida de un elemento tradicional.
- Recupera técnicas y materiales autóctonos (mampostería, cubiertas inclinadas).

- Mantiene la identidad rural del paraje.
- Contribuye a la conservación del paisaje cultural.

La recuperación del patrimonio rural es un objetivo de interés público reconocido en la normativa territorial y ambiental.



Fotografía de edificación tradicional existente a rehabilitar.

5.3.4. Actuación puntual, aislada y no urbanizadora

La ocupación es mínima:

- **357 m² construidos**
- Sobre **194.121 m² de parcela** → **0,18 %**
- O sobre **142 ha de unidad funcional** → **0,003 %**

La intervención es **puntual, aislada y no urbanizadora**, con una ocupación del 0,18 % de la parcela, sin generar infraestructuras públicas ni inducir procesos urbanísticos. Las soluciones técnicas previstas —abastecimiento autónomo de agua, energía renovable, depuración propia y aparcamiento interior integrado— garantizan un funcionamiento sostenible y compatible con el entorno. El Estudio de Paisaje demuestra que la correcta integración visual; además la actuación no afecta a hábitats sensibles ni a suelo protegido.

5.3.5. Necesidad de implantación fuera del suelo urbano

- La experiencia gastronómica y turística **depende del entorno natural**.
- La edificación existente es un elemento preexistente que se recupera.
- El atractivo del proyecto reside precisamente en su integración en el paisaje rural.
- No existe en suelo urbano un emplazamiento que permita ofrecer la misma experiencia turística.
- La zona SB-C1 está específicamente orientada a usos turísticos compatibles con el medio natural.

Por tanto, la implantación en suelo urbano **no cumpliría la finalidad del proyecto**.

5.3.6. Contribución a la ordenación territorial y al equilibrio del municipio

El proyecto

- Refuerza la oferta turística en el sector sur del municipio.
- Equilibra la distribución de equipamientos turísticos.
- Complementa la actividad del entorno del aeropuerto y de los espacios naturales.
- Aporta un equipamiento de escala adecuada, sin generar presión urbanística.

5.3.7. Compatibilidad ambiental y paisajística

Aunque el ámbito está afectado por el PORN de El Valle y Carrascoy, las fracciones de parcelas en suelo no urbanizable no son modificadas por lo proyectado.

La actuación:

- Se sitúa íntegramente en suelo urbanizable sin sectorizar.
- No afecta a hábitats sensibles.
- No invade zonas NF.
- Incluye un **Estudio de Paisaje** conforme a la LOTURM.
- Propone medidas de integración cromática, volumétrica y vegetal.

5.4. Conclusión

De acuerdo con la normativa aplicable, el informe municipal y la naturaleza del proyecto, concurren razones objetivas, verificables y suficientes para considerar la actuación como **uso de interés público**, ya que:

-El uso es compatible con la zona SB-C1.

- La actuación dinamiza el entorno rural y genera empleo.
- Refuerza la oferta turística del municipio.
- Recupera patrimonio rural en riesgo de deterioro.
- Es una actuación puntual, aislada y no urbanizadora.
- No afecta a la ejecución del planeamiento.
- Solo puede implantarse en este entorno natural.
- Es compatible con el PORN y con la LOTURM.

Por tanto, se justifica plenamente la tramitación de la Autorización Excepcional por Interés Público, conforme al art. 104 LOTURM.

6. IDONEIDAD DEL EMPLAZAMIENTO

6.1. Criterio normativo

El artículo 7.2.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU exige que, para autorizar un uso excepcional por interés público, se justifique:

- La idoneidad del emplazamiento.
- La existencia o viabilidad de accesos adecuados.
- La disponibilidad o implantación de infraestructuras básicas (agua, energía, saneamiento).
- La compatibilidad territorial y ambiental.

Este punto da cumplimiento a dichas exigencias.

6.2. Accesibilidad y conexión viaria

6.2.1. Acceso desde la red viaria principal

El acceso al ámbito se realiza desde la carretera RM-E5 y caminos rurales consolidados que conducen al paraje Caserío Pocico. El itinerario es continuo, reconocible y apto para tráfico ligero y medio, sin atravesar zonas residenciales ni generar afecciones a núcleos urbanos.

Otro acceso alternativo se produce por la carretera RM-E25, Carril de los Brianes, continuando por el camino asfaltado Paraje Casas de la Loma, con desvío al camino rural público de tierra consolidado de acceso a la finca.

6.2.2. Camino público de acceso a la parcela

El camino que conduce a la parcela objeto donde se desarrollaría el proyecto, aparece reflejado como camino de titularidad pública hasta el acceso a la finca.

Este camino público, aunque de tierra, presenta un trazo definido y estable, anchura suficiente para el cruce de vehículos ligeros y posee un uso consolidado por la existencia de explotaciones agrícolas y viviendas dispersas.

Se prevé realizar mejoras, que no suponen transformación a nivel urbanístico realizando las siguientes intervenciones:

- Regularización y compactado del firme.
- Mejora del drenaje superficial.
- Aseguramiento de una anchura mínima de 4 m para vehículos de emergencia.

Estas actuaciones son mínimas, reversibles y compatibles con el carácter rural del entorno.

6.2.3. Acceso interior privado

Desde el punto donde finaliza el camino público, se proyecta una pequeña porción de camino interior privado dentro de la parcela, destinado a:

- Conectar el acceso con la zona de aparcamiento.
- Garantizar la accesibilidad universal.
- Permitir el acceso de vehículos de servicio y emergencias.

El trazado se diseñará con:

- Pendientes suaves.
- Firme estabilizado compatible con el entorno.
- Integración paisajística mediante bordes vegetales y materiales naturales.

6.3. Aparcamiento

La normativa aplicable establece:

“En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.”

Con **357 m² construidos**, se requieren **15 plazas**.

El aparcamiento se ubicará íntegramente dentro de la parcela, sobre superficie previamente alterada o de bajo valor ambiental, y se integrará mediante:

- Pavimentos drenantes.
- Vegetación autóctona perimetral.
- Ausencia de iluminación intrusiva.

- Diseño de baja ocupación visual.

El aparcamiento no será visible desde caminos principales, reduciendo el impacto paisajístico.

6.4. Infraestructuras necesarias para el funcionamiento

La viabilidad de la actuación depende de la capacidad del emplazamiento para disponer —o implantar de forma técnicamente adecuada— las **infraestructuras básicas** que permitan el funcionamiento del restaurante sin generar impactos negativos sobre el territorio, el paisaje o el medio ambiente. Este apartado desarrolla con detalle las soluciones propuestas para **abastecimiento de agua, suministro energético, saneamiento y depuración, y gestión de residuos**, justificando su idoneidad conforme a la normativa aplicable y a las exigencias del informe municipal.

6.4.1. Abastecimiento de agua

a) Necesidades hídricas de la actividad

Un restaurante con aforo aproximado de 150 comensales interiores, 60 en terraza y personal asociado requiere un suministro estable para:

- Consumo humano.
- Preparación de alimentos.
- Limpieza y mantenimiento.
- Servicios higiénicos.
- Riego puntual de vegetación autóctona.

