



**SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO
EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO
PARA CASAS RURALES
(NUEVA PROPUESTA)**

PROMOTOR	JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ
SITUACIÓN	POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO.CASAS NUEVAS. MULA (MURCIA)
FECHA	26 MAYO 2025
ARQUITECTO	RUBÉN HERNÁNDEZ MUÑOZ. COLEGIADO COAMU N° 1.761

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ÍNDICE

Fecha 26 MAYO 2025

INDICE:

1. MEMORIA.

- 1.1. AGENTES.
- 1.2. ANTECEDENTES.
- 1.3. ENCARGO Y OBJETO.
 - 1.3.1. CLASIFICACIÓN DEL USO.
 - 1.3.2. DOCUMENTACIÓN NECESARIA.
- 1.4. MEMORIA RESUMEN DE LA ACTUACIÓN. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO EXCEPCIONAL.
 - 1.4.1. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO PROPUESTO: La parcela.
 - 1.4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.
 - 1.4.3. SUPERFICIES.
 - 1.4.4. PRESUPUESTO ESTIMADO DE LA ACTUACIÓN.
- 1.5. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO SOLICITADO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS.
- 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.
- 1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO EN SUELO RÚSTICO Y DEL INTERÉS PÚBLICO.
- 1.8. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS.
- 1.9. JUSTIFICACIÓN DE LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL RÍO MULA, VEGA ALTA Y AREA ORIENTAL.
- 1.10. CUANTIFICACIÓN DE LOS PUESTOS DE TRABAJO DIRECTOS E INDIRECTOS.
- 1.11. INVERSIÓN GLOBAL DE LA ACTUACIÓN.

2. ANEXOS.

ANEXO 1. ESTUDIO DE PAISAJE.

ANEXO 2. FOTOGRAFICO.

ANEXO 3. JUSTIFICACIÓN LEGALIDAD/ANTIGÜEDAD CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

ANEXO 4. SUMINISTROS ELECTRICIDAD Y AGUA.

ANEXO 5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

ANEXO 6. TURISMO.CATEGORÍA SOLICITADA Y JUSTIFICACIÓN DE REQUISITOS DE CALIFICACIÓN.

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)
Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ
Autor: Rubén Hernández Muñoz
Fecha 26 MAYO 2025

I. MEMORIA

1 - MEMORIA

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

1. MEMORIA

1.1. AGENTES

PROMOTOR: JUAN FELIDE DEL BAÑO GÓMEZ DNI: _____ con domicilio a efecto de notificaciones en _____

AUTOR DE LA MEMORIA: D. Iván Hernández Muñoz. Arquitecto Técnico, Colegiado COATIEMU Nº 2.576

Mail: info@elipsearquitectos.es

1.2. ANTECEDENTES

En relación al **EXPEDIENTE 40/2023**, con fecha de entrada en el Registro de Dirección General nº 202300397479, expediente remitido por el Ayuntamiento de Mula con referencia ASNU/0002/2023 promovido por D. JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZÁLEZ, solicitando autorización excepcional de uso como actuación específica de interés público, **EN LA PRESENTE MEMORIA SE REALIZA UNA NUEVA PROPUESTA CUMPLIENDO QUE:**

- 1- Los Alojamientos turísticos serán considerados **ALOJAMIENTOS RURALES EN LA MODALIDAD DE CASA RURAL**, **casas rurales de madera** y cumpliendo los criterios mínimos de clasificación para la modalidad considerada. De esta manera se considera que se cumple la elección del entorno Rural como una zona apta y necesaria para la implantación de la actividad pretendida.
- 2- Según la **PROPUESTA FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO QUE AFECTA AL USO GANADERO DEL SUELO NO URBANIZABLE (MOD. Nº25), DE OCTUBRE DEL 2022**; y en relación a la reciprocidad entre el uso ganadero y el resto de usos y construcciones, donde dice “*se estará a lo que indique la normativa sectorial vigente*”, tenemos que:

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

- a. No existe normativa sectorial donde se especifique que no se puede construir una Casa Rural a una distancia mínima de una explotación avícola, en este caso. La normativa, en concreto, especifica distancias mínimas para la construcción de una explotación con respecto a uso residencial, pero no al revés. De manera que entendemos que es el promotor, en su libertad y siendo consciente de los condicionantes de partida de su parcela, el que tiene el derecho a decidir si construir la Casa Rural.

