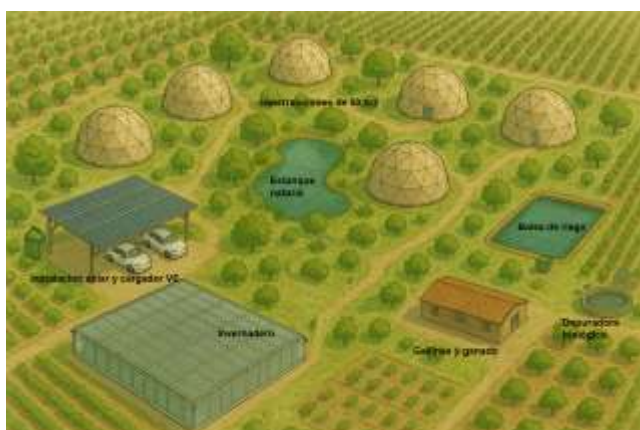




“CENTRO DE AGROECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE EN CASAS BLANCAS, SUCINA”.

Agosto de 2026

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL POR INTERÉS PÚBLICO PARA ACTIVIDAD DE INSTALACIONES DE PROCESADO DE PRODUCTOS AGROECOLÓGICOS Y ACTIVIDADES DE AGROTURISMO “CENTRO DE AGROECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE”.

Situación: Polígono 45, parcelas 62,63, 64,67, Casas Blancas, Sucina, Murcia.

TECNICO: [REDACTED], Col: [REDACTED] Lic. Geografía y Ordenación del Territorio.

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL POR INTERÉS PÚBLICO PARA ACTIVIDAD DE INSTALACIONES DE PROCESADO DE PRODUCTOS AGROECOLÓGICOS Y ACTIVIDADES DE AGROTURISMO “CENTRO DE AGROECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE”.

Acondicionamiento de finca para desarrollo de instalaciones de procesado de productos de la tierra y actividades de formación y agroturismo en Paraje de Casas Blancas, Sucina Murcia

Promotor: Juan Carlos Blanco Gago , DNI : [REDACTED]

Técnico redactor: [REDACTED] . Geógrafo especializado en Ordenación del Territorio: Col [REDACTED]

DNI [REDACTED]

Fecha: Agosto 2026

ÍNDICE

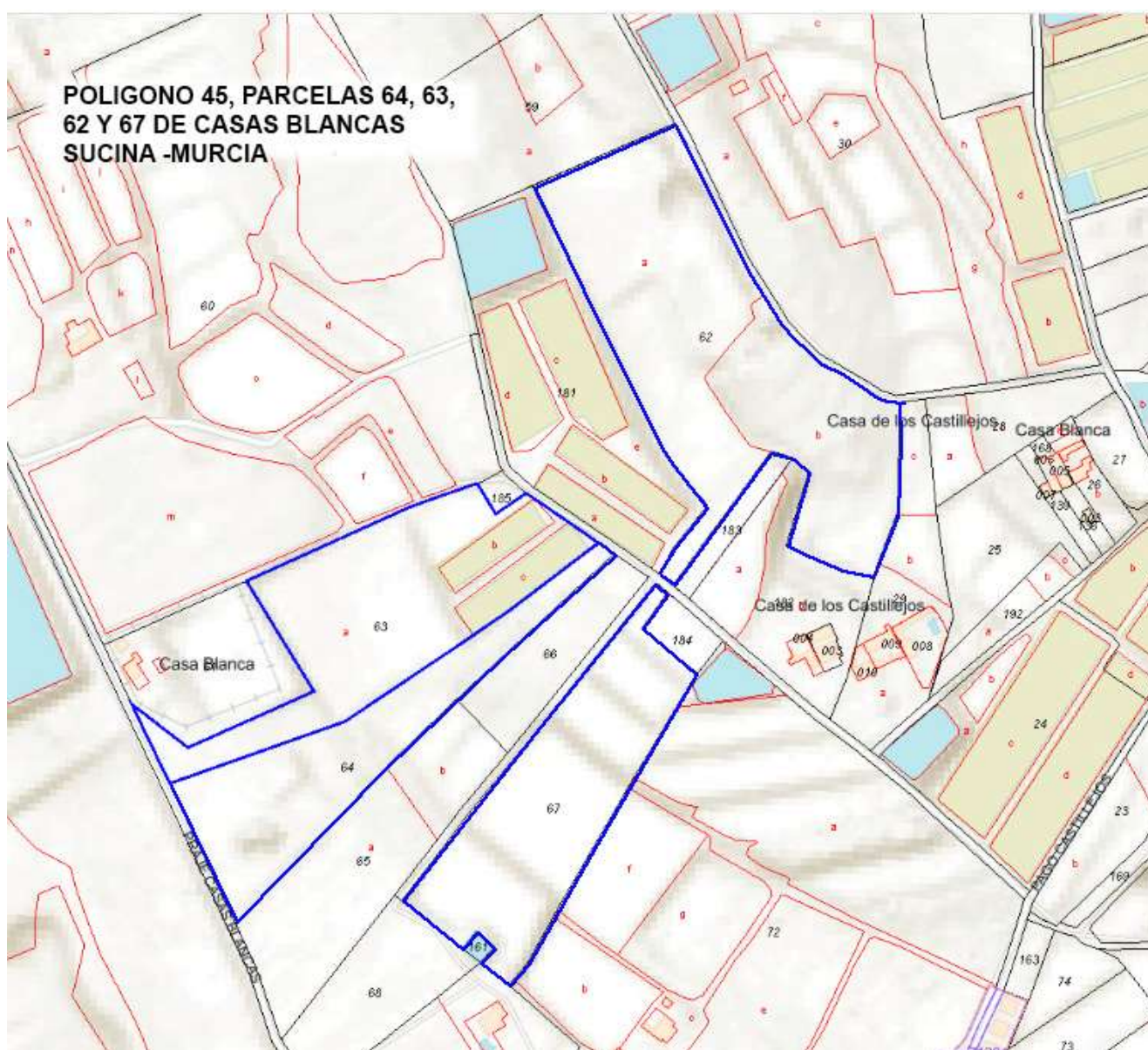
1. OBJETO DEL DOCUMENTO
2. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
3. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE
4. NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL POR INTERÉS PÚBLICO
5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO
6. IDONEIDAD DEL EMPLAZAMIENTO
7. ESTUDIO DE PAISAJE
8. CONTRIBUCIÓN A LAS CARGAS URBANÍSTICAS FUTURAS
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 el acondicionamiento y dotación de instalaciones para el desarrollo de actividades de procesado de alimentos de la tierra y actividades de agroturismo y formación. En “Los Castillejos” Paraje de Casas Blancas, pedanía de Sucina en el Municipio de Murcia. En las fincas identificadas catastralmente con las referencias : 30030A045000620000WJ, 30030A045000630000WE, 30030A045000670000WH, , tres de estas parcelas estan agrupadas en una escritura con un total de 74965 m2 y en otra escritura figura la parcela catastral 30030A045000640000WS con una superficie total de 14616 m2. Lo que hace un total de 89581 m2 registrales entre las dos escrituras.

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, las soluciones arquitectónicas, funcionales y de ordenación de parcela del conjunto del Centro de Agroecología y Medio Ambiente.
- Describir y justificar las infraestructuras necesarias (accesos, aparcamientos, abastecimiento de agua, suministro energético, saneamiento y gestión de residuos), en coherencia con las exigencias de la normativa vigente.
- 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 la ZEPA de Monte El Valle y Sierras de Altaona y Escalona.

Por todo ello, se delimita con claridad el alcance de la actuación (desarrollo de 300 m² de instalaciones de diverso uso), 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 “Los Castillejos” en el paraje Casas Blancas , pedanía de Sucina (Murcia), sobre las parcelas catastrales , de superficie 33652 m², y 21712 m² respectivamente perteneciente al mismo titular que otras parcelas colindantes que configuran una unidad territorial de aproximadamente 9 ha (siendo todas de la misma propiedad).

EDIFICACIÓN

El promotor plantea la creación de espacios para el desarrollo del programa de aprovechamiento de los recursos agroecológicos de la tierra, procesamiento de alimentos y formación en temas agroecológicos, etc. así como a actividades de restauración 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 la agroecología, la formación y la restauración, creando 6 espacios de 50 m² agrupados en la zona mas alta de las fincas. El conjunto constaría de 6 edificaciones próximas que harían un total de 300 m², los cuales se destinarían a restaurante, sala de elaboración de productos, sala de formación, y alojamientos Rurales para trabajadores, propietarios y voluntarios.

2.2. Situación urbanística de las parcelas, desde el punto de vista urbanístico,

SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 7. AGRÍCOLA DE INTERÉS PRODUCTIVO (NB).

Artículo 7.7.1. Definición.

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

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

Artículo 7.7.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Uso global:

- Agrícola.

Usos compatibles.

- Vivienda ligada a la explotación.

- Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.

- Instalaciones ganaderas, localizadas a más de 500 metros del suelo urbano/urbanizable.

- Restauración.

- Usos vinculados a las Obras Públicas.

- Actividades extractivas, siendo preciso para su desarrollo la declaración de impacto ambiental favorable, donde se cuide especialmente el aspecto paisajístico para evitar que desde el entorno de la actividad y desde las vías de comunicación que por el mismo transcurran (autopistas, autovías, carreteras nacionales o de similar importancia), se produzca una agresión visual al paisaje objeto de protección, así como un proyecto de restauración.

- Instalaciones singulares de Alta Incidencia Ambiental, siendo preciso para su desarrollo la declaración de impacto ambiental favorable ligada a un proyecto de restauración posterior, e informe favorable del servicio municipal de protección ambiental con carácter previo a la concesión de la licencia.

Usos excepcionales:

- Usos de interés público.

Usos prohibidos:

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

Parcela mínima edificable:

3 hectáreas.

Condiciones de la edificación residencial:

Superficie máxima construida: 300 m².

Altura máxima: 2 plantas (7 metros).

Retranqueo mínimo a lindero: 10 metros.