El consumo estimado se sitúa entre 3.000 y 5.000 litros/día, dependiendo de la estacionalidad y del régimen de funcionamiento.

b) Inexistencia de red municipal

El informe municipal confirma que **no existe red de abastecimiento** en el entorno inmediato. Por tanto, la solución debe ser autosuficiente, segura y compatible con el PORN.

c) Propuesta de solución: sistema mixto autónomo

1. Pozo legalizable

La finca dispone de superficie suficiente para la implantación de un pozo, cuya tramitación se realizará conforme a:

- Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Procedimientos de la Confederación Hidrográfica del Segura.

El pozo se dimensionará para garantizar caudal suficiente sin comprometer acuíferos, incorporando:

- Sondeo con entubado.
- Bomba sumergida de bajo consumo.
- Sistema de protección contra sobreexplotación.

2. Depósito regulador

Se instalará un depósito de entre 15.000 y 25.000 litros, que permitirá:

- Regular el caudal.
- Garantizar autonomía en caso de mantenimiento del pozo.
- Estabilizar la presión en la red interior.

3. Apoyo mediante cisterna

Para garantizar seguridad hídrica, se prevé la posibilidad de abastecimiento complementario mediante camión cisterna en:

- Picos de demanda.
- Averías.
- Periodos de mantenimiento del pozo.

4. Captación pluvial complementaria

Se instalarán canalizaciones y depósitos secundarios para recoger agua de lluvia destinada a:

- Riego de vegetación autóctona.
- Limpiezas no sanitarias.

Justificación técnica y ambiental

- Sistema **autosuficiente**, sin necesidad de infraestructuras externas.
- Compatible con el **PORN de El Valle y Carrascoy**.
- Impacto ambiental **muy bajo**.
- Totalmente **reversible**.
- No afecta al Dominio Público Hidráulico.

6.4.2. Suministro energético

a) Inexistencia de red eléctrica cercana

El informe municipal indica que no se dispone de red eléctrica en el entorno. Por tanto, la solución debe ser **autónoma, sostenible y de bajo impacto**.

b) Propuesta de solución: sistema energético híbrido

1. Instalación fotovoltaica

Se proyectará una instalación fotovoltaica con:

- Paneles de alta eficiencia.
- Inversores híbridos.
- Baterías de litio de gran capacidad.
- Cuadro de gestión inteligente.

La potencia instalada se dimensionará para cubrir:

- Cocina profesional.
- Iluminación interior y exterior.
- Climatización eficiente.
- Equipos auxiliares.
- Sistemas de bombeo y depuración.

2. Grupo electrógeno de apoyo puntual

Uso no permanente y de apoyo para situaciones excepcionales, únicamente para:

- Emergencias. Y apoyo excepcional
- Picos de demanda.
- Mantenimiento del sistema fotovoltaico.

Se ubicará en caseta insonorizada, con:

- Bandeja de retención de hidrocarburos.
- Sistema de ventilación controlada.
- Cumplimiento de normativa de ruidos.

3. Posibilidad de acometida eléctrica.

Si Iberdrola confirma viabilidad, se podrá solicitar acometida eléctrica, mediante la conexión a la red, ya que se encuentra un punto de suministro con la compañía en Finca El Pocico, ubicada a escasos 300 metros del emplazamiento de este proyecto.

En caso de la realización del suministro de electricidad a través de la compañía suministradora, se seguirá manteniendo la cita instalación de paneles fotovoltaicos, con el fin de mejorar la eficiencia energética del conjunto, siendo este sistema un complemento de suministro eléctrico.

Justificación técnica y ambiental

- Sistema autosuficiente y sostenible.
- Minimiza emisiones y ruidos.
- Compatible con el PORN.
- Evita tendidos eléctricos y transformadores.
- Reduce el impacto visual y territorial.

6.4.3. Saneamiento y depuración

a) Necesidad de sistema propio

Se exige solución de saneamiento de aguas residuales.

No existe red de alcantarillado en el entorno, por lo que se requiere un sistema autónomo.

b) Propuesta de solución: depuradora compacta

Se instalará una **depuradora compacta de oxidación total**, con:

- Tratamiento primario, secundario y terciario.
- Control automático de aireación.
- Bajo consumo energético.
- Producción mínima de lodos.
- Cumplimiento de parámetros de vertido autonómicos.

c) Vertido controlado al terreno

El emplazamiento no se ve afectado por el Dominio Público Hidráulico.

Se procederá a vertido controlado al terreno siempre que se obtenga la AUTORIZACION PREVIA ORGANISMO COMPETENTE.

Por tanto, el vertido podrá realizarse mediante:

- Zanja de infiltración.
- Campo de drenaje.
- Pozo filtrante autorizado.

d) Alternativa: fosa estanca

Si el órgano ambiental lo considera más adecuado, se podrá instalar una fosa estanca con retirada periódica por gestor autorizado.

Justificación técnica y ambiental

- Sistema seguro, controlado y compatible con el entorno.
- No afecta a cauces ni zonas inundables.
- No genera contaminación difusa.
- Cumple con el PORN y con la normativa de vertidos.

6.4.4. Gestión de residuos

Aunque no lo exige expresamente el informe municipal, es recomendable incluirlo:

- Residuos orgánicos: contenedores estancos, retirada diaria.
- Aceites de cocina: gestor autorizado.

- Envases y vidrio: separación selectiva.
- Lodos de depuradora: retirada por gestor autorizado.

6.4.5. Conclusión

Las soluciones propuestas para agua, energía, saneamiento y residuos:

- Son técnicamente viables.
 - Son autosuficientes, sin necesidad de urbanización.
 - Son compatibles con el PORN y con el entorno natural.
 - Son reversibles y de bajo impacto.
-
- Cumplen las exigencias del informe municipal.
 - Garantizan el funcionamiento del restaurante sin afectar al territorio.

6.5. Compatibilidad territorial y ambiental

La zona se ve afectada por el PORN de El Valle y Carrascoy.

La actuación es compatible porque:

- Se ubica **fuera del suelo NF protegido**.
- No afecta a hábitats sensibles.
- No altera corredores ecológicos.
- No genera urbanización.
- La ocupación es mínima: 0,18 % de la parcela.
- Se aportará Estudio de Paisaje conforme a LOTURM.

6.6. Conclusión

El emplazamiento es idóneo porque:

- Dispone de acceso público existente.
- Las mejoras viarias son mínimas y reversibles.
- El aparcamiento se integra sin impacto.
- Las infraestructuras necesarias son viables y sostenibles.
- No se afecta suelo protegido.
- La actuación es compatible con el PORN.

-La ocupación es insignificante respecto a la superficie disponible.

-No se altera la estructura territorial ni la futura ordenación urbanística.

Por tanto, el emplazamiento cumple con los requisitos del art. 7.2.12 NNUU y del art. 104 LOTURM.

7. ESTUDIO DE PAISAJE

El presente apartado constituye el **Estudio de Paisaje** para actuaciones en suelo no urbanizable o en ámbitos afectados por instrumentos de protección ambiental. Su finalidad es analizar, valorar y justificar la integración paisajística del proyecto, así como definir las medidas correctoras y de minimización necesarias para garantizar su compatibilidad con el entorno.

7.1. Marco normativo del Estudio de Paisaje

El Estudio de Paisaje se redacta conforme a:

- Artículos 45, 46 y 47 de la LOTURM, que regulan el contenido mínimo del Estudio de Paisaje.
- PORN de El Valle y Carrascoy, que establece criterios de protección del paisaje, vegetación, usos y actividades.
- Normas Urbanísticas del PGOU de Murcia, especialmente el régimen de la zona SB-C1.