1.3. ENCARGO Y OBJETO

Por encargo de Juan Felipe del Baño González, con DNI: _____, se redacta el presente documento, con el fin de solicitar Autorización de Uso excepcional en Suelo Rústico para unas “Casas Rurales” destinadas a alojamiento turístico, ante el Excelentísimo Ayuntamiento de Mula, en Murcia.

Las Casas Rurales se situarán en una parcela de suelo rústico situada en Casas Nuevas, en el Término municipal de Mula.

DATOS DE PARCELA: Polígono 124 Parcela 14, Rincón del Calderero. Mula (Murcia)

REF. CATASTRAL: 30029A124000140000LQ

1.3.1) Clasificación del Uso.

1.1) Para englobar el uso al que se pretenden destinar las edificaciones, nos remitiremos a la Ley 12 de 2013 de Turismo de la Región de Murcia:

a) **Artículo 25 de la Ley 12 de 2013 de Turismo de la Región de Murcia:** define como alojamiento turístico el establecimiento abierto al público en general, dedicado de manera habitual a proporcionar hospedaje temporal mediante precio, con o sin otros servicios complementarios, refiriéndose los artículos 32 y 33 del indicado texto legal a la modalidad de alojamientos rurales.

b) **Artículo 32. Alojamientos Rurales:** Se entiende por alojamientos rurales los establecimientos destinados a la prestación de servicio de hospedaje, con o sin servicios

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

complementarios, en un inmueble situado en el entorno rural, de arquitectura tradicional o contemporánea. (...)

*c) **Artículo 33. Modalidades:** Los alojamientos rurales podrán adoptar alguna de las siguientes modalidades:*

*1- **Casa rural**, como la vivienda que ocupa la totalidad de un edificio o una parte del mismo con acceso independiente, pudiendo ser cedida íntegramente o compartida con el titular o con otros huéspedes.*

2- Otro tipo de alojamiento singular de carácter etnográfico.

Por tanto, las edificaciones se englobarán dentro de la Categoría de Actividad turística en Alojamiento Rural, en la modalidad de Casa Rural.

1.2)DECRETO 18/2020, de 23 ABRIL, por el que se regulan los alojamientos turísticos en la modalidad de CASAS RURALES en la Región de Murcia.

Para cumplir la modalidad de **CASA RURAL**, en el “*artículo 24. Normas sobre el sistema de calificación por puntos*”, se establece como obligatorios ciertos criterios para obtener, **como mínimo**, la Calificación de UNA ESTRELLA en las Casas Rurales con una puntuación mínima de 120 puntos, siendo entre otros:

- Nº54: Al menos un dormitorio independiente. **CUMPLE.**
- Nº56: Superficie mínima habitación doble de 9m². **CUMPLE (TIENE 10M²).**
- Nº62: Dimensiones mínimas cama doble de 135x180. **CUMPLE (135x190)**
- Nº74: Baño completo de 2,5m². **CUMPLE (TIENE 3.92m²)**
- Nº98: Salón comedor dimensiones mínimas 2,5m²xplaza.
 - o Si consideramos 4 plazas como máximo (habitación doble más sofá cama de manera puntual) tendríamos 2,5x4=10m². **CUMPLE (EL SALÓN-COCINA TIENE 25,70m²)**

EN ANEXO INDEPENDIENTE PARA LA CALIFICACIÓN SE LISTARÁN LOS CRITERIOS, TANTO OBLIGATORIOS COMO DE LIBRE ELECCIÓN, A EFECTOS DE ACCEDER A UNA CATEGORÍA CONCRETA Y SU JUSTIFICACIÓN.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

1.3.2) Documentación necesaria.

La *“Ley 13 de Diciembre de 2017, de la Consejería de Presidencia y Fomento, de aprobación de la Instrucción sobre el régimen de autorización excepcional por interés público regulado en la Ley 13/2015, de 30 de Marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia”*, regula en su **Apartado VII. Condiciones y requisitos. Documentación**, la documentación necesaria que le sea de aplicación que se deberá acompañar junto la solicitud de autorización de uso excepcional.

