ENTRADA
2023 - 11217
03/10/2023 14:45
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

Fáctica Arquitectos

MEMORIA TÉCNICA:

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA USO EXCEPCIONAL DE *ÁREA DE AUTOCARAVANAS, CARAVANAS, CAMPER Y SIMILARES* EN PARCELA SOBRE SUELO NO URBANIZABLE

PARAJE DE LA RETAMOSA, PARCELA 63, POLÍGONO 101, 30178 GEBAS, MULA (MURCIA)

FACTICA

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. T.968 971 273
F.968 971 274 | www.factica.es

Hechos, no palabras

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FACTICA
Hechos, no palabras

1. MEMORIA DESCRIPTIVA 1
1.1. Agentes intervinientes 1
1.2. Antecedentes y objeto 1
1.3. Situación y emplazamiento 2
1.4. Descripción de la parcela 2
1.5. Descripción de la edificación a desarrollar y su uso pretendido 2
Descripción general 2
Descripción pormenorizada: usos, superficies, ocupación, alturas 3
2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO 6
2.1. Cuantificación de puestos de trabajo directos e indirectos 7
3. CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS 8
3.1. Clasificación y situación sobre planeamiento general 8
3.2. Régimen de protección específica 10
3.3. Justificación de cumplimiento de parámetros urbanísticos 10
Cumplimiento condiciones de volumen 10
Cumplimiento condiciones de uso de edificación 11
Cumplimiento condiciones estéticas 11
4. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA ESPECÍFICA 13
4.1. Cumplimiento de Decreto 193/2022 de 27 de Octubre 13
4.2. Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia 17
4.3. Directrices del Río Mula, Vega Alta y Oriental 21
5. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCEPCIONALIDAD DEL USO 23
6. INVERSIÓN GLOBAL DE LA ACTIVIDAD 24

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FACTICA
Hechos, no palabras

7. CONCLUSIÓN 26
ANEJO 01. ESTUDIO DE PAISAJE 28
A01.01. Descripción del entorno y análisis de visibilidad 28
A01.02. Análisis del lugar 28
A01.03. Características de la actuación por su incidencia con el paisaje 28
A01.04. Análisis de efectos. 28
A01.05. Adopción de medidas correctoras. 29
ANEJO 02. REPORTAJE FOTOGRÁFICO 30
ANEJO 03. PLANOS 33
U00 - Situación sobre cartografía básica y catastral 33
U01 - Situación sobre planeamiento general vigente (1) 33
U02 - Situación sobre planeamiento general vigente (2) 33
P01 - Ordenación interior de la parcela 33

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FÁCTICA
Hechos, no palabras

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Agentes intervinientes

Peticionario: Dña. Juana María García Cánovas con DNI domicilio en

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

1.2. Antecedentes y objeto

La presente documentación tiene por objeto la descripción de la actividad de ***área de autocaravanas, caravanas, camper y similares*** que se pretende ejercer en Paraje de la Retamosa, parcela 63, polígono 101 (Carretera de Mula C-3315 km 12), 30178 Gebas, Mula (Murcia), a fin de exponer todo ello ante la administración actuante para la obtención de autorización de implantación de uso excepcional.

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

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

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
2023 - 11217
03/10/2023 14:45
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

1.3. Situación y emplazamiento

La parcela sobre la que se pretende obtener autorización para implantación de uso excepcional se sitúa en Paraje de la Retamosa, parcela 63, polígono 101, 30178 Gebas, Mula (Murcia), con referencia catastral 30029A101000630000LY.

Se ubica en la pedanía de Gebas, muy cercano a los términos municipales de Alhama, Librilla, Bullas y Mula. Se inserta en un entorno natural caracterizado por escarpados desniveles (Barranco de Gebas), estepas yesosas y formaciones subestépicas de gramíneas y anuales.

La parcela limita, con vial de por medio, con el complejo "El Mirador de Gebas" destinado a restaurante y alojamientos rurales. Este vial es la Carretera de Mula C-3315 km 12, enlazando a escasos metros con la carretera RM-515. Esta última se encuentra en buen estado de conservación, mientras que la Carretera de Mula C-3315 km 12 es un camino de asfalto en mal estado, sin arcén ni líneas marcadas en el mismo, aunque esto no impide el paso a través de todo tipo de vehículos.

1.4. Descripción de la parcela

Se trata de una parcela sensiblemente trapezoidal, con una superficie de 20.384,22 m² según la información reflejada en la Dirección General del Catastro, cuya topografía es prácticamente plana. Actualmente no se destina a ningún uso o actividad.

1.5. Descripción de la edificación a desarrollar y su uso pretendido

Descripción general

El uso previsto es de área de autocaravanas, caravanas, camper y similares. Se configura como un espacio de terreno debidamente delimitado, dotado de servicios y acondicionado para su ocupación temporal, por usuarios que pretendan hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o de ocio y utilizando a tal fin autocaravanas, caravanas, camper o similares, cuyos servicios pueden ser utilizados por cualquier persona mediante precio.

Se compondrá de los siguientes elementos:

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

a) Delimitación de la parcela mediante vallado y cierre de protección con materiales integrados armónicamente en el entorno.
b) Banda perimetral libre de obstáculos con un ancho de 3,00 m para protección frente a casos de incendio.
c) Zona para autocaravanas, caravanas, camper y similares (C1-C3).
d) Zonas de aparcamiento (P1-P2).
e) Zona de servicios higiénicos.
f) Depuradora biológica enterrada.

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

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

Descripción pormenorizada: usos, superficies, ocupación, alturas

CÓDIGO	USO / PROGRAMA	OCUPACIÓN (m^2)	SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN (m^2)	Nº PLANTAS (H)
C1 – C3	Área de autocaravanas, caravanas, camper o similares	4.665,00	-	-
SH	Zona de servicios higiénicos	77,00	77	1 (≤ 7 m)
	OCUPACIÓN TOTAL (m^2)	4.742,00		
	OCUPACIÓN TOTAL (%)	23 %		

<u>C1-C3 Zonas de autocaravanas, caravanas, camper o similares</u>

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FÁCTICA
Hechos, no palabras

ÁREAS DE AUTOCARAVANAS, CARAVANAS, CAMPER Y SIMILARES

MANZANA	C1
Superficie (m2)	1729
Parcelas (ud)	22
Plazas (pers.)	66

MANZANA	C2
Superficie (m2)	1265
Parcelas (ud)	15
Plazas (pers.)	45

MANZANA	C3
Superficie (m2)	1671
Parcelas (ud)	13
Plazas (pers.)	39

Superficie total: **4.665 m²**

Número total de parcelas: **50 parcelas**

Plazas (personas): **150 personas**

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FACTICA
Hechos, no palabras

PARCELAS DE AUTOCARAVANAS, CARAVANAS, CAMPER Y SIMILARES		
C2.1	94	3
C2.2	90	3
C2.3	86	3
C2.4	82	3
C2.5	78	3
C2.6	73	3
C2.7	69	3
C2.8	112	3
C2.9	96	3
C2.10	92	3
C2.11	88	3
C2.12	83	3
C2.13	79	3
C2.14	74	3
C2.15	69	3
C3.1	122	3
C3.2	121	3
C3.3	121	3
C3.4	121	3
C3.5	121	3
C3.6	121	3
C3.7	218	3
C3.8	120	3
C3.9	121	3
C3.10	121	3
C3.11	121	3
C3.12	121	3
C3.13	121	3

SH Zona de servicios higiénicos

ZONAS DE SERVICIOS HIGIÉNICOS	
PARCELA	SH
Ocupación (m2)	77

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

P1 + P2 Zonas de aparcamiento

ZONAS DE APARCAMIENTO	
ZONA	P1
Plazas coche (ud)	25
Dimensiones plaza coche	2,50x5,00 m

ZONA	P2
Plazas coche (ud)	25
Dimensiones plaza coche	2,50x5,00 m

2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Para la justificación del interés público, nos remitimos al PLAN ESTRATÉGICO DE TURISMO de la Región de Murcia 2022-2032. El proyecto que se pretende llevar a cabo (Área de autocaravanas, caravanas, camper y similares), se encuadra perfectamente dentro de los objetivos desarrollados por el precitado Plan Estratégico, resultando por tanto de interés la intervención propuesta desde un punto de vista público.