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

Superficie máxima construida: Almacenes ligados a la actividad productiva del medio e instalaciones ganaderas: 500 m²/Ha. Restauración: 100 m²/Ha.

Altura de la edificación: 5 metros.

Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros.

Las actuaciones previstas estarían dentro de los usos permitidos ligados a la explotación agrícola y ganadera que se mantendrá en las distintas parcelas.

2.3. Descripción de la actuación propuesta La actuación proyectada consiste en la configuración de un conjunto de construcciones ecológicas dotadas de “techo verde” cuyo destino unitario será el procesamiento y almacenamiento de productos agroecológicos, restauración, formación y alojamientos de trabajadores y alumnos.

- Edificación 1 de 50 m², altura máxima de 4,5 m destinada a aula de formación y actividades culturales y de ocio.
- Edificación 1 de 50 m², altura máxima de 4,5 m destinada a procesamiento y envasado de productos de la tierra (aceites esenciales, encurtidos, licores, hortalizas, etc)
- Edificación 1 de 50 m², altura máxima de 4,5 m destinada a comedor cocina restaurante con productos propios.
- Edificación 1 de 50 m², altura máxima de 4,5 m destinada a alojamiento de trabajadores, voluntarios y asistentes a cursos y seminarios.
- Edificación 1 de 50 m², altura máxima de 4,5 m destinada a alojamiento de trabajadores, voluntarios y asistentes a cursos y seminarios.
- Edificación 1 de 50 m², altura máxima de 4,5 m destinada a alojamiento de trabajadores, voluntarios y asistentes a cursos y seminarios.
- Total 6 volúmenes construidos , total 300 m²:
- Distribución funcional orientativa (según planos de anteproyecto):
- Todas las edificaciones estarán dotadas de aseos espacios exteriores ajardinados. Así como caminos peatonales de albero o materiales naturales.

El programa funcional se ha dimensionado para un aforo aproximado de 30 personas en el interior de los diferentes espacios destinados a formación, restauración y zonas de trabajo. Incluyendo los trabajadores y voluntarios que pudieran participar en las diferentes actividades programadas. Se trata, por tanto, de un establecimiento “multiusos” para grupos reducidos de máximo 20 personas en las actividades de formación, mas el personal profesional como formadores, cocineros de restauración, etc. De esta manera la diversidad de actividades vinculadas a la agroecología tendrá una importancia significativa, también 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 a la cocina comedor, con tarima de madera desmontable y ajardinado compatible con el entorno rural.
- Zona de aparcamiento para una plaza en cada una de las construcciones y pergola solar con capacidad para 6 vehículos, uno de ellos con punto de recarga eléctrica.

De esta manera existirán un total de 12 plazas de aparcamiento para visitas y trabajadores y una plaza para un microbus.

El interior de la parcela quedará 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 de vehículos desde el camino público existente hasta las zonas de aparcamiento y el entorno inmediato de las diferentes dependencias de trabajo o formación. Entre zonas de actividades existirán sendas peatonales señalizadas con iluminación autónoma del tipo balasto solar fotovoltaico y delimitadas por vegetación autóctona. Los caminos tanto para vehículos como peatonales serán de zahorra y arena compactada.

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 agrícola y tradicional de actuación puntual, aislada y no urbanizadora.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

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

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

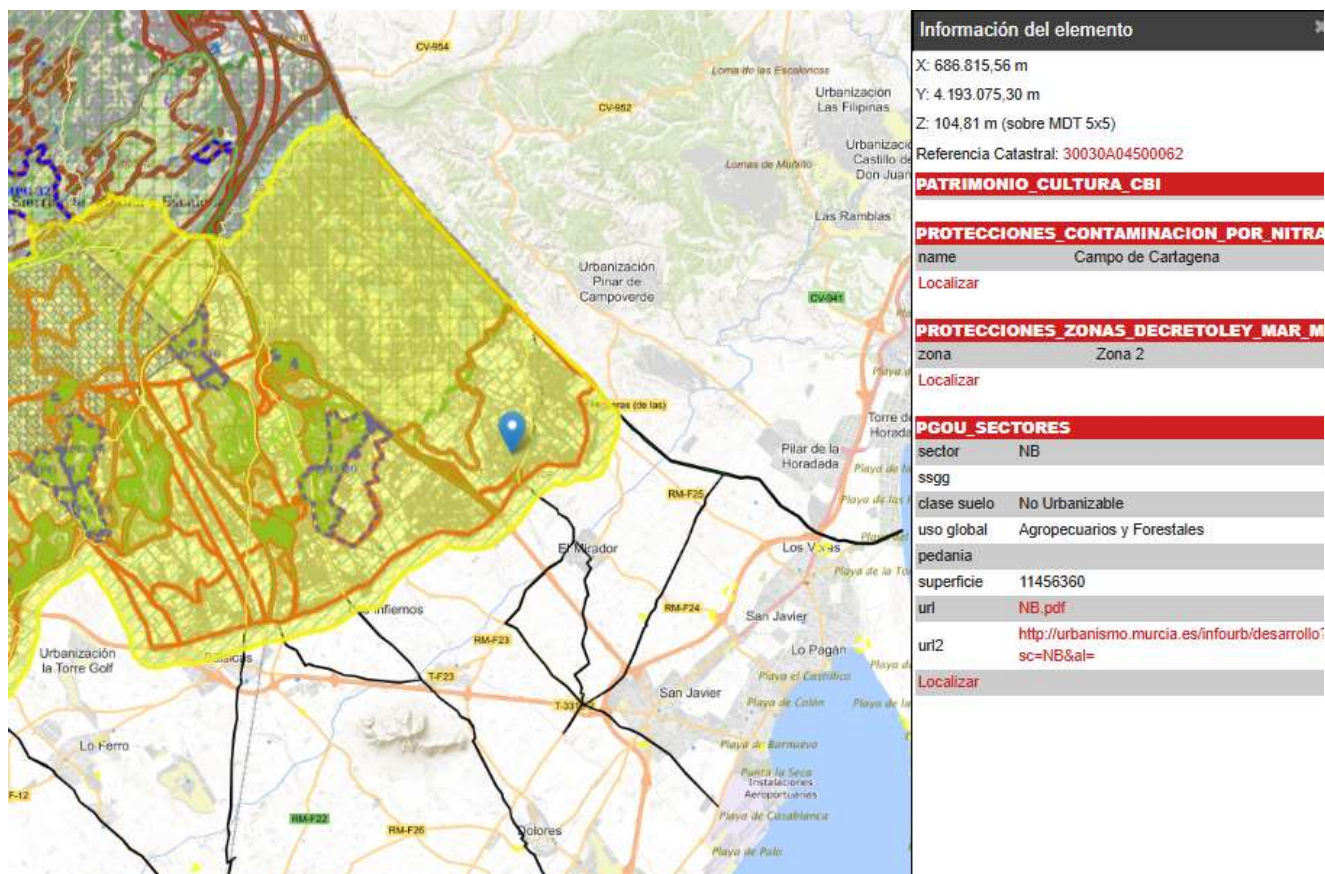
3.2. Clasificación del suelo

El ámbito presenta la siguiente situación:

La subzona NB1 comprende los espacios en regadío con recursos procedentes del Trasvase Tajo- Segura .Por tanto, la actuación se sitúa íntegramente en suelo no urbanizable de protección agrícola.

- No existe planeamiento de desarrollo aprobado.
- El régimen aplicable es el del art. 7.7.2 de las NNUU, que permite usos agropecuarios y usos de interés público mediante autorización excepcional.
- La implantación de un centro de agroecología que incluye actividades formativas y de agroturismo y restauración, no puede tramitarse como licencia ordinaria, sino mediante autorización excepcional por interés público (art. 104 LOTURM). Y que lo usos de formación y agroturismo no estan contemplados. Si lo estan los de agricultura, ganadería y restauración.

3.3. Calificación urbanística: Zona NB1 “Espacios de regadío del Campo de Murcia”



PGOU califica el ámbito como NB1, cuyo régimen se recoge en el art. 7.7.2:

“Usos globales: agrícola”

“Usos compatibles: –

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

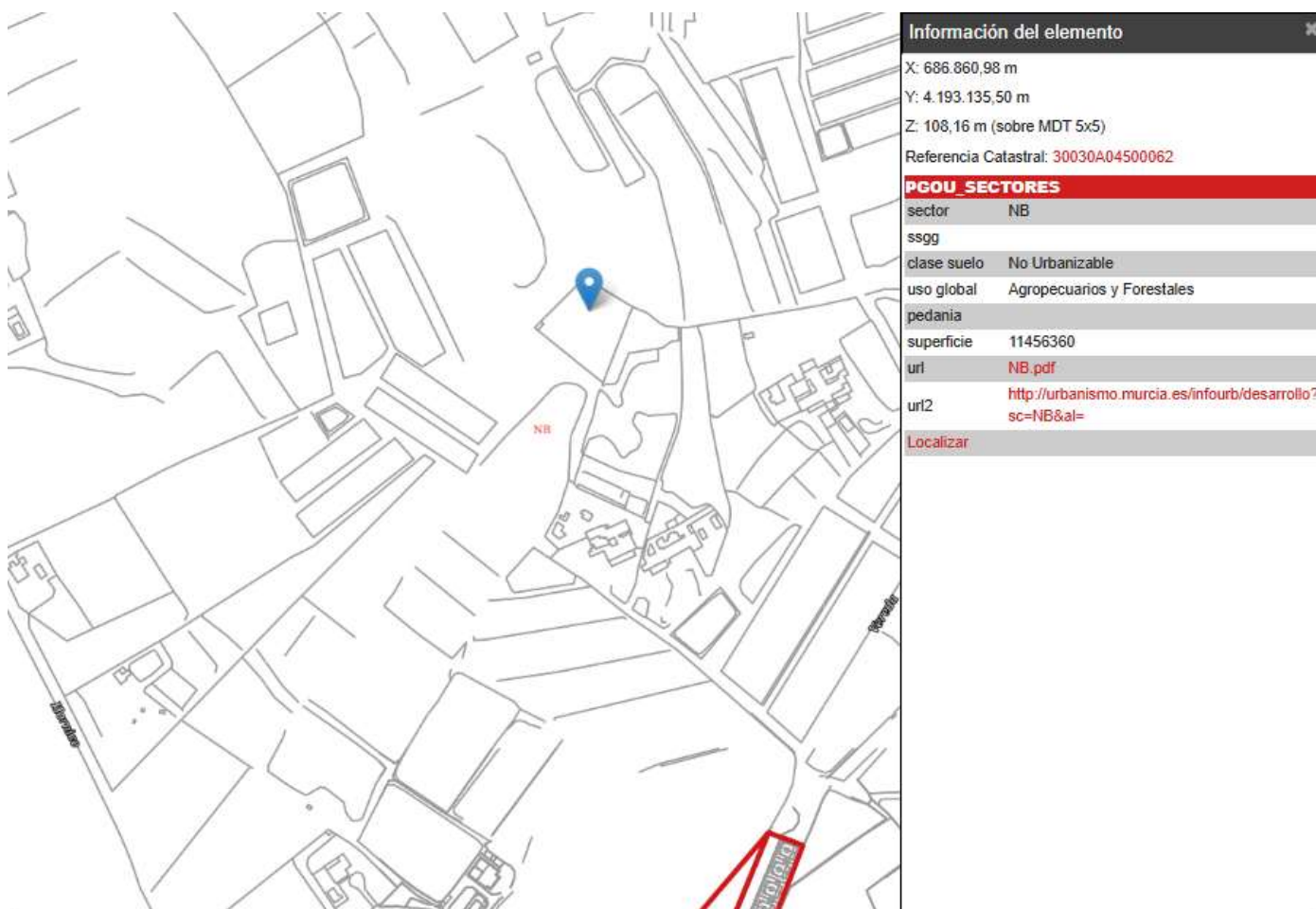
Usos excepcionales:

- Usos de interés público.

El uso de restauración está expresamente reconocido como uso compatible en la zona NB1.

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

- El uso de instalaciones de procesado artesanal de productos de la tierra es compatible.
- El uso de restauración es compatible.
- Las actividades de formación sobre temas de agroecología y sostenibilidad son compatibles con el ordenamiento y ayudan a la revitalización de las áreas Rurales deprimidas y con despoblación como es el caso.



-La actuación es coherente con la vocación turística de la zona.

-La implantación de actividades de formación es admisible, siempre que se tramite como uso de interés público.

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

La ubicación de las actuaciones previstas (áreas de formación, restauración, procesamiento de cosecha y alojamiento) se localizan en la zona más alta donde no se dispone de agua del trasvase. Es una zona rocosa destinada a pastos, donde no se ha cultivado nunca. Es por lo tanto la zona menos productiva desde el punto de vista agrícola y donde se implantarán instalaciones para formación y autoconsumo de invernadero, gallineros y pesebres para algunas cabezas de ganado.

La parcela donde se ubicarían las edificaciones proyectadas es la 63, pero en su zona Sur, .

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.

Las dependencias se desarrollarán sobre un espacio rocoso de unos 2000 m² en la cota 110 m snm de la parcela.

- 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.
- Las instalaciones serán de bajo impacto realizadas en materiales sostenibles con techos verdes, integradas paisajísticamente y en la mayoría de los casos desmontables o de fácil retirada en caso de necesidad.

3.6. Compatibilidad con el régimen del suelo no urbanizable.

El art. 7.7.2 de las NNUU establece que, en suelo no urbanizable:

- 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 de 33652 m², no se considera un anticipo del desarrollo urbanístico. Por tanto: la actuación es compatible con el régimen del suelo no urbanizable, 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 NB1
- La actuación se sitúa en suelo no urbanizable, donde los usos de interés público pueden autorizarse excepcionalmente. Todas las actividades a desarrollar están vinculadas a la explotación agropecuaria
- 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 —Centro de agroecología y agroturismo, — se ubica en suelo no urbanizable de interés agrícola, dentro de la zona NB-1 “Regadíos del Campo de Murcia”, según el PGOU de Murcia.

Dado que la actuación se proyecta en un ámbito de suelo no urbanizable, Todas las actividades estarán relacionadas con el “Uso general agrario” catalogado. Y por lo tanto se vincula a la explotación de los recursos de la tierra. Las tareas de formación y alojamiento irían destinadas a ofrecer estancias a los propietarios, trabajadores, visitantes y asistentes a cursos. Por ello para estas actividades y por recomendación de los servicios técnicos habría que solicitar la autorización excepcional por interés público.

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

- El suelo no urbanizable carece de planeamiento de desarrollo.

- El régimen transitorio del art. 7.2.2 NNUU aunque si permite el uso de restauración y usos asociados a explotación agraria, no contempla los usos de actividades formativas o agroturismo, salvo que se consideren usos de interés público como es el caso.
- 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. 7.7.2 para la zona NB1, establece:

“Usos compatibles: (...) - Vivienda ligada a la explotación.

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

Por tanto:

-El uso de actividades ligadas a la productividad del medio (envasado de hortalizas en fresco, procesado artesanal de encurtidos, aceites esenciales y licores, etc.), así como la restauración y la venta de productos de la tierra y las actividades de formación asociadas al medio Agrícola estarían dentro del planeamiento. El alojamiento se permitiría para los propietarios y asalariados de la explotación agrícola como es el caso. También se alojarán asistentes a cursos y seminarios las que quieran realizar “agroturismo”.

-La limitación no es de uso, sino de procedimiento.

-El uso de actividades formativas o alojamiento no destinado a las personas propietarias o trabajadoras de la explotación entendemos que sólo puede implantarse mediante autorización excepcional, tal y como indicaron los técnicos municipales tras las consultas realizadas.

4.3. Razones por las que la actuación requiere autorización excepcional

4.3.1. El suelo no urbanizable no contempla el uso de formación o alojamiento turístico aunque están vinculadas a la explotación agraria.

El art. 7.7.2 NNUU establece que, en ausencia de planeamiento de desarrollo:

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

La actuación se ajusta casi en su totalidad a los usos propios del suelo de explotación de los recursos agropecuarios, 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 con profundas transformaciones del paisaje tradicional de secano a regadío, nuevas infraestructuras de transporte eléctrico, campos solares fotovoltaicos, incluso un circuito de motos en pleno paisaje agrario.

La ZEPA de Monte El Valle y Sierras de Altaona y Escalona se encuentra próxima (1,5 kms) pero no existen afecciones a la misma ni a ningún elemento de la Red Natura 2000. No obstante si los servicios técnicos de urbanismo del Ayuntamiento de Murcia lo requiere se podrán realizar.

- 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 Centro de Agroecología (incluye uso agropecuario, formativo y alojamiento) es compatible con la zona NB1
- La actuación se ubica en suelo no urbanizable, 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 la explotación agropecuaria sostenible y las tareas de restauración autoctona y formación en el entorno rural se encontrarán ubicadas en construcciones destinadas al alojamiento y relación con la naturaleza y el entorno rural, por lo que sería de especial interés complementar a estos usos para diversificar los recursos en el medio rural mediante la integración en el área del “agroturismo” 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 y procesado artesanal.

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

5.2. Naturaleza del uso: Agropecuario, formación y equipamiento turístico y gastronómico

El uso propuesto —Centro de Agroecología— se integra dentro de los equipamientos y servicios compatibles con la zona NB1, según el art.7.7.2 del PGOU:

“Actividades vinculadas a la explotación agrícola.”

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

El proyecto se concibe como un equipamiento agropecuario de pequeña escala, orientado a:

- Visitantes del entorno natural del Mar Menor y Campo de Cartagena.
- Usuarios de rutas senderistas y cicloturistas.
- Turismo gastronómico vinculado al paisaje rural.
- Población local y visitantes de Casas Blancas, El Mirador, Sucina y pedanías próximas. Resort turísticos de Sucina, La Tercia, Gea y Truyols, etc.

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

La implantación del Centro de Agroecología 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 una explotación agropecuaria convencional sino como un centro de transmisión de conocimiento que vele por la sostenibilidad del medio. Recuperando metodologías tradicionales de aprovechamiento de los recursos de la tierra. Dotando a la zona al mismo tiempo de un equipamiento turístico de carácter territorial, cuya singularidad, atractivo y utilidad pública dependen precisamente de su integración en el paisaje del Campo de Murcia. La experiencia que se ofrece —productos de la tierra, talleres y seminarios de diverso tipo relacionados con la agroecología, disfrute de espacios naturales y sanos, así como la degustación de productos de km 0 ecológicos con capacidad de regenerar suelos y de baja huella ecológica. Será también un punto de referencia en el paisaje, punto de apoyo para rutas senderistas y cicloturistas, contacto directo con el medio natural. Estas actividades no pueden reproducirse en suelo urbano ni industrial 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 centro de Agroecología generará:

- Empleo directo: personal agrario, 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 del Paraje de Casas Blancas en grave declive demográfico.

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 NB1 está definida por el PGOU como:

“Áreas regables del Campo de Murcia por debajo de la cota 120 de regadíos del trasvase Tajo-Segura”

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

- Productos frescos y elaborados de la tierra.
- Actividades formativas relacionadas con la agroecología y la sostenibilidad, productos km 0, etc.
- Gastronomía vinculada al territorio.
- Experiencia paisajística en un entorno rural.
- 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 Campo de Murcia. Asimismo, actúa como equipamiento de apoyo para actividades recreativas y deportivas vinculadas a la zona, mejorando y diversificando la infraestructura turística del municipio sin generar impactos negativos.

5.3.3. Recuperación y puesta en valor del patrimonio rural

En la zona existen importantes elementos del patrimonio en un estado de deterioro avanzado. Se preve la colaboración con la administración local y regional, propietarios, asociaciones y voluntarios para la recuperación del paisaje mediante la restauración de aljibes, cenias, yacimientos romanos, hornos de cal y pedrizas de piedra seca, etc.