A tal efecto se redacta la presente memoria con la documentación necesaria suscrita por el titular y acompañada de la documentación técnica precisa para describir y justificar el objeto de la solicitud y características esenciales del uso excepcional, a nivel de anteproyecto, que describe y justifica el uso del emplazamiento propuesto y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, así como el “interés público”.

Esta solicitud de autorización es previa, y condicionante, a la presentación de la correspondiente Solicitud de licencia tanto de obras como de Actividad, documentos ambos requeridos posteriormente para el uso de la actividad propuesta.

En el caso favorable de la aceptación del Uso excepcional, se presentarán ante los organismos competentes las solicitudes necesarias de obra y actividad posteriormente.

1.4. MEMORIA RESUMEN DE LA ACTUACIÓN. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO EXCEPCIONAL

1.4.1. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO PROPUESTO: LA PARCELA

Los inmuebles que se pretende construir se situarán en la parcela 14 Polígono 124 del Rincón del Calderero, en la pedanía de Casas Nuevas del municipio de Mula (Murcia) y tiene las características siguientes (según Sede Electrónica del Catastro):

- CLASE DE SUELO: Rústico.
- USO PRINCIPAL: AGRARIO.
- SUPERFICIE GRÁFICA DE PARCELA: 111.903 m²

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

- ACCESOS: Se accede a la parcela desde la Carretera Autonómica RM-C5 y el Camino del Calderero:



PARCELA GENERAL



ZONA DE ACTUACIÓN EN LA PARCELA GENERAL

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

1.4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

En el apartado de planos se identificarán todas las construcciones que se pretende realizar, a nivel de anteproyecto, así como su implantación en la parcela. A modo resumen, tanto los usos y construcciones previstos, así como los existentes son:

A) CONSTRUCCIONES EXISTENTES:

La parcela dispone actualmente de dos construcciones, cuyas superficies según catastro son:

1) Vivienda unifamiliar: $S= 82\text{m}^2$ ($61_{\text{vivienda}} + 21_{\text{porche}}$)

2) Nave Agraria: 1.165m^2 (nave dedicada a la cría de pollos).

B) CASAS RURALES, PARA EL USO EXCEPCIONAL:

Se pretende construir **DOS CASAS RURALES** en esta fase, marcados en planos como **FASE 1**. En total, en la fase final, serían 7 casas rurales independientes que se desarrollarían en Planta Baja.

Las fases posteriores se realizarían en función de la demanda, de manera que en la Fase de desarrollo en la que se dispongan en total 5 unidades o más de Casas Rurales, uno de ellas se realizará para que sea accesible según la normativa vigente. En esta primera fase al ser 2 unidades, no se considera ningún apartamento accesible. No obstante se cumplirá el Decreto 177/2024, de 12 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.

C) DESCRIPCIÓN DE LAS CASAS RURALES:

Cada una de los Casas Rurales dispondrá de 1 habitación doble de $10,03\text{ m}^2$ de superficie útil. Estas unidades dispondrían de una zona común de Sala de Estar con comedor y cocina integradas en un solo espacio con una superficie de $25,71\text{ m}^2$ y un baño completo con lavabo, inodoro y ducha de $5,36\text{ m}^2$. En total la **superficie útil de cada una de las dos Casas Rurales sería de $41,10\text{ m}^2$. Con esta distribución y superficies se cumple la ORDEN de 29 de FEBRERO de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las edificaciones que a efectos prácticos puedan ser consideradas como viviendas.**

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

Además, se cumplirán las condiciones vigentes de Eficiencia energética, accesibilidad y seguridad de utilización oportunas.

En el salón se dispondrá un sofá-cama doble. De manera que la ocupación total por cada Casa Rural, a efectos de cómputo, se considera que sería de 4 personas.