El Plan Estratégico de Turismo fija como uno de los objetivos el superar las rigideces estructurales renovando destinos y reformulando la oferta adaptando los productos turísticos tradicionales a un modelo experiencial, desestacionalizado y desconcentrado. Todo ello, teniendo en cuenta los componentes de sostenibilidad y digitalización que demanda el nuevo turista.

El equipamiento proyectado, se encuadra perfectamente dentro de estas estrategias. Se trata de un modelo desestacionalizado, ya que va dirigido a turistas que buscan experiencias específicas que tienen que ver con el disfrute del medio dónde se enclava. Dada la climatología de Murcia, dicho medio puede disfrutarse durante todas las épocas del año, y no sólo durante épocas estivales. La zona dónde se enclava, es ideal para el

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

descanso, pero también para la contemplación y disfrute de la naturaleza así como la práctica de deportes como el ciclismo, el senderismo, el barranquismo, la escalada o la espeleología. Este tipo de turismo es cada vez más demandado y esta zona de Gebas, reúne todos los requisitos para la práctica de los precitados deportes. Tal es así que en 2022 la Región de Murcia aumentó notablemente el número de pernoctaciones en alojamientos turísticos extrahoteleros entre los que se encuentran los campings o los alojamientos rurales conforme datos publicados por el INE.

Este equipamiento ayuda a la desconcentración de zonas turísticas, ya que se encuentra en una zona interior con fuerte carácter rural y débilmente poblada, lo que ayudará sin duda a la revitalización de la zona con creación de puestos de empleos directos e indirectos (empresas suministradoras de servicios).

Por otra parte, las actividades que podrán desarrollar los turistas, así como el modelo propuesto sólido y sostenible, ayudarán a la valoración y conocimiento del medio natural en el que se ubica (Gebas-Sierra Espuña), protegiendo la identidad y los valores del entorno.

2.1. Cuantificación de puestos de trabajo directos e indirectos

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

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

Puestos de trabajos directos:

- Recepcionista recinto — 1 persona
- Administrativo — 1 persona
- Personal de mantenimiento — 2 personas
- Personal de limpieza — 2 personas

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
2023 - 11217
03/10/2023 14:45
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

- Puestos de trabajo indirectos:
- Empresas suministradoras de servicios:
  - actividades en el medio natural (barranquismo, senderismo).
  - Informácticos, marketing digital, web, redes sociales .
  - Energéticas.
  - Transporte.

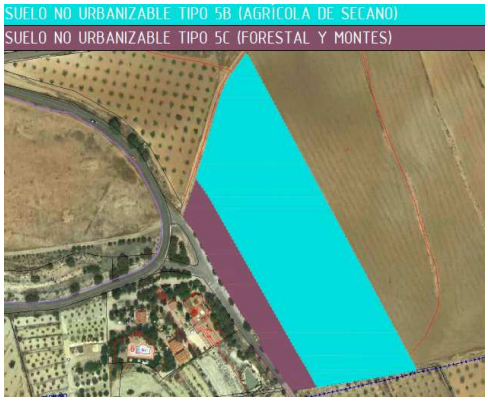
- Empresas suministradoras de productos
  - Máquinas de vending, café agua
  - Productos de alimentación
  - Productos de limpieza
  - Suministros fungibles

3. CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

3.1. Clasificación y situación sobre planeamiento general

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

La parcela se engloba sobre dos ámbitos distintos con diferente clasificación. La parte que limita con el camino de acceso, con 3.610,27 m2, se clasifica como ***Suelo No Urbanizable tipo 5C (Forestal y Montes)***, mientras que el resto de la parcela, con 16.773,95 m², queda clasificada como ***Suelo No Urbanizable tipo 5B (Agrícola de Secano)***.



ENTRADA
2023 - 11217
03/10/2023 14:45
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

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

a) SNU 5B - Suelo No Urbanizable tipo 5B (Agrícola de secano).

DEFINICIÓN
Corresponde las áreas señaladas como tales en los planos.

CONDICIONES DE VOLUMEN
Parcela mínima: 50.000 m2.
Ocupación máxima: 0,5 %
Altura máxima: II plantas / 7 m.
III plantas / 9 m. en el 10 % de la superficie ocupada
Separación linderos: 10 m.
Separación eje caminos de la red local y comunes de acceso a varias fincas: 15 m.
Separación otros caminos: S/norma correspondiente

Excepciones
Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:
Parcela, ocupación y altura: Las que justifiquen como necesarias

CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN
Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que no tengan cabida en los suelos urbanos o urbanizables.

ESTÉTICA
Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.
Tratamiento obligado de jardinería.

b) SNU 5C 5EII - Suelo No Urbanizable tipo 5C (Forestal y Montes)

DEFINICIÓN
Corresponde las áreas señaladas como tales en los planos.

CONDICIONES DE VOLUMEN
Parcela mínima: 50.000 m².
Ocupación máxima: 0,5 %
Altura máxima: II plantas / 7 m.
III plantas / 9 m. en el 10 % de la superficie ocupada
Separación linderos: 15 m.
Separación eje caminos de la red local y comunes de acceso a varias fincas: 15 m.
Separación otros caminos: S/norma correspondiente

Excepciones:
Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
Parcela, ocupación y altura: Las que justifiquen como necesarias.

CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACION
Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que no tengan cabida en los suelos urbanos o urbanizables.

ESTÉTICA
Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.
Tratamiento obligado de jardinería.

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

3.2. Régimen de protección específica

La parte de parcela clasificada como 5C cuenta, además, con régimen de protección ambiental de tipo 5EII y, a continuación, se recoge de forma literal la información relativa a la protección correspondiente:

5EII.- PROTECCIÓN AMBIENTAL
Será de aplicación en las áreas delimitadas como tales en los planos, por interés Paisajístico Recursos naturales Ecológico Entornos singulares

Entre las delimitadas, deberán ser objeto de Planes Especiales de Protección las siguientes:
Fuente Caputa (finalidad del PE: protección paisajística, geomorfológica y del bosque de ribera; definir usos compatibles con la conservación de este entorno singular)

La Selva (finalidad del PE: protección faunística de alto interés, del bosque bien conservado, delimitación o prohibición del uso extractivo; conservación del paisaje)

Ribera del río (entre Pantano de La Cierva y Los Baños) (finalidad del PE: protección de la ribera, definición y protección del interés geomorfológico y cultural)

Ribera del río - Vía Verde (entre El Niño y límite del término con Bullas) (finalidad del PE: Protección de la ribera, protección paisajística y cultural, limitación y compatibilidad de usos, ocio recreativo, extractivo etc.)

En estas áreas sujetas a Plan Especial la normativa de este Plan General tiene carácter transitorio, hasta tanto se apruebe el PE correspondiente. Además, por ser de especial protección, en ellas está prohibida la implantación de camping.

En las demás delimitadas, en función de la calificación del suelo, se determinan las siguientes limitaciones además de las establecidas:

5c. Forestal y montes. *La parcela mínima será de 100.000 m².* *Para todo tipo de construcción, la ocupación máxima se limitará al 1 %.* *En fachadas y cubiertas se prohíben los acabados metalizados.*

3.3. Justificación de cumplimiento de parámetros urbanísticos

Cumplimiento condiciones de volumen

- Parcela mínima:

Parcela mínima según normativa SNU 5B =50.000,00 m²
Parcela mínima según normativa SNU 5C 5EII =100.000,00 m²

Superficie parcela SNU 5B = 16.773,95 m² (NO CUMPLE)
Superficie parcela SNU 5C 5EII = 3.610,27 m² (NO CUMPLE)

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

Superficie total parcela SNU 5B+SNU 5C 5EII = 20.384,22 m² (NO CUMPLE)

- Ocupación de las edificaciones:

Ocupación máxima según normativa SNU 5B: 0,5 %.
Ocupación máxima según normativa SNU 5C 5EII: 1 %.

Ocupación en parcela SNU 5B = 77,00 m² (CUMPLE)
Ocupación en parcela SNU 5C 5EII = 0,00 m² (CUMPLE)
Ocupación total parcela SNU 5B+SNU 5C 5EII = 77,00 m² (CUMPLE)

- Altura de las edificaciones:

Altura máxima según normativa SNU 5B: II plantas / 7 metros y III plantas / 9 metros en el 10% de la superficie ocupada.
Altura máxima según normativa SNU 5C 5EII: II plantas / 7 metros y III plantas / 9 metros en el 10% de la superficie ocupada.