7.2. Caracterización del paisaje del ámbito

7.2.1. Unidades de paisaje

El ámbito se sitúa en el piedemonte de la Sierra de Carrascoy, dentro de la unidad de paisaje: **“Bordes serranos con aptitud turística” (SB-C1)**

Caracterizada por:

- Relieves suaves y ondulados.
- Vegetación natural dispersa (matorral mediterráneo, pinar aislado).
- Parcelas agrícolas de secano.
- Caminos rurales tradicionales.
- Ausencia de urbanización.
- Alta calidad visual y ambiental.

El paisaje presenta un **carácter rural, abierto y de baja intervención humana**, con elevada fragilidad visual.

7.2.2. Elementos singulares del paisaje

- Sierra de Carrascoy al noroeste.
- Lomas y vaguadas de secano.
- Caminos rurales tradicionales.
- Edificaciones agrícolas dispersas.
- Vegetación autóctona (esparto, tomillo, pino carrasco).

La edificación existente forma parte del patrimonio rural tradicional, integrándose en el paisaje como elemento propio del mismo.

7.3. Visibilidad y cuencas visuales

7.3.1. Visibilidad desde caminos públicos

El conjunto proyectado no es visible desde carreteras principales, únicamente desde:

- El camino público de acceso.
- Algunos puntos elevados de la finca.
- Sectores concretos de lomas próximas.

La visibilidad es media-baja, debido a:

- La topografía suave.
- La vegetación existente.
- La distancia a los principales ejes viarios.

7.3.2. Visibilidad desde espacios protegidos

El PORN no identifica este punto como mirador ni como zona de especial sensibilidad visual.

La actuación:

- No se ubica en crestas ni zonas dominantes.
- No altera líneas de horizonte.
- No genera impacto visual a larga distancia.

7.4. Integración volumétrica y arquitectónica

7.4.1. Volumetría

La volumetría propuesta es:

- **Baja altura** (3,20 m cornisa / 4,92 m cumbre).
- **Edificación horizontal**, adaptada a la topografía.
- **Fragmentación en tres volúmenes**, evitando masas edificatorias grandes.
- **Escala rural**, coherente con edificaciones tradicionales.

La fragmentación volumétrica es una medida clave de integración, evitando el efecto de edificio único de gran tamaño.

7.4.2. Materiales y acabados

Se emplearán:

- Piedra natural de la zona.
- Revestimientos lisos blanco-ocre.
- Carpinterías en madera o metálicas en tonos tierra.
- Cubiertas inclinadas tradicionales.

Estos materiales:

- Reducen el contraste cromático.
- Se integran en el paisaje mediterráneo.
- Evitan brillos y reflejos.
- Son coherentes con la arquitectura rural del entorno.

7.5. Integración de accesos y aparcamientos

7.5.1. Acceso público

El camino público existente se mejorará mínimamente, sin asfaltado, manteniendo:

- Su carácter rural.
- Su trazado tradicional.
- Su textura de tierra compactada.

7.5.2. Camino interior privado

Se proyecta con:

- Firme estabilizado natural.
- Anchura mínima para emergencias.
- Bordes vegetales autóctonos.
- Trazado adaptado a la topografía.

7.5.3. Aparcamiento

El aparcamiento se integra mediante:

- Pavimentos drenantes (zahorra, grava estabilizada).
- Vegetación perimetral (lentisco, romero, pino carrasco).
- Ausencia de iluminación intrusiva.
- Ubicación en zona baja, no visible desde caminos principales.

El diseño evita el impacto visual típico de los aparcamientos convencionales.

7.6. Impacto paisajístico de la actuación

7.6.1. Ocupación del suelo

La ocupación es ínfima:

- 357 m² construidos
- Sobre 194.121 m² de parcela → 0,18 %
- Sobre 142 ha de unidad funcional → 0,003 %

Esto demuestra que:

- La actuación es puntual.
- No altera la estructura territorial.
- No genera urbanización.
- No afecta a la percepción global del paisaje.

7.6.2. Impacto visual

El impacto visual es bajo, debido a:

- Baja altura.
- Materiales naturales y tonalidades acordes.
- Fragmentación volumétrica.
- Integración cromática.
- Ubicación en zona baja de la parcela.

7.6.3. Impacto nocturno

La iluminación será:

- De baja intensidad.
- Dirigida hacia el suelo.
- Con tecnología cálida (<3000K).
- Sin emisión hacia el cielo (criterio anti-contaminación lumínica).

7.7. Medidas de integración y minimización

Se adoptan las siguientes medidas:

Vegetación autóctona: Plantación de especies mediterráneas resistentes y de bajo consumo hídrico.

Tratamiento cromático: Uso de tonos tierra, ocre y blancos tradicionales.

Pavimentos drenantes: Evitan impermeabilización y reducen impacto visual.

Control de iluminación: Evita contaminación lumínica y protege fauna nocturna.

Ocultación de instalaciones: Depósitos, maquinaria y grupos electrógenos se integrarán en casetas discretas.

Minimización de movimientos de tierra: Adaptación del proyecto a la topografía existente.

7.8. Compatibilidad con el PORN de El Valle y Carrascoy

El PORN establece:

- Protección del paisaje.
- Control de nuevas edificaciones.
- Integración en el entorno.
- Minimización del impacto visual.

La actuación es compatible porque:

- No se ubica en suelo NF protegido.
- No afecta a hábitats sensibles.
- No altera corredores ecológicos.
- No genera urbanización.
- Se integra mediante medidas específicas.
- Su escala es reducida y su impacto visual bajo.

7.9. Conclusión del Estudio de Paisaje



Fotografía de la finca con edificación existente actual.



Fotografía de la finca con simulación de edificación propuesta en proyecto integrada en el paisaje.

El análisis realizado demuestra que:

- La actuación es compatible con el paisaje del entorno.
- La visibilidad es media-baja y el impacto visual reducido.
- La integración arquitectónica y cromática es un aspecto cuidado en el proyecto.
- El aparcamiento y accesos se integran sin impacto significativo.
- La ocupación del suelo es insignificante.
- La actuación respeta plenamente el PORN.
- Las medidas correctoras garantizan la mínima afección al paisaje.

Por tanto, el proyecto cumple los requisitos paisajísticos exigidos por la LOTURM, el PGOU y el PORN, y se considera compatible con el entorno natural.

8. CONTRIBUCIÓN A LAS CARGAS URBANÍSTICAS FUTURAS

8.1. Marco normativo

El artículo 103.3 de la LOTURM establece que, en las autorizaciones excepcionales por interés público, la propiedad deberá asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico del ámbito, en caso de que dicho desarrollo llegue a producirse.

8.2. Naturaleza no urbanizadora de la actuación

- La actuación no desencadena procesos de urbanización.
- No exige sectorización ni plan parcial.
- No altera la estructura territorial.
- No genera aprovechamientos urbanísticos.
- No modifica la clasificación del suelo.

8.3. Compromiso de la propiedad

La propiedad **asume expresamente** que:

- La autorización excepcional no otorga derechos urbanísticos adicionales.
- La actuación no genera aprovechamiento urbanístico.
- La propiedad no adquiere derechos de urbanización por el hecho de implantar el restaurante.
- En caso de que en el futuro se apruebe un planeamiento de desarrollo, la propiedad contribuirá a las cargas urbanísticas en los términos que establezca la LOTURM.