— PARCELA GENERAL

— VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE

— ZONA IMPLANTACIÓN USO EXCEPCIONAL

— NAVE EXISTENTE

ESQUEMA GENERAL DE CONSTRUCCIONES

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

1.4.3. SUPERFICIES CONSTRUIDAS

En amarillo se resalta la Superficie de las Casas Rurales en esta primera Fase

EDIFICACIONES			SUPERFICIES (m ²)		TOTALES
EXISTENTES	VIVIENDA		82	82 m ²	1.247 m ²
	NAVE		1.165	1.165 m ²	
PARA AUTORIZACIÓN DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES	FASE 1	CASAS RURALES	2 x 48	96 m ²	336,00 m ²
	FASE 2	CASAS RURALES	3 X 48	144 m ²	
	FASE 3	CASAS RURALES	2 X 48	96 m ²	
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL TRAS TODAS LAS FASES					1.571 m ²

SUPERFICIES ÚTILES DE CADA APARTAMENTO	
ESTANCIAS	SUPERFICIES (m ²)
SALÓN-COMEDOR Y COCINA	25,71
DORMITORIO DOBLE	10,03
BAÑO	5,36
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	41,10 m²

1.4.4. PRESUPUESTO ESTIMADO DE LA ACTUACIÓN

Para realizar un presupuesto estimado de las actuaciones se tomarán como base los módulos de referencia €/m² de construcción siguientes, aplicándolo a las superficies de la actuación:

- Módulo de construcción: 649,64€/m² (asimilaremos las construcciones, prefabricadas o no, a viviendas unifamiliares).

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

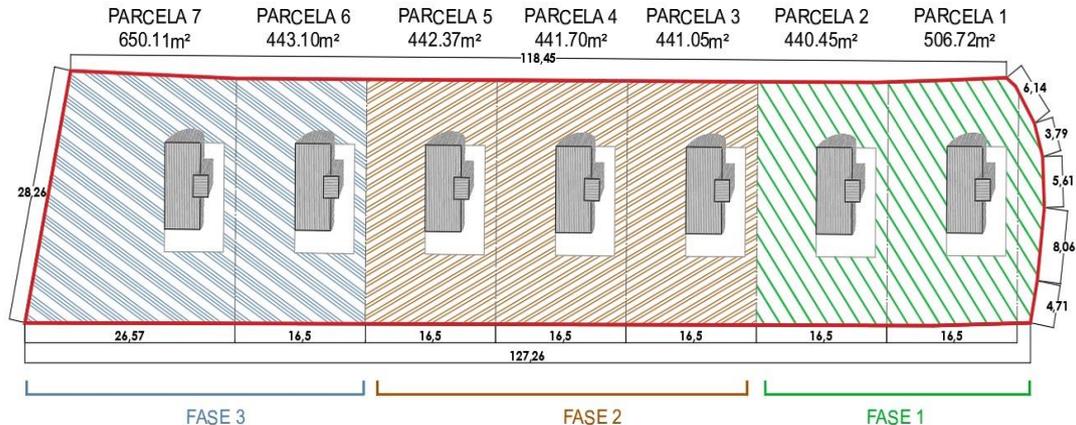
I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

- Módulo de urbanización y paisajismo general: 10,00€/m². Trabajos a realizar en las parcelas, accesos, instalaciones exteriores, acometidas, saneamiento, paisajismo exterior y arbolado, etc.

IMPORTANTE: Se pretende abordar la construcción/implantación de las Casas Rurales en distintas fases, en función de la disponibilidad económica en el momento de la ejecución de las obras. Así pues, una vez concedida la autorización de uso excepcional, se presentará en el Ayuntamiento de Mula el proyecto necesario para obtener la licencia de obras.

Dicho proyecto abarcará la documentación necesaria para acometer las obras de una o varias de las fases de forma simultánea. El esquema general de FASES planteado inicialmente por la propiedad es el siguiente:



En el cuadro siguiente se desglosa el Presupuesto de Ejecución Material PEM por fases, distinguiendo las construcciones a efectos de aplicación del canon del 1% en el caso de uso excepcional en suelo no urbanizable o la tasa correspondiente fijada en la ley de presupuestos para dichas autorizaciones, en su caso; y por otro lado el presupuesto estimado en urbanización y paisajismo general.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

CONSTRUCCIONES					
	(UDS) CASAS RURAL	M2	€/m ²	TOTALES	TOTAL PEM
FASE 1	2	(2 Uds x 48 m ²) 96 m²	649,64	62.365,44€	TOTAL CONSTRUCCIONES 218.279,04 €
FASE 2	3	(3 Uds x 48 m ²) 144 m²	649,64	93.548,16€	
FASE 3	2	(2 Uds x 48 m ²) 96 m²	649,64	62.365,44€	
URBANIZACIÓN Y PAISAJISMO (superficies aproximadas)					
FASE 1	Zonas exteriores	947,24 m²	10,00	9.472,40€	TOTAL EXTERIORES 33.658,10 €
FASE 2	Zonas exteriores	1325,26 m²	10,00	13.252,60€	
FASE 3	Zonas exteriores	1093,31 m²	10,00	10.933,10€	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL TOTAL					251.937,14 €