Las edificaciones tienen una altura máxima de I plantas/ <7m (CUMPLE)

- Retranqueo de las edificaciones:

Separación a linderos según normativa SNU 5B = 10 m.
Separación eje caminos según normativa SNU 5B = 15 m.
Separación a linderos según normativa SNU 5C 5EII = 15 m.
Separación eje caminos según normativa SNU 5C 5EII = 15 m.

Las edificaciones cumplen los retranqueos mínimos según se muestra en la documentación gráfica adjunta. (CUMPLE)

Cumplimiento condiciones de uso de edificación

Cabe aclarar que la parcela sujeta a protección ambiental tipo 5EII no se engloba dentro de las zonas para las que se exige redacción de plan especial y se prohíbe el uso de camping y de áreas para acampada.

Por tanto, el uso pretendido no se encuentra dentro de los permitidos, pero tampoco se encuentra expresamente prohibido por el planeamiento vigente.

Cumplimiento condiciones estéticas

Las edificaciones y elementos auxiliares se diseñarán con absoluto respeto al

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

paisaje y al medio ambiente y con tratamiento de la jardinería.

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

4. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA ESPECÍFICA

4.1. Cumplimiento de Decreto 193/2022 de 27 de Octubre.

Las áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares campings o zonas de acampada se regulan mediante el Decreto 193/2022, de 27 de octubre, por el que se regulan los alojamientos turísticos en las modalidades de campings y áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares en la Región de Murcia.

- Según el Artículo 5 del Decreto 193/2022 de 27 de octubre, se establece:

Los establecimientos objeto del presente decreto podrán instalarse en aquellos lugares permitidos por la normativa urbanística de aplicación, respetando las previsiones aplicables en materia de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio, protección de la naturaleza, costas, patrimonio cultural, cauces públicos e inundabilidad y demás normativa que resulte de aplicación.

- Según el Decreto 193/2022 de 27 de octubre, el proyecto cumple los siguientes requisitos técnicos generales:

Artículo 25

Accesibilidad.
El establecimiento cumple con las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad universal, disponiendo, en consecuencia, con los elementos que la garanticen, y en particular con itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento, parcelas, aseos, vestuarios, duchas y otras dependencias de utilización colectiva accesibles.

Artículo 26

Superficie y capacidad. La zona de acampada es inferior al 75% de la superficie del establecimiento. El resto está destinado a viales interiores, zonas verdes, deportivas y otros servicios de uso común.
La capacidad máxima de cada parcela es de 3 personas.

Artículo 27

Suministro de agua. El suministro de agua está garantizado mediante la instalación de fuentes o grifos distribuidos por el recinto, de tal manera que ninguna parcela esté a más de 100 metros. Esta agua reúne las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinen los Organismos competentes en materia de salud

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
2023 - 11217
03/10/2023 14:45
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

pública, exigiéndose al menos la presentación del certificado de potabilidad al inicio de cada temporada.
El servicio de suministro de agua potable deberá asegurarse por medio de mecanismos e instalaciones que lo garanticen permanentemente a razón de 50 litros persona/día y tres días de garantía de servicio.
Los establecimientos deberán contar, como mínimo, con un punto de abastecimiento de agua apta para el consumo humano y de aguas limpias para autocaravanas, caravanas, camper o similares.

Artículo 29

Tratamiento y evacuación de aguas residuales. La red de saneamiento está conectada a un sistema de depuración propio ya que no está conectada a la red general, de tal manera que los vertidos de aguas residuales sean inocuos o incluso susceptibles de aprovechamiento para riego de jardines o zonas verdes.
La estación depuradora se sitúa a una distancia de los alojamientos suficiente para evitar molestias por ruidos y olores.
En todo el establecimiento hay puntos de recogida de residuos de los váteres químicos de autocaravanas, caravanas, camper y similares.

Artículo 30

Recogida de basuras. El establecimiento dispone de contenedores para residuos orgánicos distribuidos de tal manera que ninguna parcela esté a más de 100 metros de alguno de ellos. Dispone de varios recintos adecuados para el almacenamiento de los residuos, estando situados lo más alejados posible de la zona de alojamiento.

Artículo 31

Suministro de electricidad. La capacidad de suministro eléctrico queda justificada en proyecto de instalación eléctrica. Todas las parcelas destinadas a caravanas disponen de suministro eléctrico.
La capacidad de suministro eléctrico se calcula, como mínimo, sobre la base de garantizar a cada parcela y a cada elemento fijo de alojamiento dotados de corriente una intensidad de 5 amperios.
Se garantiza una intensidad de iluminación en accesos, viales, aparcamientos, jardines y zonas exteriores de uso común de 3 lux.
Durante la noche estarán permanentemente encendidos, evitando molestias a los usuarios, puntos de luz en la entrada del establecimiento, en los servicios higiénicos y en otros lugares estratégicos de manera que se facilite el tránsito por su interior.

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

Artículo 32

Prevención y extinción de incendios y medidas para casos de emergencia. El camping dispone de:

a) 3 extintores de "polvo polivalente", capacidad de 6 kg., a razón de uno por cada 20 parcelas, y distribuidos de modo que ninguna parcela se encuentre a más de 50 metros de un extintor.
   Un pararrayos.
   Los elementos de extinción están situados en lugares de fácil visibilidad y acceso, debidamente señalizados, colocados sobre soportes fijados a paramentos verticales o postes y protegidos de las inclemencias atmosféricas.
b) Que en los planos que se entregan a los clientes estén correctamente indicadas las salidas de emergencia, los recorridos de evacuación y la ubicación de los medios de extinción de incendios.
c) Existe un manual de instrucciones en caso de incendio.

Artículo 33

Servicios higiénicos. En el establecimiento existe un bloque de servicios higiénicos situados a menos de 200 metros de cualquier parcela.
Los establecimientos cuentan con servicios higiénicos adaptados a personas con movilidad reducida.

Artículo 34

Vallado y cierre de protección. El establecimiento está cercado en todo su perímetro por malla metálica combinada con vegetación de carácter puntual.

Artículo 35

Viales interiores. Los viales interiores tienen en toda su longitud una anchura y radios de curvatura suficientes para distribuir adecuadamente los vehículos con sus remolques.
Los viales tienen un ancho mínimo de 4 metros en vías de un sentido y más de 7 metros en vías de doble sentido.

Artículo 19

Otros servicios.
Existe servicio de vigilancia permanente adaptado a la extensión y capacidad del área.
Servicio de recogida diaria de basuras.

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

Según el Artículo 41 del Decreto 193/2022 de 27 de octubre, las áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares deberán cumplir con lo establecido para el resto de los establecimientos objeto del presente decreto con las siguientes particularidades:

		ÁREA DE AUTOCARAVANAS, CARAVANAS, CAMPER Y SIMILARES
RECEPCIÓN		Podrá ser atendida por sistemas mecánicos
VENTA DE VÍVERES		No obligatorio para menos de 50 parcelas.
BAR		No obligatorio para menos de 50 parcelas.
LOCAL SOCIAL CON AIRE ACONDICIONADO Y CALEFACCIÓN		No obligatorio para menos de 50 parcelas.
SERVICIO GRATUITO DE CUSTODIA DE OBJETOS DE VALOR		No obligatorio para menos de 50 parcelas.
CONTENEDORES DE BASURA ORGÁNICA		1 cada 30 parcelas
CONTENEDORES PARA RECOGIDA SELECTIVA DE RESIDUOS		Obligatorio
PARCELA MÍNIMA		40 m². Anchura mínima 5 m
SERVICIOS HIGIÉNICOS MÍNIMOS	LAVABOS	1 lavabo / 20 parcelas para cada sexo
	DUCHAS	1 ducha / 20 parcelas para cada sexo
	INODOROS	1 inodoro / 20 parcelas para cada sexo
	LAVADEROS	1 lavadero / 30 parcelas
	FREGADEROS	1 fregadero / 30 parcelas
PUNTO DE RECOGIDA VÁTER QUÍMICO		1 como mínimo hasta 40 parcelas y otro cada 40 parcelas más.
TOMA DE AGUA APTA PARA EL CONSUMO HUMANO		1 como mínimo hasta 40 parcelas y otro cada 40 parcelas más.