La actuación se realizará de manera integrada en el paisaje y se utilizarán técnicas y materiales autóctonos (mampostería, cubiertas con techos verdes etc).

- 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.

5.3.4. Actuación puntual, aislada y no urbanizadora

La ocupación es mínima:

- 300 m² construidos
- Sobre 33652 m² de parcela → 0,89 %
- O sobre 8,9 ha de unidad funcional de la explotación agraria → 0,34 %

La intervención es puntual, aislada y no urbanizadora, con una ocupación del 0,89 % de la parcela, sin generar infraestructuras públicas ni inducir procesos urbanísticos. Las soluciones técnicas previstas —abastecimiento autónomo de agua, energía renovable, depuración propia con aprovechamiento de agua para riego de árboles y aparcamiento interior integrado con Sistema solar para recarga de vehículos— garantizan un funcionamiento sostenible y compatible con el entorno. El Estudio de Paisaje demostrará 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 producción de alimentos sanos requiere de un entorno natural bien conservado y libre de contaminantes.
- Las actividades formativas sobre agroecología deben impartirse en el medio rural y en un entorno agrario sostenible y autosuficiente.
- La experiencia gastronómica y turística depende del entorno rural.
- Las edificaciones proyectadas son elementos que se integrarán en el paisaje.
- El atractivo del proyecto reside precisamente en su integración en el paisaje rural.
- No existe en suelo urbano un emplazamiento que permita ofrecer la producción de alimentos, su transformación y degustación al mismo tiempo y todo en la misma experiencia turística.
- La zona NB1 está específicamente orientada a usos agropecuarios 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 este del municipio (Campo de Murcia)
- Equilibra la distribución de equipamientos turísticos.
- Complementa la actividad del entorno del Campo de Cartagena Mar Menor 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 no está afectado por espacios naturales ni por red Natura 2000, las fracciones de parcelas en suelo no urbanizable no son modificadas por lo proyectado. La explotación agraria se mantiene.

La actuación:

- Se sitúa íntegramente en suelo no urbanizable agrario.
- No afecta a hábitats sensibles.
- No invade zonas NF.
- Se realizará si fuera necesario 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:

- Los Usos son compatibles con la zona NB1.
- 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-1 y caminos rurales consolidados que conducen al paraje de Casas Blancas-Los Castillejos. 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, procedente desde El Mirador, pedanía de San Javier, accediendo al lugar de actuación a través del núcleo de Casas Blancas. La red de caminos Rurales del municipio de Murcia está consolidada y definida en la zona. Recientemente se ha colocado cartelería con códigos QR identificativos.

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. Según el catastro pertenece al ayuntamiento de Murcia.

Este camino público está asfaltado en su mayor parte salvo el tramo final de acceso de algo más de 100 m que es 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 en el tramo de acceso
- 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 300 m² construidos, se requieren 12 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 centro de agroecología 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

Las diferentes instalaciones tendrán un aforo aproximado de 24 personas como asistentes a cursos, visitantes, voluntarios, etc. Se requiere un suministro estable para:

- Consumo humano.
- Preparación de alimentos.
- Limpieza y mantenimiento.
- Servicios higiénicos.
- Valdeo puntual de espacios exteriores.

El consumo estimado se sitúa entre 2400 y 3.000 litros/día, dependiendo de la estacionalidad y del régimen de funcionamiento.

b) Existencia de red municipal

Tras consultas realizadas al servicio de aguas de “Aguas de Murcia” existe una acometida de agua potable a través del camino de El Hornico, por lo tanto la acometida se realizara por este tramo. No obstante se implantarán sistemas de depuración para el aprovechamiento de agua para riego de setos y árboles. Las parcelas cuentan con una asignación de agua potable de la comunidad de Regantes del Campo de Cartagena. En caso de necesidad se puede instalar una planta potabilizadora de agua partiendo del agua de riego para garantizar el suministro en aseos y restaurant y zonas de trabajo. Por tanto, la solución debe ser autosuficiente, segura y compatible con el entorno.

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 planeamiento de la zona
- Impacto ambiental muy bajo.
- Totalmente reversible.
- No afecta al Dominio Público Hidráulico.

6.4.2. Suministro energético

a) Inexistencia de red eléctrica cercana

Existe red eléctrica en el entorno. No obstante consideramos que el Nuevo trazado de tendidos puede afectar al paisaje, 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. Total 50 kw de placas solares distribuidas en dos núcleos de 25 kw pico.
- Inversores híbridos. 6 inversores híbridos de 5 kw.y uno de 10 kw para la estación de recarga de vehiculos electricos.
- Baterías de litio de gran capacidad. Con capacidad de 60 kw
- Cuadro de gestión inteligente.

La potencia instalada se dimensionará para cubrir:

- Sala de formación
- Cocina profesional.
- Iluminación interior y exterior.
- Climatización eficiente.
- Equipos auxiliares.
- Sistemas de bombeo y depuración.
- Red de riego agrícola
- Estación de carga de vehiculos electricos

2. Grupo electrógeno de apoyo puntual a gas.

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

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

Se ubicará en caseta insonorizada, con:

- Bandeja de retención de aceites y líquidos hidráulicos.
- Sistema de ventilación controlada.
- Cumplimiento de normativa de ruidos.

3. Posibilidad de acometida eléctrica.

No se contempla la implantación de linea electrica.

- Sistema autosuficiente y sostenible.
- Minimiza emisiones y ruidos.
- Compatible con el entorno y el paisaje
- Evita tendidos eléctricos y transformadores.
- Reduce el impacto visual, territorial y afecciones a la avifauna.

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 con aprovechamiento para riego de árboles en la explotación agrícola.

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

Se procederá a vertido controlado (riego) 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 ordenamiento y con la normativa de vertidos.

6.4.4. Gestión de residuos

Aunque no lo exige expresamente la normativa municipal, es recomendable incluirlo:

- Residuos orgánicos: contenedores estancos, retirada diaria y compostador para aprovechamiento agrícola.
- Aceites de cocina: gestor autorizado y reciclaje para hacer jabones.
- 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 ordenamiento y con el entorno natural.
- Son reversibles y de bajo impacto.
- Cumplen las exigencias del informe municipal.
- Garantizan el funcionamiento del Centro de Agroecología sin afectar al territorio.

6.5. Compatibilidad territorial y ambiental

La zona no se ve afectada por ningún espacio protegido de la red de Espacios Naturales de la Región de Murcia ni por la Red Natura 2000..

La actuación es compatible porque:

- Se ubica fuera del suelo protegido.
- No afecta a hábitats sensibles.
- No altera corredores ecológicos.
- No genera urbanización.
- La ocupación es mínima: 0,89 % 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 planeamiento
- 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

Consideramos que no es necesario dada la baja calidad paisajística debido a actuaciones realizadas en el pasado tales como Instalaciones ganaderas, invernaderos, circuito de motos o núcleos urbanos próximos.

No obstante si es necesario se realizaría en poco tiempo.

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 centro de agroecología.
- 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 300 m² sobre una parcela de 33652 m² (0,89 %).
- 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 Red Natura 2000

9.1.1. No hay afección a la ZEPA.

El ámbito se encuentra muy cerca de la ZEPA de El Valle y sierras de Altaona y Escalona, pero no se ubica en suelo 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 planeamiento urbanístico

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

El proyecto es compatible porque:

- La ocupación del suelo es ínfima.
- No se generan infraestructuras urbanizadoras.
- Existirá integración visual de las construcciones
- 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 combina explotacion agropecuaria con labores formativas y de agroturismo, 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 NB1 está definida como de aptitud para otros usos declarados de interes 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.

Si existen fuera de la zona de actuación y se fomentará su recuperación en colaboración con asociaciones y propietarios.

9.6. Vías Pecuarias

No existe afección a vías pecuarias, según cartografía oficial.

9.7. Industria y actividades clasificadas

El la formación y 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 ya que es de bajo impacto y pequeño aforo al ser una actividad complementaria a la explotación agropecuaria.

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 Planeamiento

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.
- 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:

- Sala de formación y actividades
- Sala de trabajo y almacenamiento
- 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

Los espacios exteriores:

- 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 adaptado para actividades formativas, 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 ordenamiento.
- 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 demás fauna protegida

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 PGOU
- 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 planeamiento
- 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 , los diferentes usos a los que se va a destinar la actuación son los siguientes:

-Restaurantes N12, (711,42 €/m²), considerando una superficie construida total de 50,00 m², el Presupuesto de Ejecución Material asciende a 35571,00 €.

-Sala de formación agroecología N25, (536,12 €/ m²) considerando una superficie construida de 50 m², el presupuesto de Ejecución Material es de 25465,70 €,

-Zona de trabajo y almacén N3, (275,40 €/ m²) consoderando una superficie construida de 50 m² el presupuesto de Ejecución Material es de 13081, 50 €

-Zona de alojamiento 1 N9, (558,20 €), considerando una superficie construida de 50 m², el presupuesto de Ejecución Material es de 27910 €

-Zona de alojamiento 2 N9, (558,20 €), considerando una superficie construida de 50 m², el presupuesto de Ejecución Material es de 27910 €

-Zona de alojamiento 3 N9, (558,20 €), considerando una superficie construida de 50 m², el presupuesto de Ejecución Material es de 27910 €

El total del presupuesto de ejecución material (PEM) ascendería a 157.848,2 €

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 applicable, se concluye lo siguiente:

12.1. Compatibilidad urbanística plena

1. La actuación se ubica en suelo no urbanizable sin sectorizar, zona NB1 “Regadíos del Campo de Murcia”, donde el uso agropecuario y de restauración está expresamente reconocido como uso compatible, así como el de alojamiento vinculado a explotación agropecuaria (art. 7.2.2 NNUU PGOU Murcia). Teniendo la posibilidad de autorizarse las actividades de formación y alojamientos Rurales mediante el procedimiento actual.

2. El Ayuntamiento en consultas previas ha determinado que la actuación:

o No tiene incidencia en la ejecución del planeamiento.

o No se considera un anticipo del desarrollo urbanístico.

o No afecta a suelo protegido NF.