PRESUPUESTO DESGLOSADO POR FASES					
	TIPO	M2	€/m ²	TOTALES	PEM TOTAL
FASE 1	CONSTRUCCION	96 m²	649,64	62.365,44€	71.837,84 €
	EXTERIORES	947,24 m²	10,00	9.472,40€	
FASE 2	CONSTRUCCIÓN	144 m²	649,64	93.548,16€	106.800,76 €
	EXTERIORES	1325,26 m²	10,00	13.252,60€	
FASE 3	CONSTRUCCIÓN	96 m²	649,64	62.365,44€	73.298,54 €
	EXTERIORES	1093,31 m²	10,00	10.933,10€	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL TOTAL					251.937,14 €

1.5. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO SOLICITADO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS.

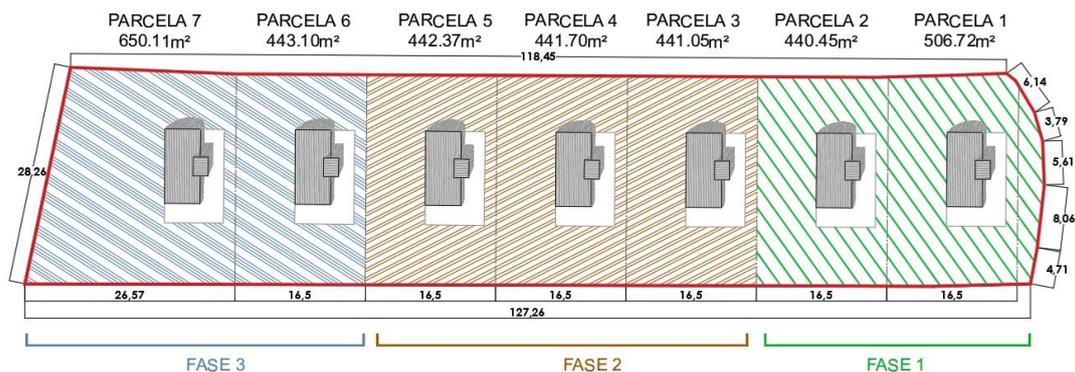
La presente memoria contempla la realización de varias Casas Rurales de madera de una sola planta, descritas en los planos adjuntos, destinadas al alojamiento turístico eminentemente rural dada su privilegiada ubicación.

El programa de necesidades recibido por parte del promotor es el de realizar la implantación de los casas rurales por fases, ya que, debido a la incertidumbre propia de la actividad, ésta se irá desarrollando en función de la demanda que pueda surgir. En total se plantean, de forma inicial 3 FASES DE CONSTRUCCIÓN:

FASE 1: En esta fase, que es la que nos ocupa, se realizarían 2 unidades.

FASE 2: Se construirían 2-3 unidades más. En caso de que, en total, se realicen al menos 5 unidades en esta segunda fase en todo el complejo, una de ellas cumpliría la normativa para ser considerado una **CASA RURAL ACCESIBLE** según la normativa vigente en el momento de construcción.

FASE 3: 2 unidades de Casas Rurales.



NOTA: El número de unidades a ejecutar en las Fases 2 y Fase 3 podrá variar en función de la demanda. En cada fase se realizará el correspondiente Proyecto de Ejecución para obtener la correspondiente licencia de obras, y se especificará el número de unidades a realizar finalmente.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

Todas las construcciones serán en Planta Baja y contarán con una sola altura, de manera que el impacto visual en el entorno sea el menor posible. Además, estarán realizadas con materiales que respeten el entorno y la arquitectura tradicional de la zona, como puede ser:

“Madera, Piedras naturales, cubiertas inclinadas de teja curva, enfoscados o morteros de cal en blanco roto, maderas en pavimentos, etc”

Las infraestructuras existentes en la parcela son suficientes para responder con los diferentes servicios para el correcto funcionamiento de las unidades a implantar.