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

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

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

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

Artículo 37

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

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

   Se trata de una actividad turística que se desarrolla en el medio natural (descanso, senderismo, ciclismo, escalada…) Por tanto su localización debe ser dentro de un paraje con interés que posibilite dichas actividades como el propuesto.

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

   La actividad propuesta ayuda a la valorización y comprensión del medio natural. Se instalarán en el recinto papeleras y contenedores de residuos que posibiliten la separación y el mantenimiento del espacio en condiciones de limpieza adecuadas. Al tratarse de una zona prevista para caravanas o cámpers, las únicas instalaciones necesarias, son puntos de luz en cada parcela.
   En lo que se refiere a las aguas negras procedentes de los depósitos de las autocaravanas y campers así como para las agua procedentes de los baños y vestuarios de la zona, se ejecutará estación depuradora biológica enterrada de aguas residuales para un máximo de 400 personas y un mínimo de 120, modelo AT (200-400) casa AUGUST o similar que se ubicará en la zona descrita en los planos anexos.

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

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

La localización se realiza en una parcela sin masas arbóreas, fuera de la zona de protección de alto interés paisajístico.

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

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

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

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

c) *La pendiente media del terrenno no ha de ser superior al 12%*
El terreno es prácticamente plano.

d) *El área a afectar no debe estar ocupada por masas arbóreas.*
No existen masas arbóreas en la parcela.

e) *Se han de localizar a una distancia no menor de 500 m. de suelo urbano o urbanizable residencial y de núcleos de población.*

No existen núcleos de población o de la naturaleza citada a menos de esta distancia.

f) *No deberán estar situados en el entorno de Bienes de Interés Cultural.*
No se encuentra en ningún entorno de este tipo.

g) *Se deberá justificar la imposibilidad de su traslado a polígono ordenados.*
Dada la naturaleza de la actividad y su necesaria relación con el medio natural, no es posible su traslado a polígonos.

h) *No se llevarán a cabo instalaciones industriales aisladas en suelos especialmente protegidos, terrenos forestados y lugares que contengan otro tipo de valores ambientales merecedores de protección y conservación, como valores paisajísticos, hábitats comunitarios y hábitats de especies animales y vegetales incluidas en alguna figura de protección entre otros cuyos valores sean incompatibles con la actuación o uso que se soliciten*

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
2023 - 11217
03/10/2023 14:45
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

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

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

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

En lo que se refiere a las aguas negras procedentes de los depósitos de las autocaravanas y campers así como para las agua procedentes de los baños y vestuarios de la zona, se ejecutará estación depuradora biológica enterrada de aguas residuales para un máximo de 400 personas y un mínimo de 120, modelo AT (200-400) casa AUGUST o similar que se ubicará en la zona descrita en los planos anexos.

b) *Las solicitudes de licencia, sea cual sea la naturaleza de los vertidos, deberán incluir los datos exigibles por la legislación vigente para la autorización de vertidos.*
Se incorporan en la presente memoria todos los datos necesarios en este sentido.

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

En lo que se refiere a las aguas negras procedentes de los depósitos de las autocaravanas y campers así como para las agua procedentes de los baños y vestuarios de la zona, se ejecutará estación depuradora biológica enterrada de aguas residuales para un máximo de 400 personas y un mínimo de 120, modelo AT (200-400) casa AUGUST o similar que se ubicará en la zona descrita en los planos anexos.

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

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

No se generan residuos de este tipo.

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

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

Se reforestará la parcela a través de la plantación de las especies arbóreas mayoritarias en la zona en la franja de retranqueo (no en la de protección contra el incendio) así como en la zona grafiada como zona verde en los planos de proyecto de forma directa.
Se plantarán especies arbóreas de la zona en todo el recinto dentro de las propias parcelas creadas y acompañando al trazado de las calles, por lo que se cumplirá con el 50% establecido en este artículo

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

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

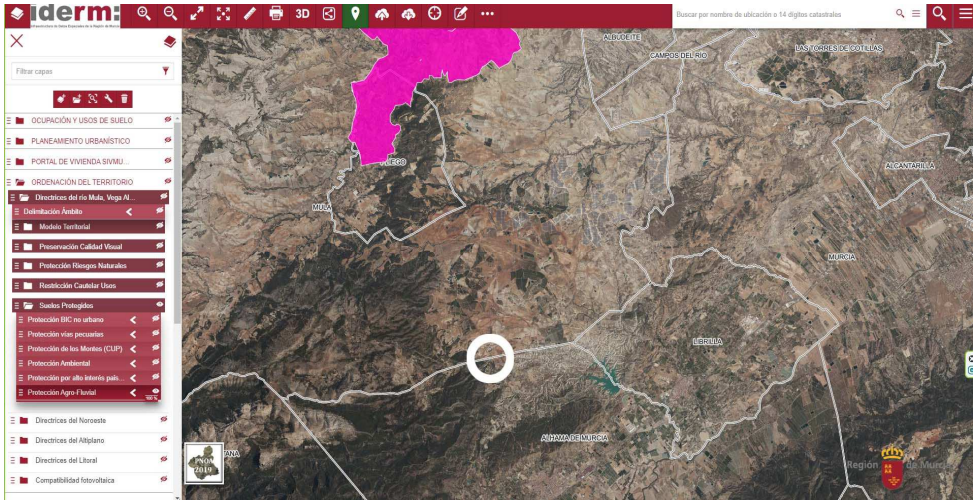
No existen edificaciones proyectadas previstas que conformen fachada a la carretera. Se prevé una franja verde que acompaña a la zona de aparcamiento en el frontal a la carretera tal y como puede comprobarse en los planos adjuntos.

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

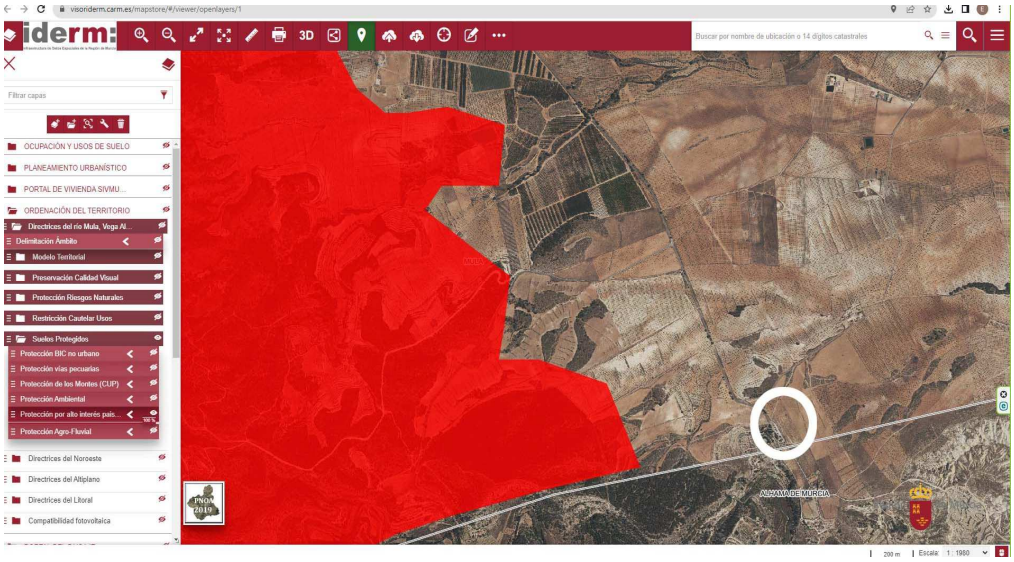
4.3. Directrices del Río Mula, Vega Alta y Oriental

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



1. IDERM. Protección Agrofluvial

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula



2. IDERM. Protección alto interés paisajístico

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

5. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCEPCIONALIDAD DEL USO

Cabe aclarar que la parcela sujeta a protección ambiental tipo 5EII no se engloba dentro de las zonas para las que se exige redacción de plan especial y se prohíbe el uso de camping y zona de acampada.

Los usos pretendidos no están expresamente prohibidos por el planeamiento, ni se tiene conocimiento de que puedan dificultar su ejecución.