Este compromiso es plenamente compatible con la naturaleza puntual, aislada y reversible de la actuación.

8.4. Justificación técnica

La actuación proyectada:

- Ocupa **solo 357 m²** sobre una parcela de **194.121 m²** (0,18 %).
- No requiere redes urbanas de agua, saneamiento o electricidad.
- No exige apertura de nuevas vías públicas.
- No implica cesiones de suelo.
- No genera infraestructuras públicas.
- No altera la ordenación estructural del PGOU.

Por tanto:

-No se produce ninguna carga urbanística actual.

-No se generan obligaciones de urbanización.

-No se anticipa ningún desarrollo futuro.

-No se compromete la ordenación del sector.

La actuación es autosuficiente, reversible y no urbanizadora, lo que refuerza la idoneidad de la autorización excepcional.

8.5. Conclusión

De acuerdo con la LOTURM y el informe municipal:

-La actuación no constituye urbanización ni anticipa el desarrollo del sector.

-La propiedad asume el compromiso legal de contribuir a cargas futuras si algún día existieran.

-La intervención es puntual, aislada y autosuficiente, sin generar cargas urbanísticas actuales.

-La autorización excepcional no altera la clasificación del suelo ni genera derechos urbanísticos.

Por tanto, el proyecto cumple el requisito del artículo 103.3 LOTURM y no supone impacto alguno en la ejecución del planeamiento.

9. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Este apartado analiza todas las legislaciones sectoriales potencialmente afectadas, justificando la compatibilidad del proyecto con cada una de ellas.

9.1. Legislación ambiental y PORN de El Valle y Carrascoy

9.1.1. Afección al PORN

El ámbito se encuentra dentro del área de influencia del **PORN de El Valle y Carrascoy**, pero **no se ubica en suelo NF protegido**. Las fracciones de parcelas en suelo no urbanizable, zona NF, no son modificadas por lo proyectado.

Por tanto:

- No se invade zona de protección estricta.
- No se afecta a hábitats prioritarios.
- No se altera vegetación protegida.
- No se interviene en corredores ecológicos.

9.1.2. Compatibilidad con los objetivos del PORN

El PORN establece como objetivos:

- Protección del paisaje.
- Conservación de valores naturales.
- Control de nuevas edificaciones.
- Fomento de actividades compatibles con el medio natural.

El proyecto es compatible porque:

- La edificación es preexistente y se rehabilita.
- La ampliación es puntual, de baja altura e integrada en el entorno.
- La ocupación del suelo es ínfima.
- No se generan infraestructuras urbanizadoras.
- El Estudio de Paisaje garantiza la integración visual.
- El sistema energético es renovable y de bajo impacto.
- El saneamiento es autónomo y controlado.

9.2. Aguas y Dominio Público Hidráulico

El emplazamiento no se ve afectado por el Dominio Público Hidráulico.

Por tanto:

- No existe afección a cauces.
- No existe afección a zonas de policía.
- No existe afección a zonas inundables (500 años).

La solución de saneamiento mediante depuradora compacta de oxidación total y vertido controlado (previa autorización):

- Cumple el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- No genera contaminación difusa.
- No afecta a masas de agua superficiales ni subterráneas.

9.3. Carreteras

No existe afección a:

- Carreteras estatales (MITMA).
- Carreteras autonómicas de protección especial.
- Servidumbres de carreteras.

El acceso se realiza por camino público rural, sin interferir en la red viaria principal.

9.4. Turismo

- Se trata de un establecimiento de restauración, tipología regulada por la Ley de Turismo de la Región de Murcia.
- El uso es público, abierto y no restringido.
- La actividad se integra en la estrategia turística del municipio.
- La zona SB-C1 está definida como de aptitud turística por el PGOU.

Cuestiones a valorar:

- La recuperación del patrimonio rural.
- La creación de un equipamiento turístico en un entorno natural.
- La contribución al turismo gastronómico y de naturaleza.

9.5. Patrimonio Cultural

No existen:

- BIC (Bienes de Interés Cultural).
- Zonas arqueológicas.
- Yacimientos catalogados.
- Elementos etnográficos protegidos.

La rehabilitación de la edificación existente preserva el patrimonio rural, lo cual es un valor añadido.

9.6. Vías Pecuarias

No existe afección a vías pecuarias, según cartografía oficial.

9.7. Industria y actividades clasificadas

El restaurante se considera:

- Actividad calificada según su potencia y aforo.
- No implica riesgos industriales.
- No utiliza sustancias peligrosas.
- No genera emisiones significativas.

La actividad es plenamente compatible con la normativa de actividades.

9.8. Residuos

El proyecto cumplirá:

- Ley 7/2022 de residuos.
- Normativa autonómica de gestión de residuos.

- Obligación de gestor autorizado para aceites y lodos.
- Separación selectiva de residuos urbanos.

9.9. Energía

La instalación fotovoltaica proyectada:

- Cumple el RD 244/2019 de autoconsumo.
- No requiere línea de evacuación.
- No genera impacto visual significativo.
- Es compatible con el PORN.

9.10. Adecuación a la normativa de ruido y contaminación lumínica

La actividad proyectada —restaurante con terraza exterior y posibilidad de eventos puntuales— debe cumplir estrictamente la normativa vigente en materia de ruido ambiental, acústica, vibraciones y contaminación lumínica, tanto en su funcionamiento ordinario como en situaciones de máxima ocupación.

La actuación no generará afecciones al entorno rural ni a la fauna protegida.

9.10.1. Marco normativo aplicable

La actividad se ajustará a:

Normativa estatal

- Ley 37/2003, del Ruido.
- Real Decreto 1367/2007 (zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones).

Normativa autonómica

- Ley 7/2007 de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia.
- Normativa autonómica de contaminación lumínica (criterios de iluminación eficiente y protección del cielo nocturno).

Normativa municipal

- Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones del Ayuntamiento de Murcia.
- Ordenanza de Iluminación Exterior y Eficiencia Energética (si aplica).

Normativa ambiental del PORN

El PORN de El Valle y Carrascoy establece criterios de:

- Minimización de ruidos artificiales.
- Protección de fauna nocturna.
- Control de iluminación exterior.

La actuación se ajusta a todos ellos.

9.10.2. Caracterización acústica del entorno

El entorno es:

- Rural,
- De baja densidad,
- Sin focos de ruido industrial,
- Sin tráfico rodado significativo,
- Con niveles de ruido de fondo muy bajos.

Esto implica que:

- El proyecto debe ser especialmente cuidadoso con la emisión acústica.
- Cualquier incremento debe mantenerse muy por debajo de los límites legales.

El restaurante no tiene viviendas colindantes ni núcleos urbanos próximos, lo que reduce drásticamente el riesgo de conflicto acústico.

9.10.3. Funcionamiento acústico del restaurante

a) Actividad interior

La actividad interior se desarrollará en:

- Salón comedor.
- Cafetería.
- Cocina.

Todos ellos son recintos cerrados, con:

- Carpinterías exteriores de altas prestaciones.
- Cerramientos con aislamiento acústico.
- Sistemas de climatización silenciosos.

El nivel de emisión al exterior será muy bajo.

b) Terraza exterior

La terraza exterior:

- No tendrá música ambiental permanente.
- No tendrá equipos de sonido orientados al exterior.
- No funcionará como espacio de ocio nocturno.