3. La implantación del restaurante no exige sectorización ni planeamiento de desarrollo, ya que está contemplado el uso. Si que es necesario la aplicación del instrumento adecuado la Autorización Excepcional por el Interés Público (art. 104 LOTURM). Para las actuaciones de sala de fomación y alojamiento de personas no vinculadas a la explotación.

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 Campo de Murcia.

- 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 300 m² sobre una parcela de 33653 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 acometida de agua por la zona norte de las parcelas (camino del hornico) o bien potabilizadora de agua de riego o 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 planeamiento.

12.5. Compatibilidad ambiental y paisajística

El Estudio de Paisaje demostrará 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 NB1.
- 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 10 de Agosto de 2026

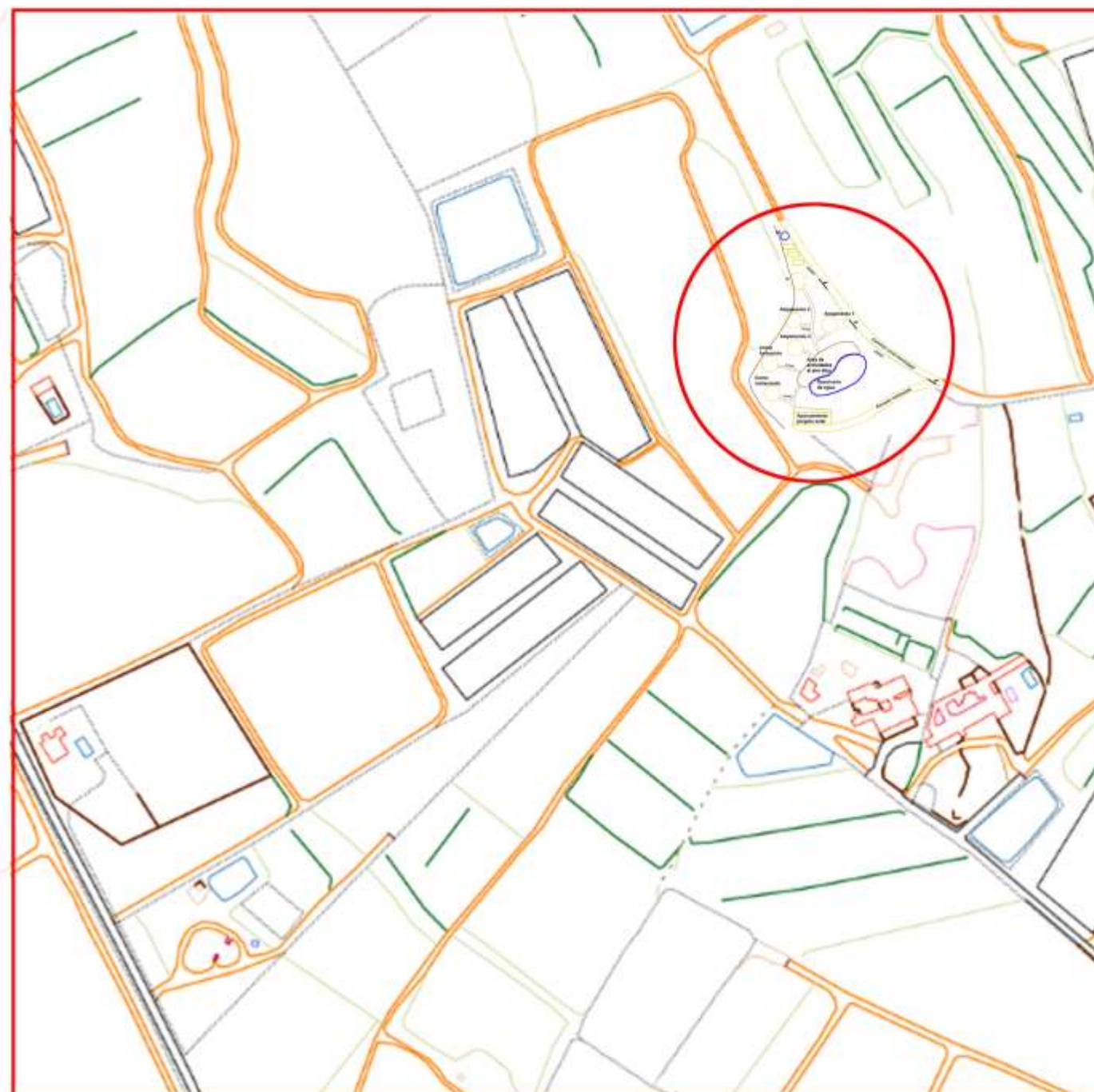
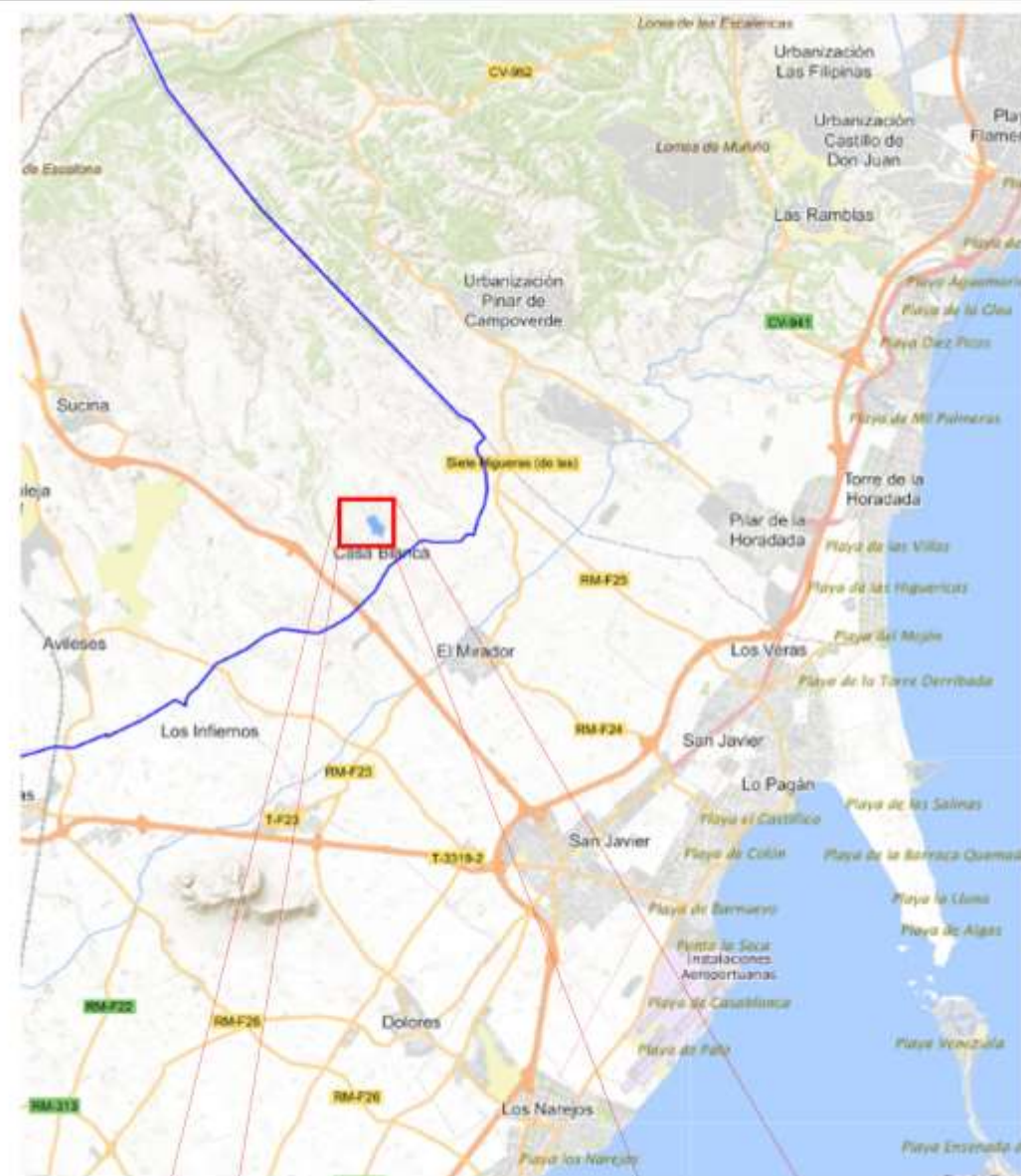
Firmado por [REDACTED]
 - ***8696** el día 02/09/2026 con un
 certificado emitido por AC FNMT
 Usuarios

Fdo. [REDACTED]

Geógrafo especialista en Ordenación del Territorio

col. [REDACTED]

PLANOS



SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO CENTRO DE AGROECOLOGÍA EN CASAS BLANCAS, SUCINA, MURCIA

Cultivos

Depósito nodriza
agua potable

Instalación solar
fotovoltaica

Domo
envasado

Alojamiento 2

Alojamiento 1

Depuradora biológica
oxidación total con
aprovechamiento de agua

Alojamiento 3

Domo
formación

Area de
actividades
al aire libre

Domo
restaurante

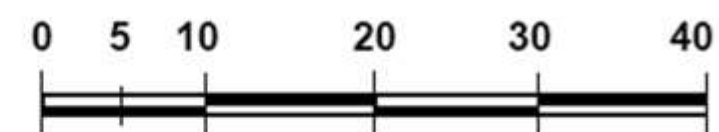
Reservorio
de agua

cultivos

Aparcamiento
pergola solar



Escala gráfica en metros



Camino rural municipal

Acceso vehículos

DISTRIBUCIÓN DE INSTALACIONES EN PARCELA
CENTRO DE AGROECOLOGÍA EN CASAS BLANCAS, SUCINA

DOMO 8 m Ø

ZONA DE TRABAJO Y ENVASADO PRODUCTOS DEL CAMPO

SUPERFICIES APROX.