Se trata de un uso a implantar en una parcela existente.

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

Art. 101:
4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

b) Establecimientos turísticos.

Art. 102: No hace referencia a establecimientos turísticos.

La parcela se encuentra ubicada en un punto estratégico entre el Parque Natural de Sierra Espuña y los Barrancos de Gebas. Se trata de una zona ideal para el descanso, la contemplación y disfrute de la naturaleza y la práctica de deportes como el ciclismo o el senderismo. El uso previsto de camping para acampada y acampada libre, junto con la zona de albergue situado frente al complejo ´´Mirador de Gebas``, no es posible ubicarlo en otro tipo de entorno.

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

6. INVERSIÓN GLOBAL DE LA ACTIVIDAD

Costes variables:

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

Suministros, servicios y otros gastos:

Gastos relativos a suministros tales como: luz, agua, teléfono, etc. También se incluyen servicios y otros gastos (limpieza, consumo de material de oficina, etc.). Se estiman 400,00 € mensuales.

Gastos por servicios externos:

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

Gastos de personal:

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

Otros gastos:

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

Amortización:

Mobiliario (servicios higiénicos): 12,000.00€ / 10 años = 1,200.00 € año = 100,00 € mes

Equipo informático:

Coste de dos equipos informáticos: 1,900.00€

Gastos iniciales:

Gastos de constitución y puesta en marcha: 4,200.00

Fondo de maniobra:

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

Pagos Mensuales	TOTAL CON IVA
Suministros	400,00€

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

Sueldos	2.000,00€
Seguridad Social	600,00€
Servicios externos	300,00€
Otros gastos	400,00€
Total pagos en un mes	3.700,00
Meses a cubrir con F. Maniobra	3
FM 3 meses (APROX)	**11.100,00**

Inversión global:

CONCEPTOS	Total	IVA	Total con IVA
Presupuesto de Ejecución Material	196.521,75	41.269,57	237.791,32
Fondo de Maniobra	11.100,00	0.00	11.100,00
Amortización	100.00	21,00	121,00
Equipo informático	1.900,00	399,00	2.299,00
Gastos iniciales	4.200,00	882,00	5.082,00
TOTAL (*)	**213.821,75 €**	**42.571,57 €**	**256.393,32 €**

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

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FÁCTICA
Hechos, no palabras

7. CONCLUSIÓN

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

En Murcia, a 30 de marzo de 2023:

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

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

BOLARIN SANCHEZ ELENA -

Firmado digitalmente porBOLARIN SANCHEZ ELENA -
DN: cn=BOLARIN SANCHEZ ELENA - gn=ELENA c=ES
Motivo:Soy el autor de este documento
Ubicaci· n:
Fecha:2023-10-03 10:13+02:00

LOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA -

Firmado digitalmente porLOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA -
DN: cn=LOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA - gn=MARIA DE LA PALOMA c=ES
Motivo:Soy el autor de este documento
Ubicaci· n:
Fecha:2023-10-03 10:13+02:00

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FÁCTICA
Hechos, no palabras

ANEJOS

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
2023 - 11217
03/10/2023 14:45
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FÁCTICA
Hechos, no palabras

ANEJO 01. ESTUDIO DE PAISAJE

A01.01. Descripción del entorno y análisis de visibilidad

La parcela objeto de actuación está situada en la carretera de Mula C-3315 km 12, enlazando a escasos metros con la carretera RM-515, en un paraje con escasa vegetación, estando la parcela exenta de la misma, existiendo, únicamente, una hilera de árboles en el lateral de la calzada. Es una parcela llana, sin desnivel apreciable.

En frente, al otro lado de la calzada, existe el complejo rural ´´Mirador de Gebas`` con arbolado de varias clases, aportando sombra y belleza a la terraza del mismo.

A01.02. Análisis del lugar

Se trata de un paraje natural sin actividad económica apreciable, únicamente la del complejo ´´Mirador de Gebas``.

Situado próximo a los barrancos de Gebas, es un lugar idóneo para uso y disfrute de la naturaleza realizando actividades al aire libre.

A01.03. Características de la actuación por su incidencia con el paisaje

La actuación tiene por objeto la realización de un área de autocaravanas, caravanas, camper y similares, acondicionando la parcela para tal actividad.

Las edificaciones previstas para servicios serán de escasa entidad constructiva, sin destacar respecto al paisaje para no romper la armonía del mismo.

Se prevén zonas para arbolado y vegetación dentro del área.

A01.04. Análisis de efectos.

Son más los efectos positivos que va a tener la actividad sobre la parcela que los negativos, ya que a día de hoy es una parcela sin uso y sin vegetación. El hecho de implantar la actividad de área de autocaravanas, caravanas, camper y similares en esta ubicación hace que un mayor número de personas puedan conocer y disfrutar la naturaleza del lugar, incentivar la implantación de nuevas actividades al aire libre y que se potencie la actividad económica de la zona.

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
2023 - 11217
03/10/2023 14:45
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

Además, se dotará a la parcela de servicios de fontanería y saneamiento, lo que permitirá el cuidado y mantenimiento de la vegetación del camping.

El hecho de someter a la parcela a la construcción de edificaciones no supondrá mayor impacto que los efectos sobre el terreno de manera puntual, ya que la suma de las superficies construidas es inferior al 1%. El impacto visual será pequeño ya que se utilizarán materiales que combinen con el entorno, y las alturas de las edificaciones no serán mayores de 7 m (servicios higiénicos).

A01.05. Adopción de medidas correctoras.

Se procurará no tocar el arbolado existente en el interior de la parcela y en el lateral de la calzada que da acceso a la parcela. En el caso de ser retirados, serán replantados en el interior del área.

Los materiales utilizados para las edificaciones y las zonas urbanizadas del camping serán lo más acordes con el entorno posibles para no romper la armonía del paisaje.

Se muestran fotografías explicativas del entorno y visibilidad en el ANEJO 02.

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FÁCTICA
Hechos, no palabras

ANEJO 02. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

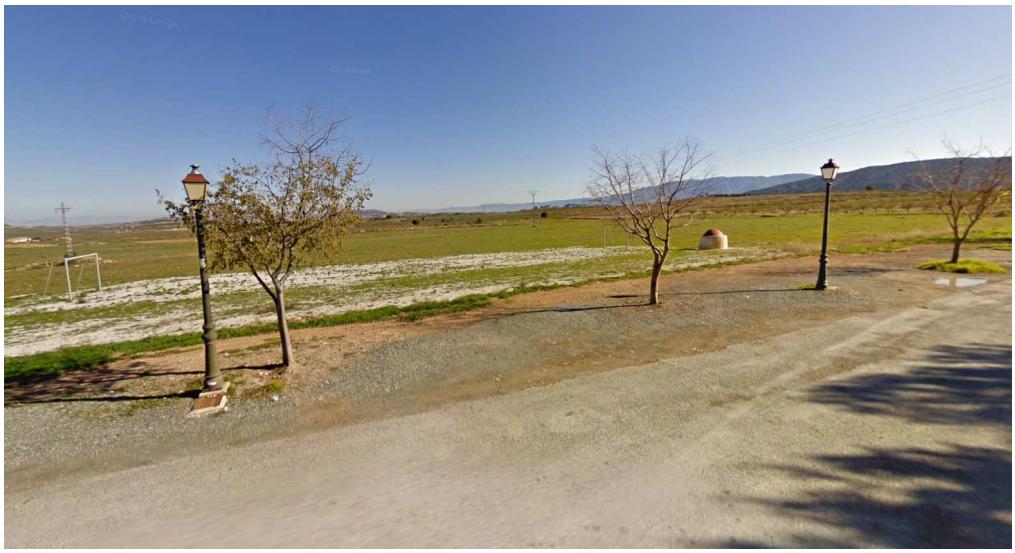
ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FÁCTICA
Hechos, no palabras