- Su uso será principalmente diurno y primera franja nocturna (cenas).

Esto reduce significativamente el impacto acústico.

c) Eventos puntuales

El promotor declara que:

- Los eventos serán puntuales, no regulares.
- No se trata de un local de ocio ni de espectáculos.
- No habrá actuaciones musicales de alta potencia.

Cualquier evento se ajustará a los límites de la Ordenanza Municipal.

9.10.4. Medidas de control y minimización del ruido

Se adoptarán las siguientes medidas:

-Limitación horaria: El establecimiento no funcionará como discoteca ni como local nocturno. El horario será comidas y cenas, con cierre razonable.

-No música exterior: No se instalarán altavoces orientados al exterior. La música, si existe, será interior y de baja potencia.

-Diseño arquitectónico: Los volúmenes edificados actúan como pantallas acústicas respecto al entorno.

-Pavimentos absorbentes: En zonas exteriores se emplearán materiales que reducen la reflexión del sonido.

-Vegetación perimetral: La vegetación autóctona actúa como barrera acústica natural.

-Equipos silenciosos: Climatización, ventilación y maquinaria cumplirán normativa de emisiones sonoras.

-Gestión del tráfico: El aparcamiento en el interior de la parcela evita ruidos en caminos públicos.

9.10.5. Contaminación lumínica

La iluminación exterior se diseñará conforme a:

- Criterios del PORN.
- Normativa autonómica de protección del cielo nocturno.
- Buenas prácticas de iluminación eficiente.

Medidas adoptadas

- Luminarias de baja intensidad: Iluminación cálida (<3000K), no intrusiva.
- Iluminación dirigida: Luz orientada hacia el suelo, evitando dispersión hacia el cielo.
- Control horario: Apagado automático de iluminación exterior fuera del horario de funcionamiento.
- Ausencia de focos o proyectores: No se instalarán elementos que generen contaminación lumínica.
- Integración paisajística: Luminarias discretas, integradas en el entorno.
- Protección de fauna nocturna: Evita desorientación de aves, murciélagos y fauna del PORN.

9.10.6. Conclusión

Tras el análisis técnico y normativo, se concluye que:

- La actividad cumple la normativa estatal, autonómica y municipal de ruido.
- La actividad cumple los criterios de iluminación del PORN.
- No se generarán molestias acústicas al no existir viviendas próximas.
- La terraza y los eventos serán de baja intensidad y uso puntual.
- La iluminación exterior será mínima, cálida y dirigida.
- El impacto acústico y lumínico será muy bajo y plenamente compatible con el entorno rural.

Por tanto, la actuación se considera compatible con la normativa de ruido y contaminación lumínica, y no genera afecciones significativas al medio ambiente ni al paisaje nocturno.

9.11. Conclusión

Tras el análisis de todas las legislaciones sectoriales:

- No existe afección a DPH.
- No existe afección a carreteras.
- No existe afección a patrimonio.

- No existe afección a vías pecuarias.
- No existe afección a zonas inundables.
- No existe afección a servidumbres.
- La actividad es compatible con la normativa turística.
- La actuación es compatible con el PORN.
- Las infraestructuras propuestas cumplen la normativa sectorial.

10. TÍTULO HABILITANTE DE OBRA Y ACTIVIDAD

La presente documentación no constituye un proyecto de obra ni una solicitud de licencia urbanística, sino que se aporta exclusivamente para tramitar la Autorización Excepcional por Interés Público, conforme al artículo 104 de la LOTURM y al artículo 7.2.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Murcia.

Únicamente se solicita la autorización excepcional, que es preceptiva y previa a cualquier otra tramitación.

Tras la concesión de dicha autorización, se procederá a la presentación de la licencia de obras oportuna, así como la posterior tramitación de licencia de actividad.

11. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL. PEM

De acuerdo con los módulos oficiales del ICIO del Ayuntamiento de Murcia, recogidos en el Anexo de la Ordenanza Fiscal (epígrafe N12 – Restaurantes, 711,42 €/m²), y considerando una superficie construida total de 357,00 m², el Presupuesto de Ejecución Material asciende a 254.976,00 €.

Código	Descripción	Medición	Módulo (€/m²)	Importe (€)
N12	Restaurantes	357,00 m²	711,42	254.976,00

12. CONCLUSIONES

Tras el análisis exhaustivo de la actuación proyectada, de su encaje urbanístico, territorial, ambiental y sectorial, y de acuerdo con la documentación aportada, la normativa aplicable y el contenido del informe municipal de 02/05/2025, se concluye lo siguiente:

12.1. Compatibilidad urbanística plena

1. La actuación se ubica en **suelo urbanizable sin sectorizar**, zona **SB-C1 “Bordes serranos con aptitud turística”**, donde el uso de **restauración** está expresamente reconocido como **uso compatible** (art. 6.3.3 NNUU PGOU Murcia).
2. El Ayuntamiento en informe previo ha determinado que la actuación:
 - No tiene incidencia en la ejecución del planeamiento.
 - No se considera un anticipo del desarrollo urbanístico.
 - No afecta a suelo protegido NF.
3. La implantación del restaurante no exige sectorización ni planeamiento de desarrollo, siendo el instrumento adecuado la Autorización Excepcional por Interés Público (art. 104 LOTURM).

12.2. Concurrencia de razones de interés público

Se ha acreditado de forma objetiva que la actuación:

- Dinamiza la economía rural y genera empleo directo e indirecto.
- Refuerza la oferta turística del municipio, especialmente en el ámbito gastronómico y de naturaleza.
- Recupera patrimonio rural en riesgo de deterioro.
- Pone en valor el paisaje y el entorno del PORN de El Valle y Carrascoy.
- No puede implantarse en suelo urbano, ya que su valor turístico depende del entorno natural.
- Es accesible al público general, constituyendo un equipamiento turístico de interés municipal y regional.

Estas razones cumplen los requisitos del art. 7.2.12 NNUU y del art. 104 LOTURM.

12.3. Actuación puntual, aislada y no urbanizadora

La intervención:

- Ocupa solo 357 m² sobre una parcela de 194.121 m².
- No genera urbanización ni infraestructuras públicas.
- No altera la estructura territorial.
- No induce procesos urbanísticos futuros.
- Es reversible, de bajo impacto y plenamente integrada.

12.4. Viabilidad técnica de accesos e infraestructuras

Se ha demostrado que:

- El acceso se realiza por camino público existente, que solo requiere mejoras mínimas y reversibles.
- El aparcamiento interior cumple la ratio municipal (1 plaza/25 m²) y se integra paisajísticamente.
- El abastecimiento de agua se resuelve mediante pozo legalizable + depósito + cisterna + pluvial, sistema autosuficiente y seguro.
- El suministro energético se garantiza mediante instalación fotovoltaica con baterías, con grupo electrógeno de apoyo.
- El saneamiento se resuelve mediante depuradora compacta de oxidación total, sin afección al DPH.
- La gestión de residuos cumple la normativa estatal y autonómica.

Todas las infraestructuras son autosuficientes, sostenibles y compatibles con el PORN.