1. Recepción / Descarga	5,0 m ²
2. Zona de trabajo	16,0 m ²
3. Envasado / Etiquetado	15,0 m ²
4. Almacén de envases	4,0 m ²
5. Almacén producto	6,0 m ²
6. Aseo	4 m ²

TOTAL ÚTIL APROX. 50,0 m²

LEYENDA

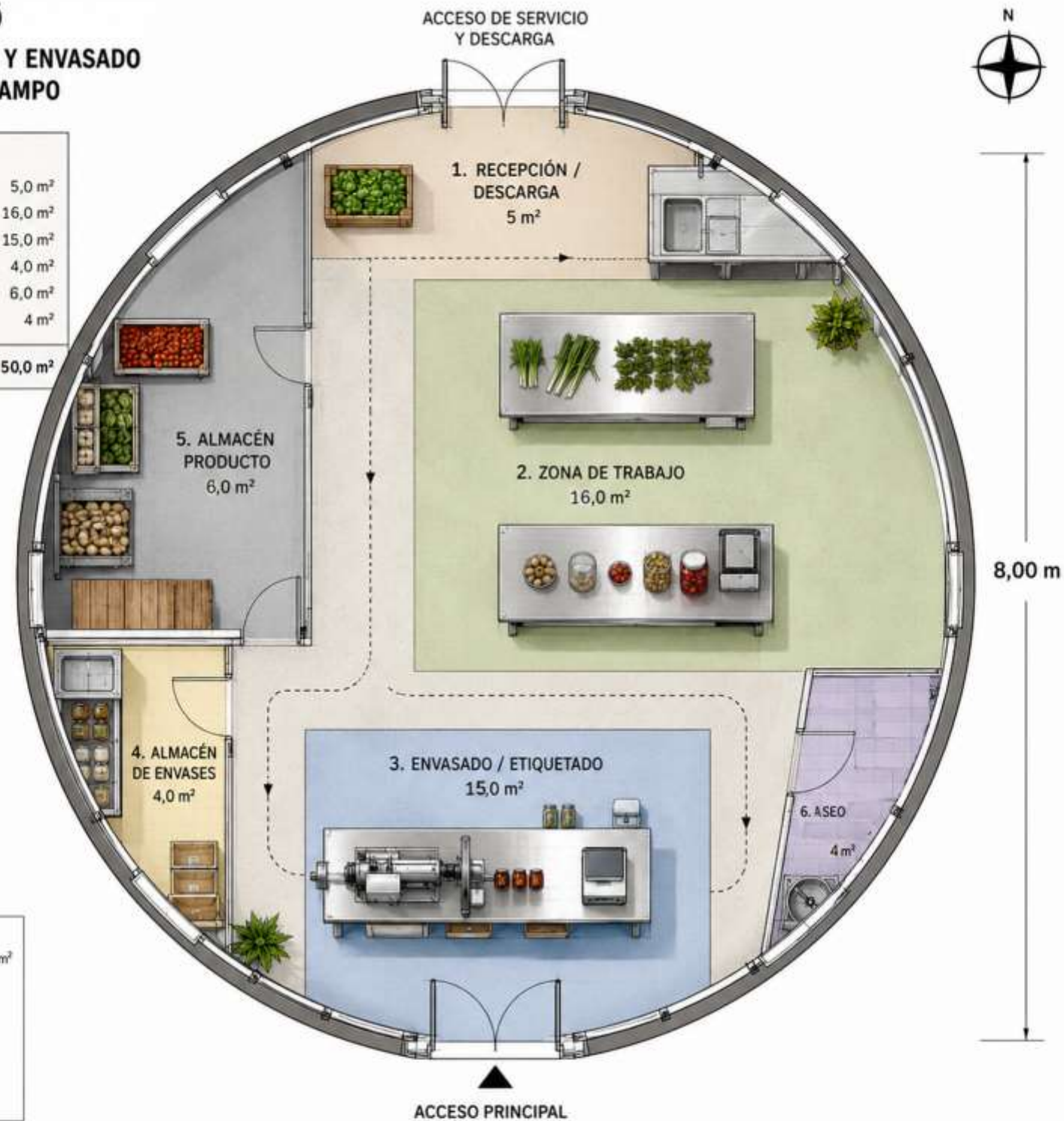
- 1. Recepción / Descarga
- 2. Zona de trabajo
- 3. Envasado / Etiquetado
- 4. Almacén de envases
- 5. Almacén producto
- 6. Limpieza / Utensilios
- Circulación

CARACTERÍSTICAS

- Superficie interior útil: aprox. 50 m²
- Diámetro interior: 8,00 m
- Altura libre central: 4,5 m
- Accesos: puerta principal y puerta de servicio
- Estructura: domo geodésico o cúpula



NOTA: Distribución orientativa.
Ajustable según necesidades
y tipo de producción.



**CONSTRUCCIÓN TIPO DOMO GEODESICO DESTINADA A
ZONA DE TRABAJO Y ENVASADO DE PRODUCTOS DEL CAMPO**

**DOMO RESTAURANTE
COCINA + COMEDOR
DIÁMETRO 8,00 m**

SUPERFICIES APROX.

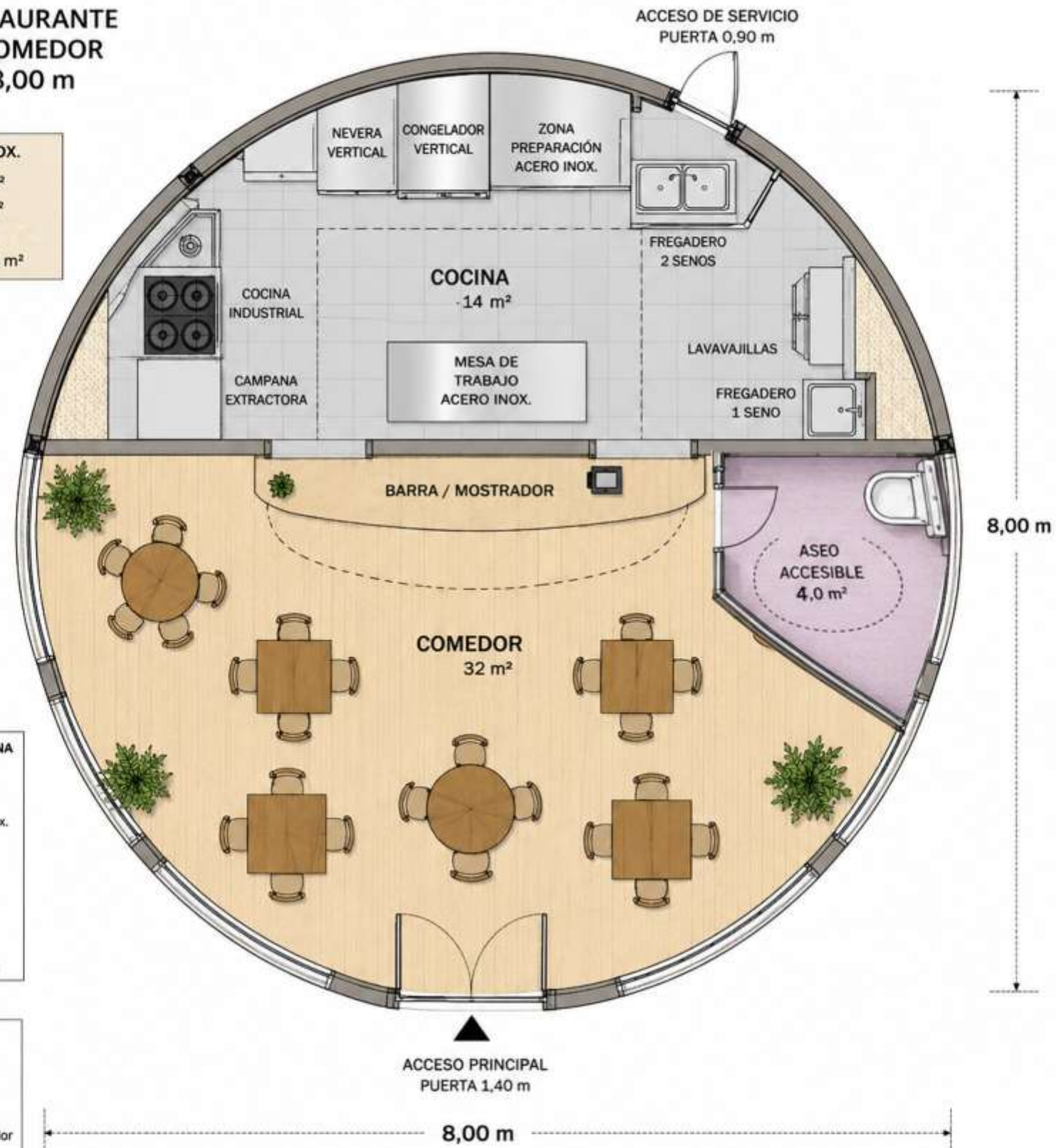
- Cocina: 14 m²
- Comedor: 32 m²
- Aseo: 4 m²
- Total útil: 50 m²

EQUIPAMIENTO COCINA

- Nevera vertical
- Congelador vertical
- Mesa preparación inox.
- Fregadero 2 senos
- Lavavajillas
- Fregadero 1 seno
- Cocina industrial
- Campana extractora
- Mesa de trabajo inox.

LEYENDA

- Cocina
- Comedor
- Barra / mostrador
- Circulación



**CONSTRUCCIÓN TIPO DOMO GEODESICO DESTINADA A
COCINA COMEDOR**

DOMO Ø 8,00 m ESPACIO DE OCIO Y FORMACIÓN

SUPERFICIES APROX.