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FÁCTICA
Hechos, no palabras



Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula

FÁCTICA
Hechos, no palabras

ANEJO 03. PLANOS

U00 - Situación sobre cartografía básica y catastral

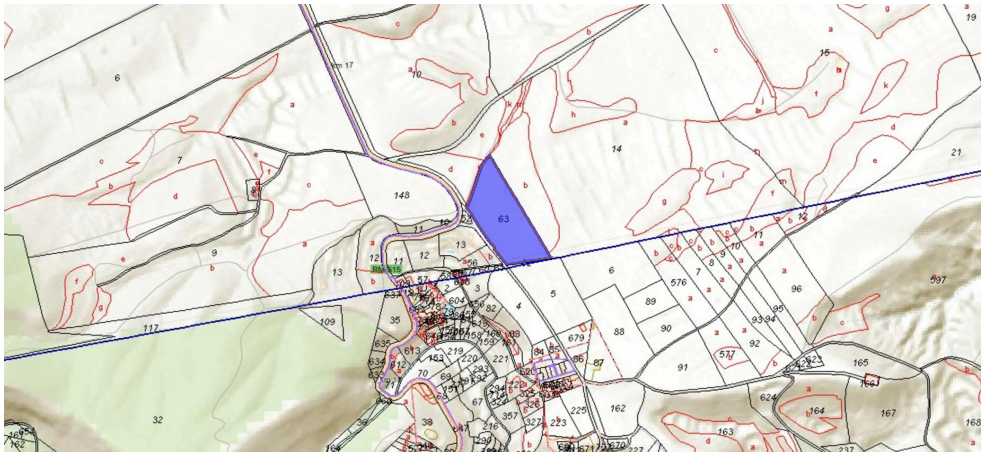
U01 - Situación sobre planeamiento general vigente (1)

U02 - Situación sobre planeamiento general vigente (2)

P01 - Ordenación interior de la parcela

Pza. Santa Catalina, nº1, 2ºB., 30004, Murcia. | T. 968 971 273 | F. 968 971 274 | www.factica.es

ENTRADA
2023 - 11217
03/10/2023 14:45
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula



PROYECTO: ÁREA DE AUTOCARAVANAS, CARAVANAS, CAMPER Y SIMILARES EN RÉGIMEN DE USO EXCEPCIONAL SOBRE SUELO NO URBANIZABLE

BOLARIN SANCHEZ ELENA - Firmado digitalmente por BOLARIN SANCHEZ ELENA - DN: cn=BOLARIN SANCHEZ ELENA - Motivo: Soy el autor de este documento Ubicación: - Fecha: 2023-10-04 10:14+02:00

LOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA - Firmado digitalmente por LOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA - DN: cn=LOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA - c=ES Motivo: Soy el autor de este documento Ubicación: - Fecha: 2023-10-03 10:14+02:00

Hechos, no palabras

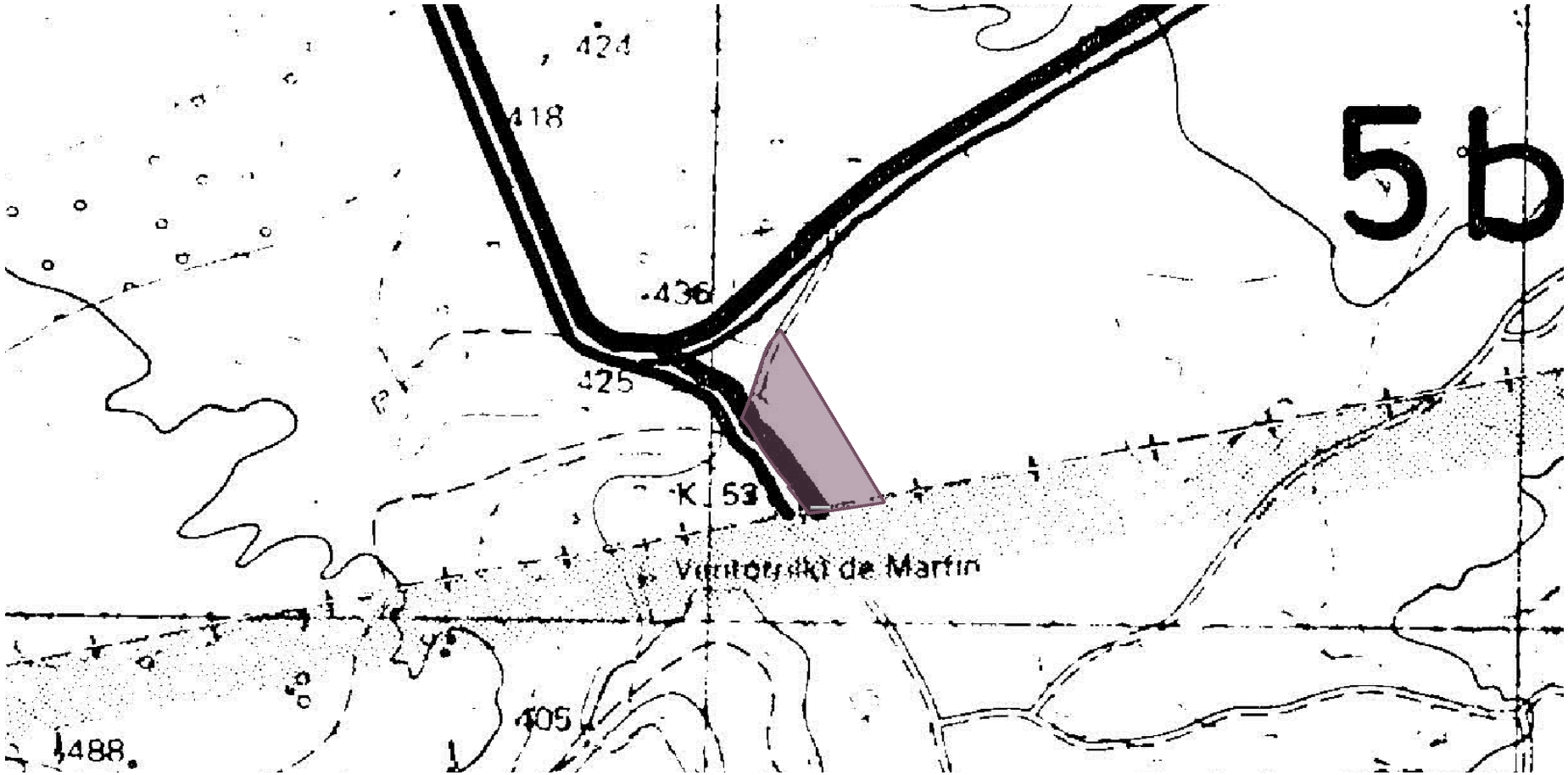
ARQUITECTURA Y URBANISMO
Plaza Cardenal Belluga, 1 - 1º - 30001 Murcia
www.factica.es

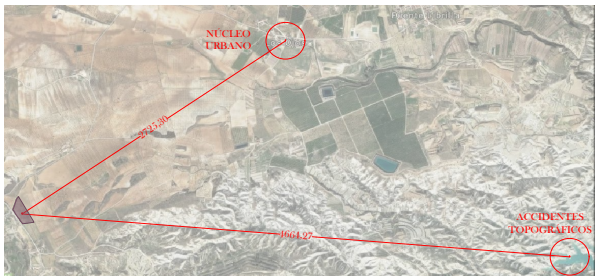
PLANO:	SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA BÁSICA (SITMURCIA) Y CATASTRAL
PROMOTOR:	Juana María García Cánovas
UBICACIÓN:	Paraje de La Retamosa, Parcela 63, Pol. 101, 30178 Gebas, Mula (Murcia)
FECHA: Marzo 2023	ESCALA: 1/10000

U00

AP / P / MD - v.01

ENTRADA
2023 - 11217
03/10/2023 14:45
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula





CLASES DE SUELO

- U URBANO
- UR URBANIZABLE SECTORIZADO
- NU NO URBANIZABLE
- UBLE URBANIZABLE NO SECTORIZADO
  - 5a AGRÍCOLA DE REGADÍO
  - 5b AGRÍCOLA DE SECANO
  - 5c FORESTAL Y MONTES
  - 5d SUELOS CON PROTECCIÓN ESPECÍFICA

PROYECTO:	ÁREA DE AUTOCARAVANAS, CARAVANAS, CAMPER Y SIMILARES EN RÉGIMEN DE USO EXCEPCIONAL SOBRE SUELO NO URBANIZABLE
PLANO:	SITUACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (1)
PROMOTOR:	Juana María García Cánovas
UBICACIÓN:	Paraje de La Retamosa, Parcela 63, Pol. 101, 30178 Gebas, Mula (Murcia)
FECHA: Marzo 2023	ESCALA: 1/5000

BOLARIN SANCHEZ ELENA - Firmado digitalmente por BOLARIN SANCHEZ ELENA - DN: c=ES, serialNumber=77101...

LOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA - Firmado digitalmente por LOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA - DN: c=ES, cn=LOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA - Motivo: Soy el autor de este documento - Ubicación: es - Fecha: 2023-10-03 10:15+02'00'

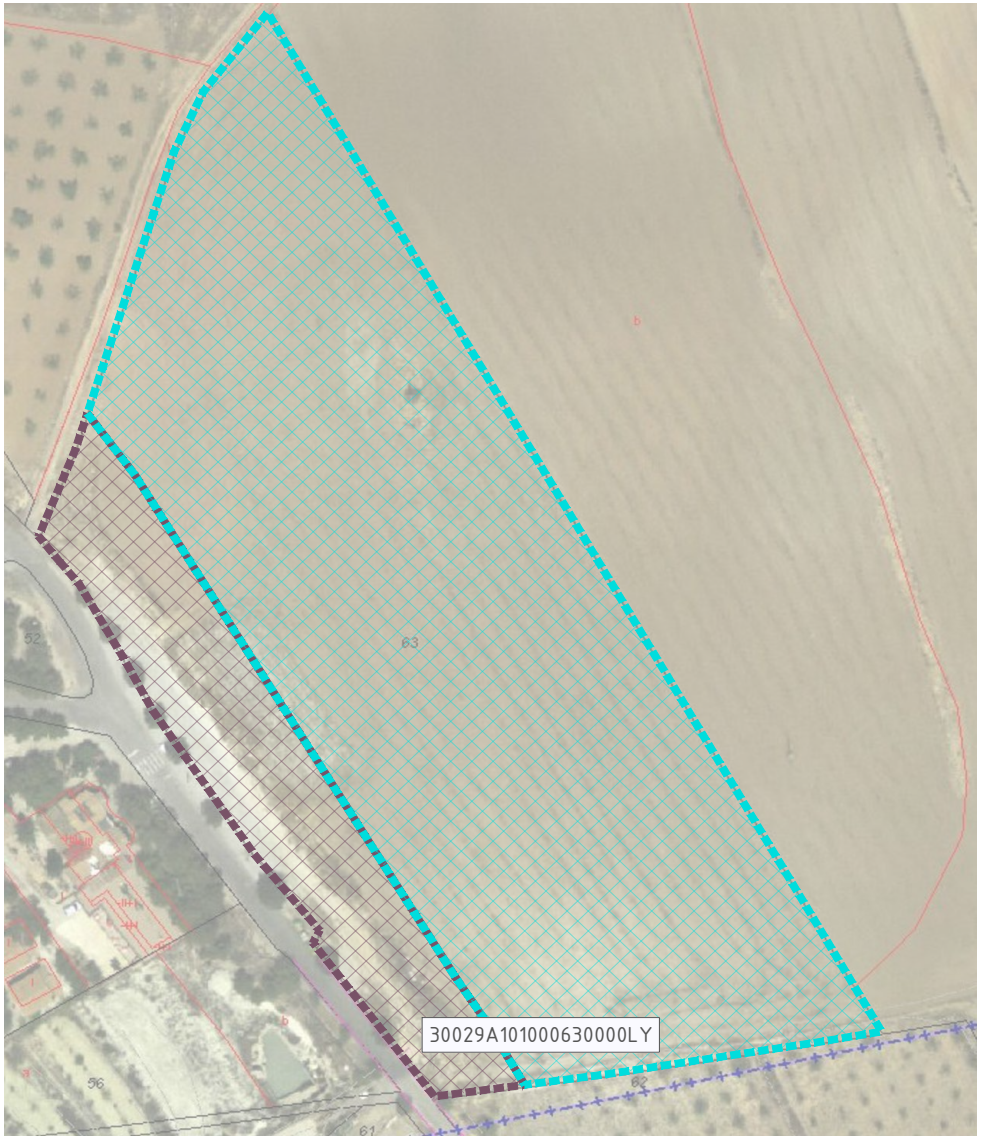
ARQUITECTURA Y URBANISMO CÁNOVAS Y ASOCIADOS S.L.P. Ed. Murcia Plaza 1 - 1º - 30011 Murcia T. 968 ... www.tactica.es

Hechos, no palabras

U01

AP / P / MD / v.01

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula



SUELO NO URBANIZABLE TIPO 5B (AGRÍCOLA DE SECANO)	16.773,95 m2

Municipio: MULA	Superficie:
Denominación: 5b Agrícola de Secano.	
Nombre:	
Clasificación del Suelo: Suelo No Urbanizable Protegido	SNUp
Uso global: Agrícola	NUa
Aprovechamiento de referencia:	
Otros usos: Dominante	Agrícola

SUELO NO URBANIZABLE TIPO 5C (FORESTAL Y MONTES)	3.610,27 m2

Municipio: MULA	Superficie:
Denominación: 5c(5EII) Forestal y Montes.Protección Ambiental	
Nombre:	
Clasificación del Suelo: Suelo No Urbanizable Protegido	SNUp
Uso global: Protección Forestal	NUpf
Aprovechamiento de referencia:	
Otros usos: Dominante	Protección Forestal

PROYECTO: ÁREA DE AUTOCARAVANAS, CARAVANAS, CAMPER Y SIMILARES EN RÉGIMEN DE USO EXCEPCIONAL SOBRE SUELO NO URBANIZABLE

PLANO: SITUACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (2)

PROMOTOR: Juana María García Cánovas

UBICACIÓN: Paraje de La Retamosa, Parcela 63, Pol. 101, 30178 Gebas, Mula (Murcia)

FECHA: Marzo 2023 ESCALA: 1/1000

U02

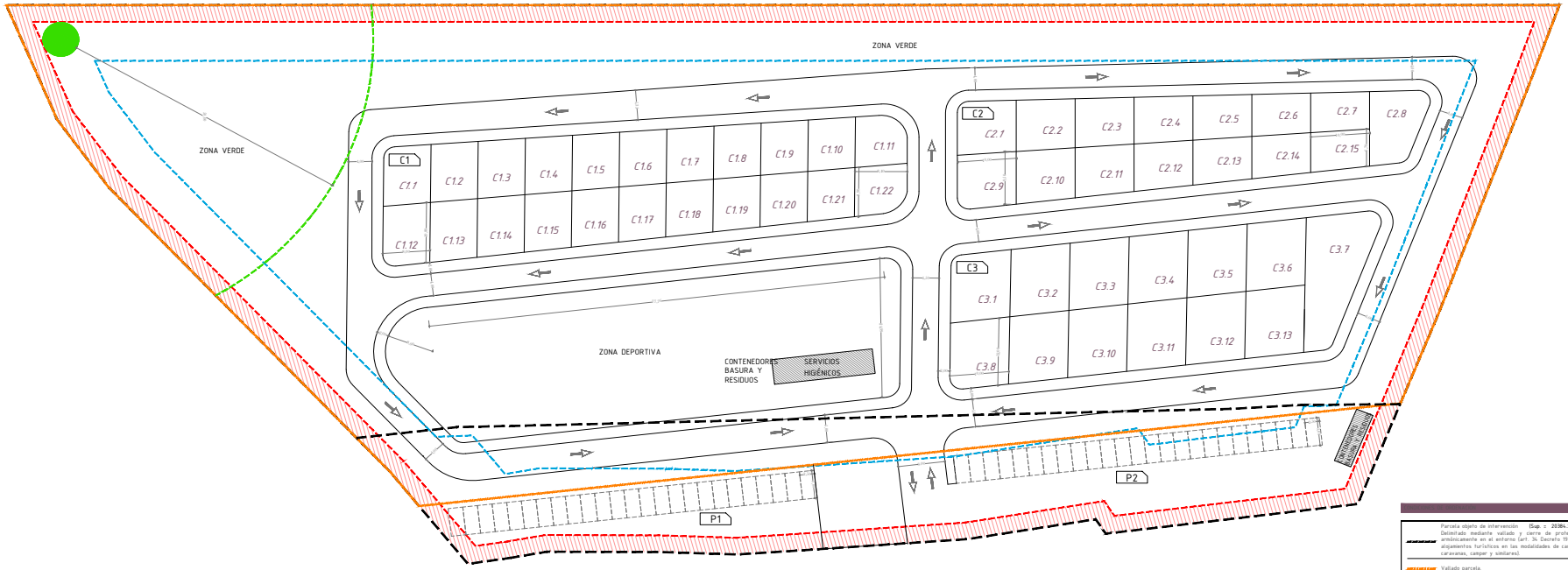
AP / P / MD / v.01

BOLARIN SANCHEZ ELENA - Firmado digitalmente por BOLARIN SANCHEZ ELENA - DN: cn=BOLARIN SANCHEZ ELENA - Motivo: Soy el autor de este documento - Ubicación: - Fecha: 2023.10.03 10:15+02:00