12.5. Compatibilidad ambiental y paisajística

El Estudio de Paisaje demuestra que:

- La visibilidad es media-baja.
- La integración volumétrica y cromática es la adecuada.
- La actuación respeta la topografía y la vegetación autóctona.
- La iluminación exterior será mínima, cálida y dirigida, sin contaminación lumínica.
- No se afecta a hábitats sensibles ni a corredores ecológicos.
- La actuación se considera compatible con el PORN de El Valle y Carrascoy.

12.6. Adecuación a la legislación sectorial

El análisis sectorial confirma que:

- No existe afección a Dominio Público Hidráulico.
- No existe afección a carreteras, vías pecuarias, patrimonio cultural **ni** zonas inundables.
- La actividad es compatible con la normativa turística.
- La instalación energética y el saneamiento cumplen la normativa ambiental.
- El proyecto se ajusta a la normativa de ruido y contaminación lumínica.

12.7. Compromiso de contribución a cargas urbanísticas futuras

La propiedad asume expresamente:

- Que la autorización excepcional no genera derechos urbanísticos.
- Que la actuación no implica urbanización.
- Que, si en el futuro se desarrollara el sector, contribuirá a las cargas conforme al art. 103.3 LOTURM.

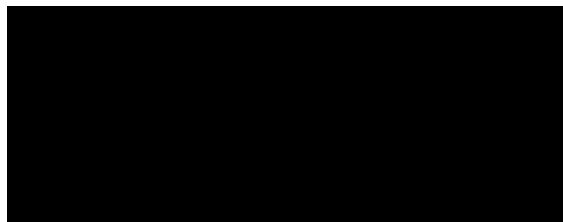
12.8. Conclusión final

A la vista de todo lo anterior, se concluye que:

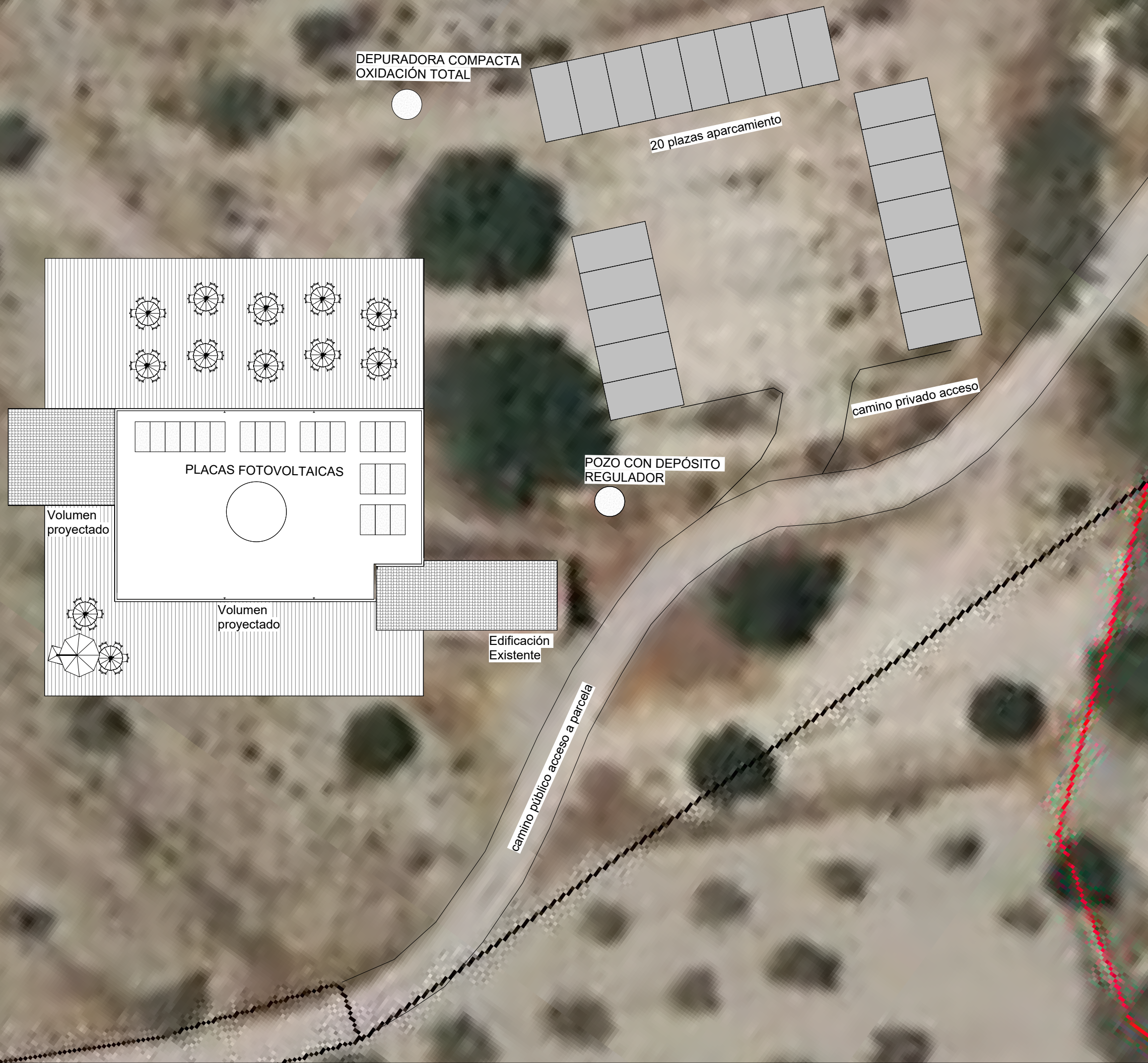
- La actuación es urbanísticamente viable.
- El uso es compatible con la zona SB-C1.
- Concurren razones objetivas de interés público.
- El emplazamiento es idóneo y técnicamente apto.
- La actuación es ambiental y paisajísticamente compatible.
- No se afecta al planeamiento ni a suelo protegido.
- La intervención es puntual, aislada y no urbanizadora.
- Se cumplen todos los requisitos del art. 104 LOTURM.

Por tanto, se considera justificada la concesión de la Autorización Excepcional por Interés Público, siendo la actuación compatible con la ordenación urbanística, territorial y ambiental vigente.