1. Zona polivalente / formación	32,0 m ²
2. Rincón lectura / relax	9,0 m ²
3. Almacén / material	4,0 m ²
4. Aseo accesible	5,0 m ²
TOTAL ÚTIL APROX.	50,0 m²

LEYENDA

- 1 Zona polivalente / formación
- 2 Rincón lectura / relax
- 3 Almacén / material
- 4 Aseo accesible
- Circulación

CARACTERÍSTICAS

- Diámetro exterior: 8,00 m
- Superficie interior útil: aprox. 50 m²
- Estructura: Domo geodésico
- Altura libre central: 3,20 - 4,50 m
- Iluminación y ventilación natural
- Aislamiento térmico y acústico
- Accesos: puerta principal y puerta de servicio

USOS POSIBLES



TALLERES



REUNIONES



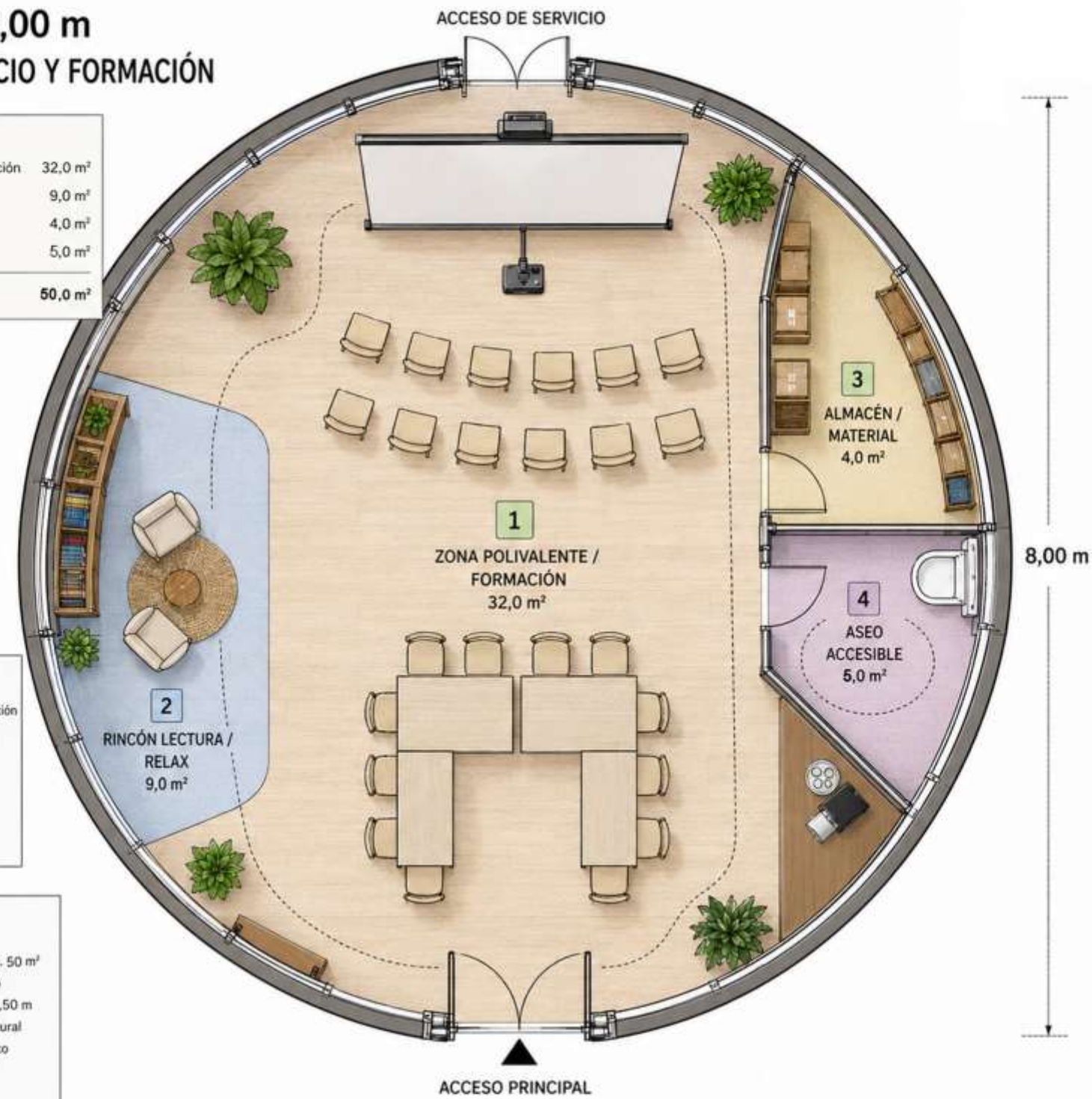
FORMACIÓN



YOGA / BIENESTAR



EXPOSICIONES

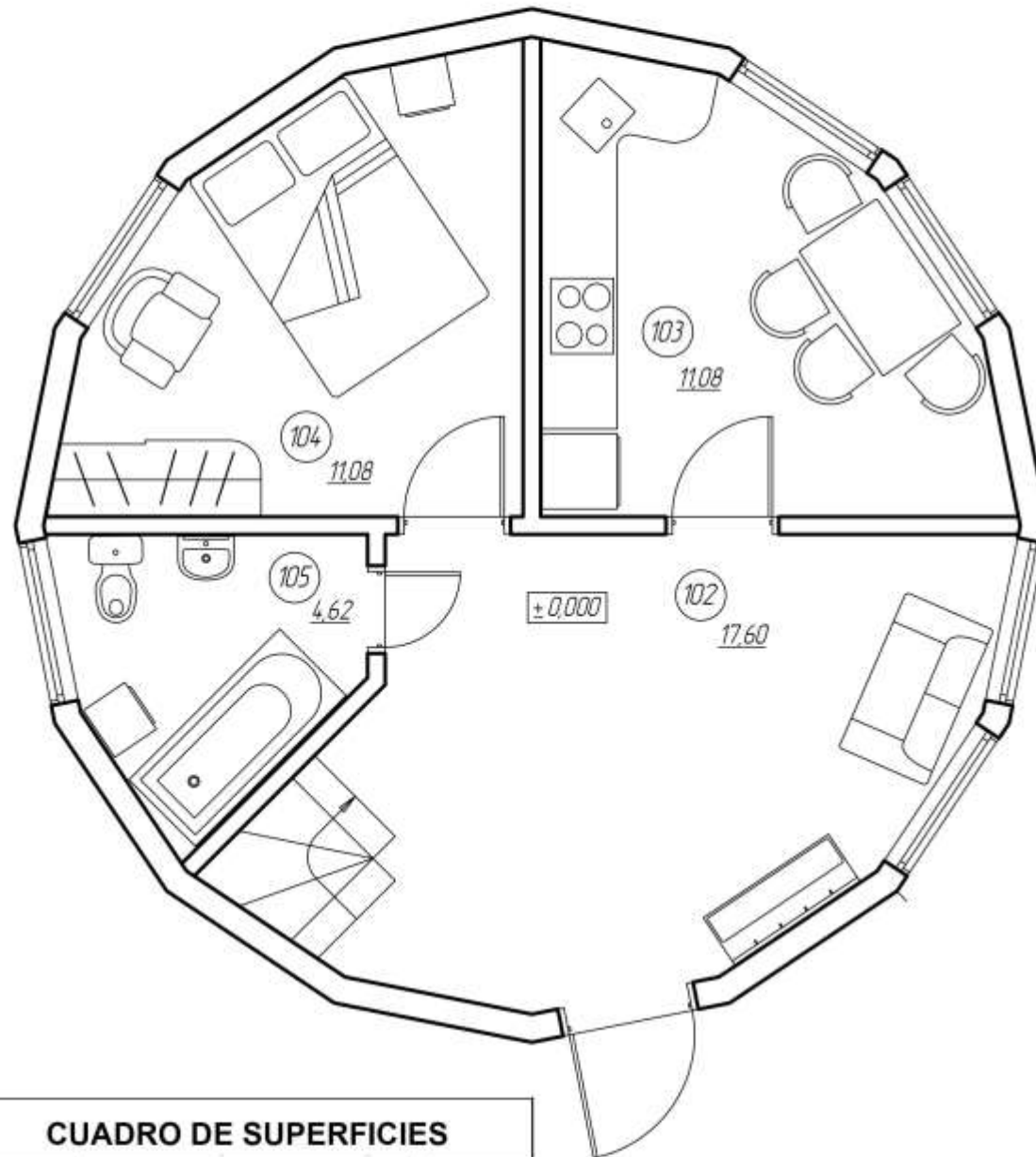


DISTRIBUCIÓN ORIENTATIVA

Adaptable a diferentes actividades y número de usuarios.

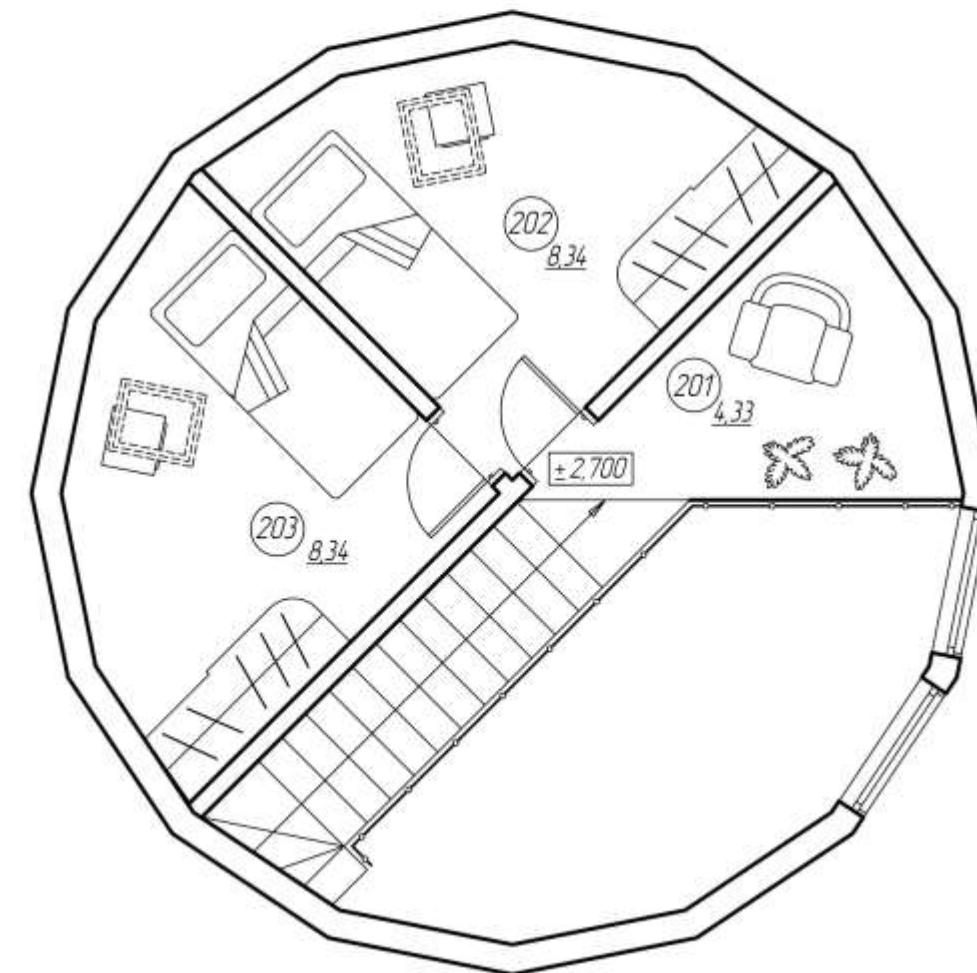
**CONSTRUCCIÓN TIPO DOMO GEODESICO DESTINADA A
ACTIVIDADES DE FORMACIÓN Y OCIO**