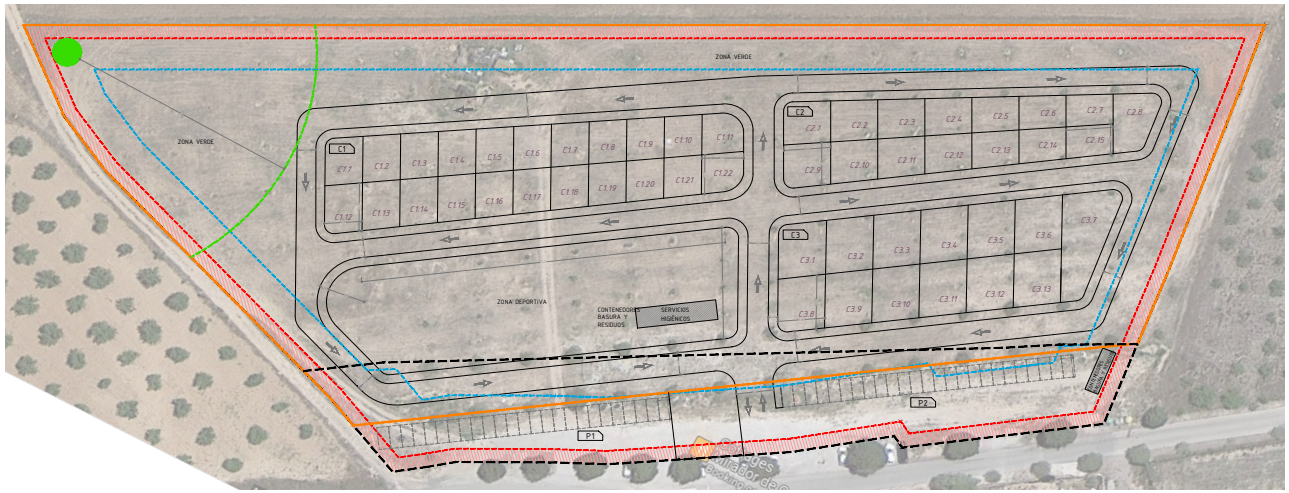
LOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA - Firmado digitalmente por LOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA - DN: cn=LOPEZ PLANET MARIA DE LA PALOMA - gn=MARIA DE LA PALOMA - c=ES - Motivo: Soy el autor de este documento - Ubicación: - Fecha: 2023.10.03 10:15+02:00

Hechos, no palabras

ENTRADA
03/10/2023 14:45
2023 - 11217
LIBRO GENERAL
Ayuntamiento de Mula



ESCALA 1:350



ESCALA 1:500

Parcela objeto de intervención (Sup. = 20384,22 m²).
Delimitada mediante vallado y cierre de protección con materiales integrados armónicamente en el entorno (art. 34 Decreto 193/2022 por el que se regulan los alojamientos turísticos en las modalidades de campings y áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares).

Vallado parcela.

Banda exterior de 3,00 m de protección contra el fuego (art. 32.4 Decreto 193/2022 por el que se regulan los alojamientos turísticos en las modalidades de campings y áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares).

Retranqueo según ordenanzas del planeamiento general de Mula: 10,00 m para suelo Sb y 15,00 m para suelo Sc.

Previsión de ubicación de estación depuradora biológica enterrada de aguas residuales para un máximo de 400 personas y un mínimo de 120, modelo AT (200-400) casa AUGUST o similar. Dimensiones aproximadas: H = 3,50 m; Ø = 6,10 m.

Separación de 50,00 m desde equipo de depuración a zonas de acampada (art. 29.4 Decreto 193/2022 por el que se regulan los alojamientos turísticos en las modalidades de campings y áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares).

C1-C3 Zonas de autocaravanas, caravanas, camper o similares.
Ocupación total = **4.665,00 m²**

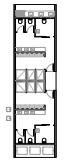
P1-P2 Zonas de aparcamiento (art. 25 Decreto 193/2022 por el que se regulan los alojamientos turísticos en las modalidades de campings y áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares).

SH Zona de servicios higiénicos. Ocupación = **77,00 m²**
CBR Contenedores de basura orgánica y contenedores para recogida selectiva de residuos (art. 41 Decreto 193/2022 por el que se regulan los alojamientos turísticos en las modalidades de campings y áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares).

OCUPACIÓN TOTAL (m2) = **4.742,00 m²**
OCUPACIÓN TOTAL (%) = **23%**
Límite máximo (a zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total (art. 26.1 Decreto 193/2022 por el que se regulan los alojamientos turísticos en las modalidades de campings y áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares).

Sentido de circulación en viales internos. Anchos mínimos de vial (art. 35 Decreto 193/2022 por el que se regulan los alojamientos turísticos en las modalidades de campings y áreas de autocaravanas, caravanas, camper y similares): calzada de un sentido = 4,00 m y calzada de doble sentido = 7,00 m.

* DISTRIBUCIÓN EN PLANTA DE SERVICIOS HIGIÉNICOS



ÁREAS DE AUTOCARAVANAS, CARAVANAS, CAMPER Y SIMILARES

MANZANA	C1
Superficie (m2)	1729
Parcelas (ud)	22
Plazas (pers.)	66

MANZANA	C2
Superficie (m2)	1265
Parcelas (ud)	15
Plazas (pers.)	45

MANZANA	C3
Superficie (m2)	1671
Parcelas (ud)	13
Plazas (pers.)	39

ZONAS DE SERVICIOS HIGIÉNICOS

PARCELA	SH
Ocupación (m2)	77

ZONAS DE APARCAMIENTO

ZONA	P1
Plazas coche (ud)	25
Dimensiones plaza coche	2,50x5,00 m

ZONA	P2
Plazas coche (ud)	25
Dimensiones plaza coche	2,50x5,00 m

PROYECTO: ÁREA DE AUTOCARAVANAS, CARAVANAS, CAMPER Y SIMILARES EN RÉGIMEN DE USO EXCEPCIONAL SOBRE SUELO NO URBANIZABLE.

PLANO: ORDENACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA

PROMOTOR: Juana María García Cánovas

UBICACIÓN: Paraje de La Rotaurosa, Parcela 63, Pol. 101, 30178 Gelsa, Mula (Murcia)

P01

FECHA: Marzo 2023 ESCALA: s/p

BOLARÍN SÁNCHEZ ELENA
Arquitecta
Nº Col. 3o.0000

LOPEZ PLANET MARÍA DE LA PALOMA N.IF. E73311000
Ingeniero Agrónomo Col. nº 1.
Ingeniero Técnico Agrícola Col. nº 1.
Ingeniero Técnico Forestal Col. nº 1.
Ingeniero Técnico Obras Públicas Col. nº 1.
Arquitectura Técnica Col. nº 1.
Arquitecta Col. nº 1.
Arquitecta Técnica Col. nº 1.
Ingeniero Agrónomo Col. nº 1.
Ingeniero Técnico Agrícola Col. nº 1.
Ingeniero Técnico Forestal Col. nº 1.
Ingeniero Técnico Obras Públicas Col. nº 1.
Arquitectura Técnica Col. nº 1.
Arquitecta Col. nº 1.
Arquitecta Técnica Col. nº 1.
Calle Cruz Roja, 1 - 1º - 30.170 Mula (Murcia)
Tlfno. 968 661 200 / E-Mail: info@lopezplanet.es

Hecho en España