En Murcia a 4 de Mayo de 2026



Fdo. [Redacted] Arquitecto col. [Redacted] COAMU



REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES DE
RESTAURACIÓN AUTÓCTONA DE INTERÉS TURÍSTICO

SITUACIÓN REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE

PROMOTOR SAMAYA S.L

Nº PLANO PLANO

EMPLAZAMIENTO

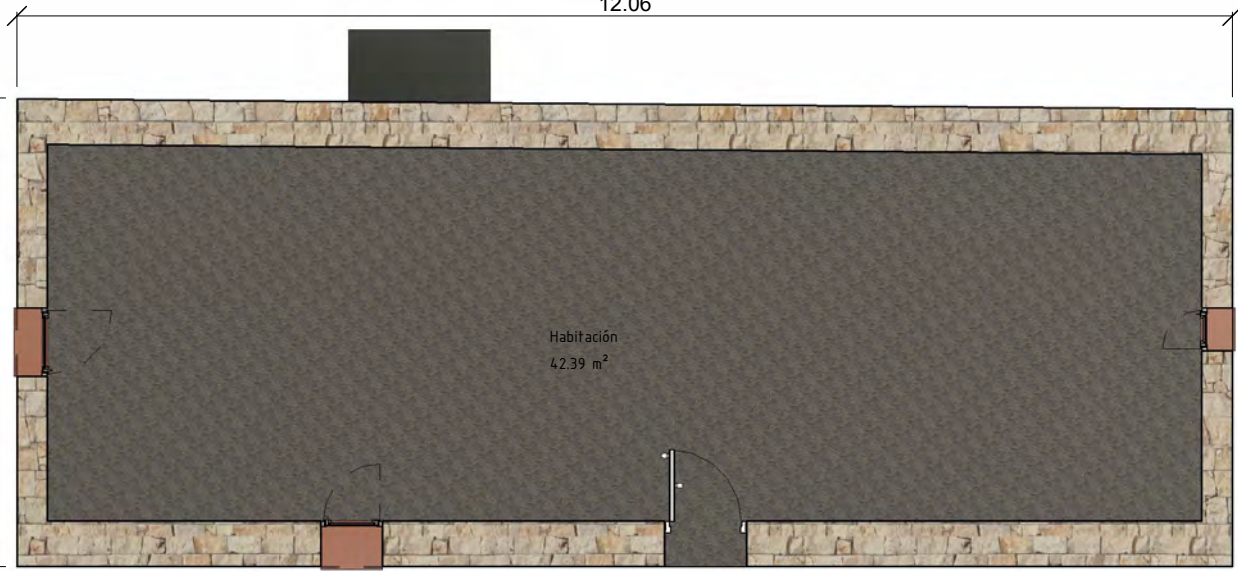
ESCALA 1/250

FECHA MAYO 2026





Alzado principal (Sur)



Planta

SUP. CONSTRUIDA TOTAL: 54,54 m²



Alzado lateral (Oeste)

REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES DE RESTAURACIÓN AUTÓCTONA DE INTERÉS TURÍSTICO

SITUACIÓN REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE

PROMOTOR SAMAYA S.L

FECHA MAYO 2026

NºPLANO PLANO

ESCALA

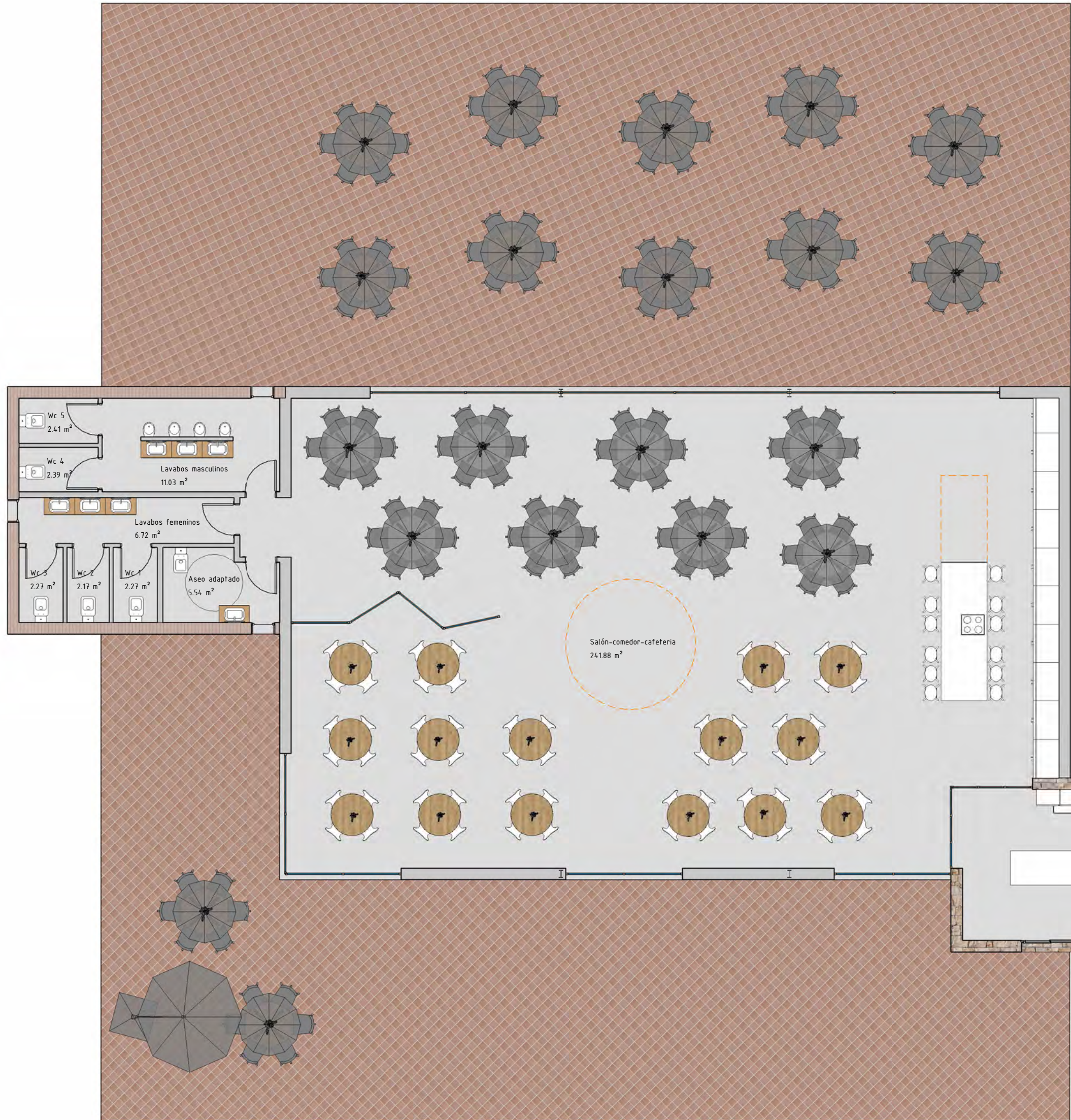
B01 PLANTA_ ESTADO ACTUAL

1/75



WWW.ARQUITECTO ECO
TOMÁS
ARQUITECTO COAMU





SUPERFICIE ÚTIL	
	SUP.ÚTIL
P210	
Aseo adaptado	5.54 M²
Cocina	45.47 M²
LAVABOS FEMENINOS	6.72 M²
LAVABOS MASCULINOS	11.03 M²
SALÓN-COMEDOR-CAFETERIA	241.88 M²
Wc 1	2.27 M²
Wc 2	2.17 M²
Wc 3	2.27 M²
Wc 4	2.39 M²
Wc 5	2.41 M²
	322.17 M²