PLANTA BAJA



CUADRO DE SUPERFICIES		
Nº n/n	Dependencia	m ²
102	Sala de estar	17,60
103	Cocina comedor	11,08
104	Habitación doble	11,08
105	Aseo	4,62

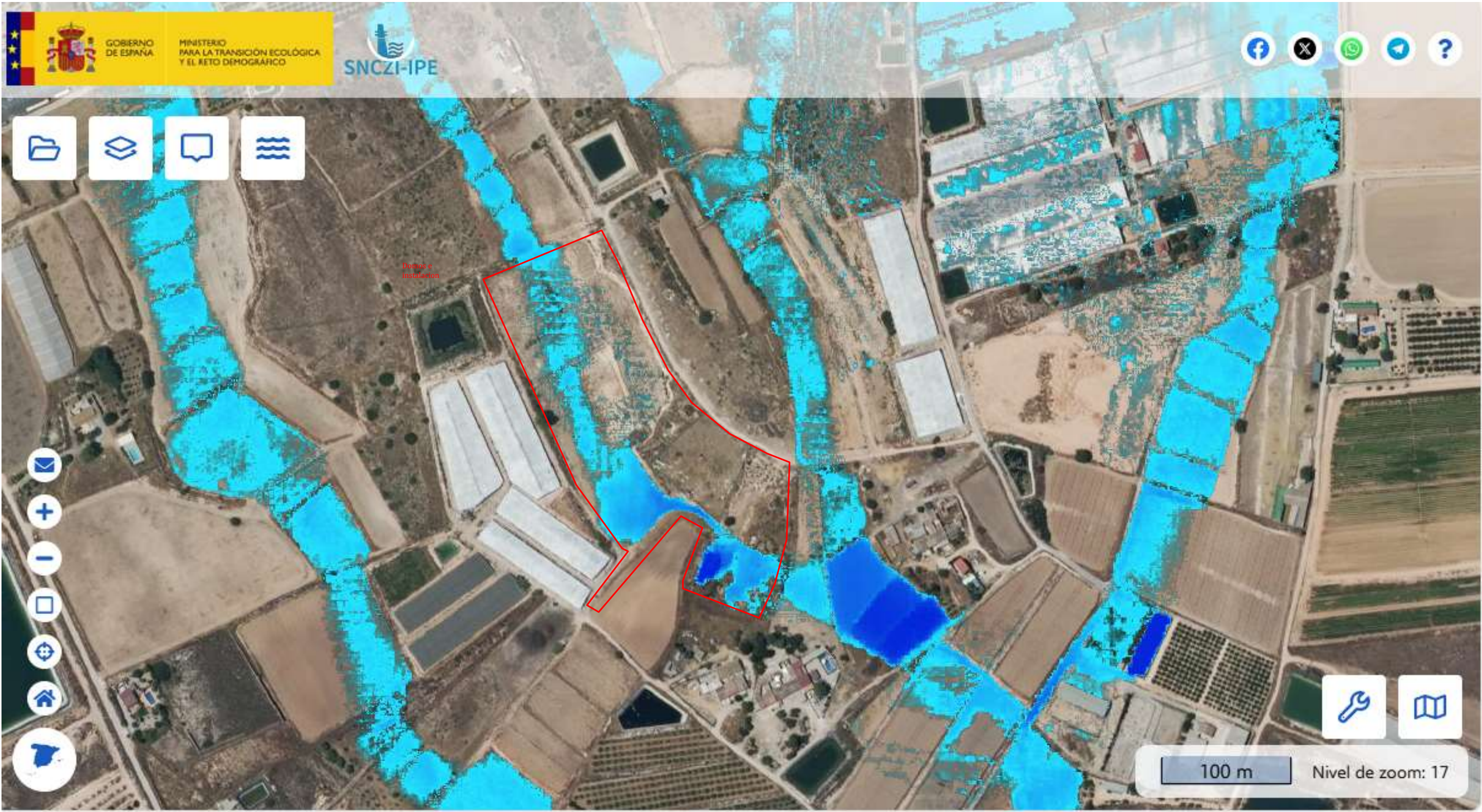
PLANTA SUPERIOR



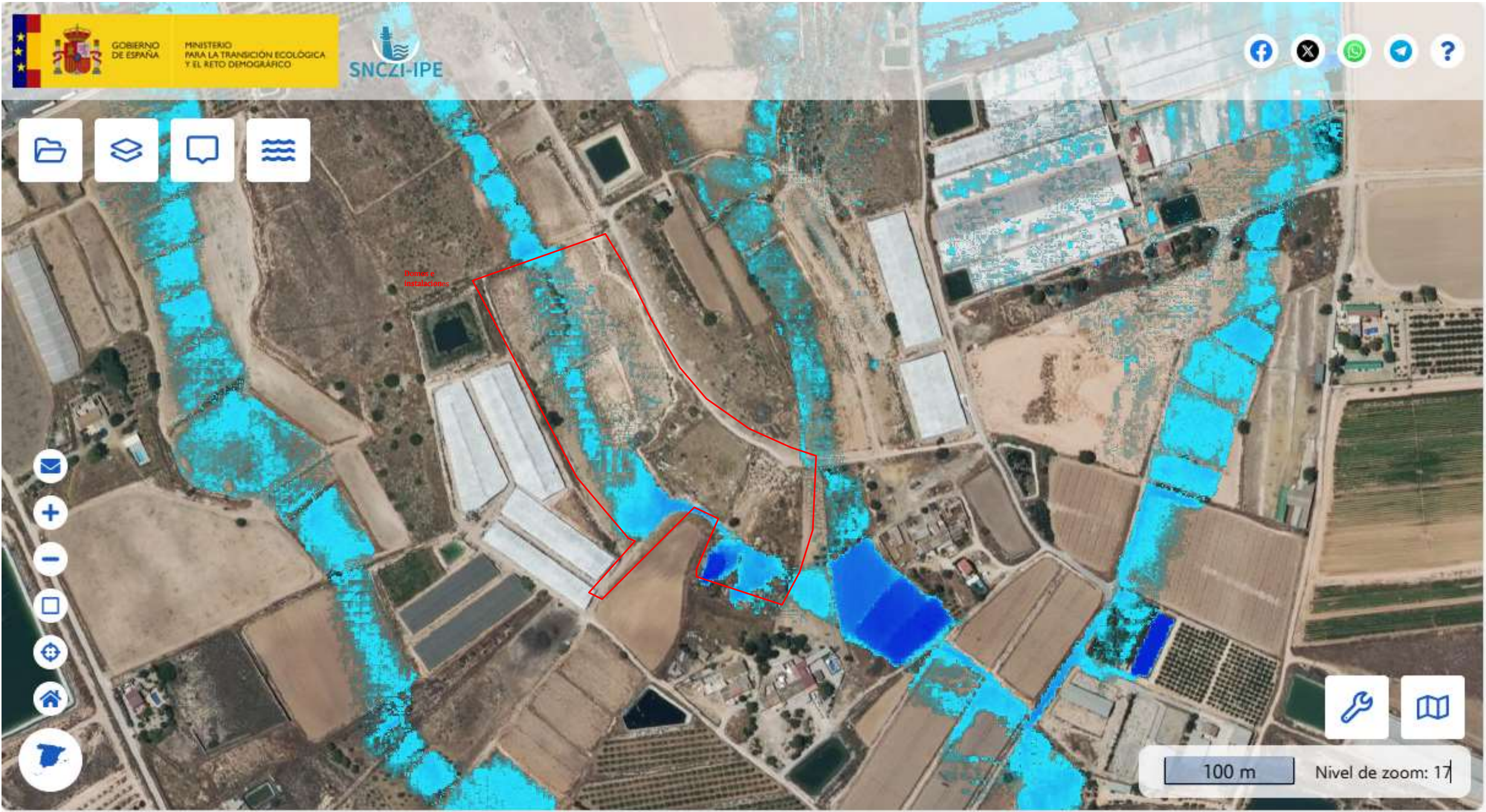
CUADRO DE SUPERFICIES		
Nº n/n	Dependencia	m ²
201	Hall	4,33
202	Habitación 2	8,34
203	Habitación 3	8,34

VIVIENDA TIPO DOMO GEODESICO DE MADERA DE DOS PLANTAS
DIAMETRO 8 M, SUPERFICIE TOTAL 70 M2

INUNDABILIDAD PARCELA PERIODO DE RETORNO 500 AÑOS



INUNDABILIDAD PARCELA PERIODO DE RETORNO 100 AÑOS



INUNDABILIDAD PARCELA PERIODO DE RETORNO 10 AÑOS

Domos e
instalacion