SUP. CONSTRUIDA. 357 m²

REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES DE RESTAURACIÓN AUTÓCTONA DE INTERÉS TURÍSTICO

SITUACIÓN REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE

PROMOTOR SAMAYA S.L

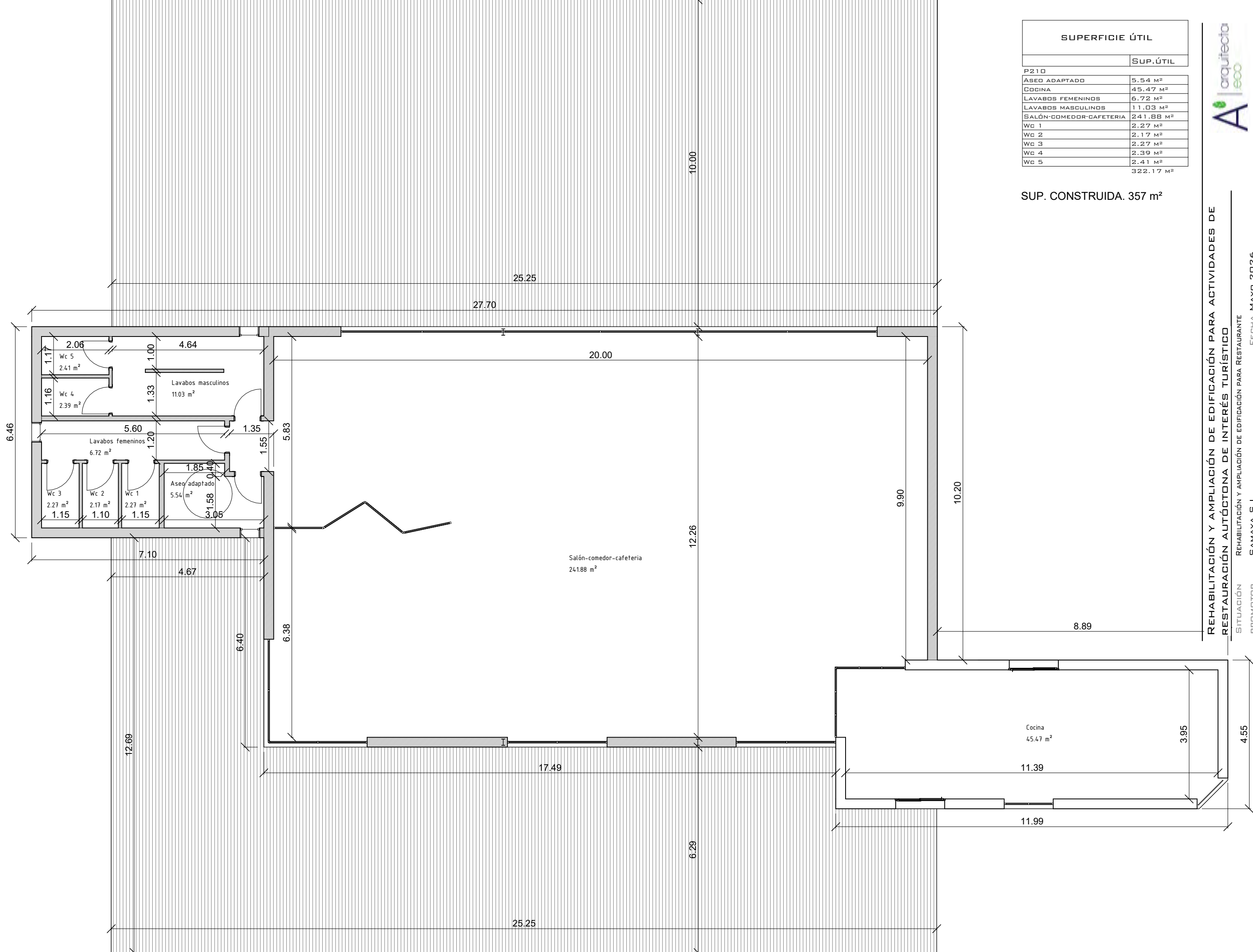
FECHA MAYO 2026

ESCALA

B02 PLANTA_PROYECTADO. DISTRIBUCIÓN 1/100



WWW.ARQUITECTO ECO
ARQUITECTO COAMU



SUPERFICIE ÚTIL	
	SUP.ÚTIL
P210	
Aseo adaptado	5.54 M²
Cocina	45.47 M²
Lavabos femeninos	6.72 M²
Lavabos masculinos	11.03 M²
Salón-comedor-cafeteria	241.88 M²
Wc 1	2.27 M²
Wc 2	2.17 M²
Wc 3	2.27 M²
Wc 4	2.39 M²
Wc 5	2.41 M²
322.17 M²	

SUP. CONSTRUIDA. 357 m²

REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES DE RESTAURACIÓN AUTÓCTONA DE INTERÉS TURÍSTICO

SITUACIÓN REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE

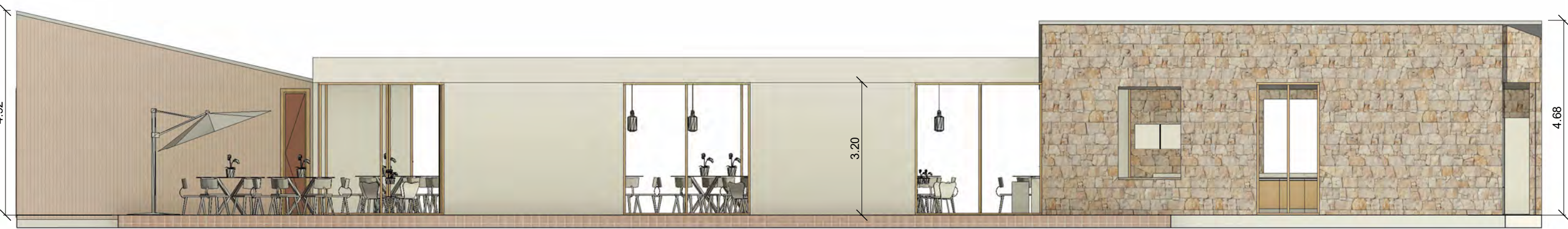
PROMOTOR SAMAYA S.L

FECHA MAYO 2026

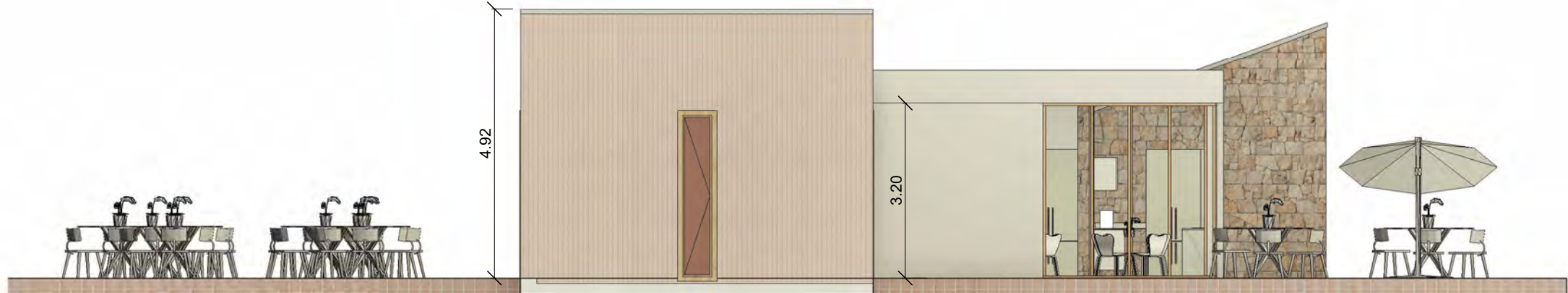
NºPLANO PLANO ESCALA

B03 PLANTA_PROYECTADO. COTAS Y SUPERFICIES 1/100





ALZADO SUR



ALZADO OESTE



ALZADO NORTE



REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES DE
RESTAURACIÓN AUTÓCTONA DE INTERÉS TURÍSTICO

SITUACIÓN REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE

PROMOTOR SAMAYA S.L

FECHA MAYO 2026

NºPLANO PLANO

ESCALA

101 IMAGEN_ INSERCIÓN EN EL ENTORNO

S/E