Contarán de espacios exteriores privados para cada unidad de Casa Rural, incluyendo una pequeña alberca para poder disfrutar de los calurosos días de verano.

La vivienda unifamiliar existente en la parcela, propiedad del promotor, será la considerada como Punto de información y donde se contará, en principio, con la existencia de una caja fuerte para las pertenencias de aquellos que lo soliciten.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- **NORMATIVA:** PGMOU – Plan general municipal de ordenación urbana de Mula.
- **CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** 5b -SUELO NO URBANIZABLE AGRÍCOLA DE SECANO.

CONDICIONES URBANÍSTICAS . 5b – Agrícola de Secano			
	NORMA	PROYECTO	
ALTURA MÁXIMA	II PLANTAS	I PLANTA	Cumple.
SEPARACIÓN LINDEROS	10m	>10m	Cumple.
SEPARACIÓN EJES CAMINOS LOCAL	15m	15m	Cumple
EJES RED			

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

- **CONDICIONES DE VOLUMEN:** *“Para edificaciones de utilidad pública o interés social: La parcela, ocupación y altura serán las que se justifiquen como necesarias”*
 - o Las construcciones a realizar serán volúmenes de una sola planta para reducir el impacto visual en la zona. Además, las dimensiones en planta serán las mínimas necesarias para cumplir de manera cómoda el uso al que van destinadas de alojamiento turístico, no realizando volúmenes superfluos o adyacentes sin uso específico.
- **CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN PERMITIDOS:** *“Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que no tengan cabida en los suelos urbanos o urbanizables”*
 - o Se trata de Casas Rurales situadas en un entorno rural, que huye precisamente de los entornos más urbanos de las ciudades en busca de una oferta de ocio diferente.

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO EN SUELO RÚSTICO Y DEL INTERÉS PÚBLICO.

Como se mencionaba anteriormente, son usos permitidos en suelo rústico común todos aquellos que lo sean en virtud de la legislación vigente, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles.

El uso propuesto de alojamientos rurales temporales para fomentar el turismo local no está prohibido expresamente en la normativa municipal, pero sí sujeto a autorización.

La parcela propuesta no se encuentra cerca del núcleo de población principal de Casas Nuevas, de manera que se evitan las posibles molestias que pudiera ocasionar el ejercicio de la actividad.

La parcela, tal y como puede observarse en los planos de situación y en el plano de impacto ambiental, se encuentra rodeada de zonas de alto interés paisajístico. No se halla inmersa en ninguna zona de protección, pero su cercanía favorece el disfrute de dichos entornos.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

El parque Natural de Sierra Espuña es el telón de fondo de la parcela, desde donde con una ruta a pie se puede disfrutar de las vistas, la flora y la fauna de la zona.

El turismo rural busca la sencillez, la falta de prisa, el descubrir nuevos lugares con tranquilidad. Se aprovecha de las diferentes estaciones del año para realizar distintas actividades al aire libre lejos de la contaminación de las ciudades, o de disfrutar de una estancia relajada en épocas de invierno.

Además, en la zona y como se observa cuando llegan fechas destacadas como las Fiestas Populares, por ejemplo, hay escasez de alojamientos turísticos. Este tipo de alojamientos promueven la economía local, ya no sólo de la propia instalación que visitas, si no de todo aquello que recorres durante tu estancia, el pequeño bar del pueblo, la tienda de comida.

Fomenta a medio y largo plazo que la zona amplíe sus propuestas de turismo, ya que la disponibilidad de alojamientos anima a que tanto la administración como particulares promuevan actividades en esos entornos, como por ejemplo rutas guiadas por la zona, la ornitología y fotografía. Dándose a conocer y poniendo en valor las tradiciones y cultura del municipio.

1.8. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS.

- LUZ: La parcela dispone de una línea eléctrica que suministra actualmente a la vivienda y naves existentes. Además, se planteará en el proyecto a redactar posteriormente la instalación de placas fotovoltaicas para conseguir un consumo de energía eléctrica mínima dependiente de la red.
- AGUA: La parcela dispone de suministro de agua y contador, que sirven tanto a la nave existente como a la vivienda, actualmente en uso por la familia.
- SANEAMIENTO: Debido al carácter rural del entorno se instalarán fosas sépticas que cumplan la normativa correspondiente en cuanto a vertidos, dimensionándose adecuadamente.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

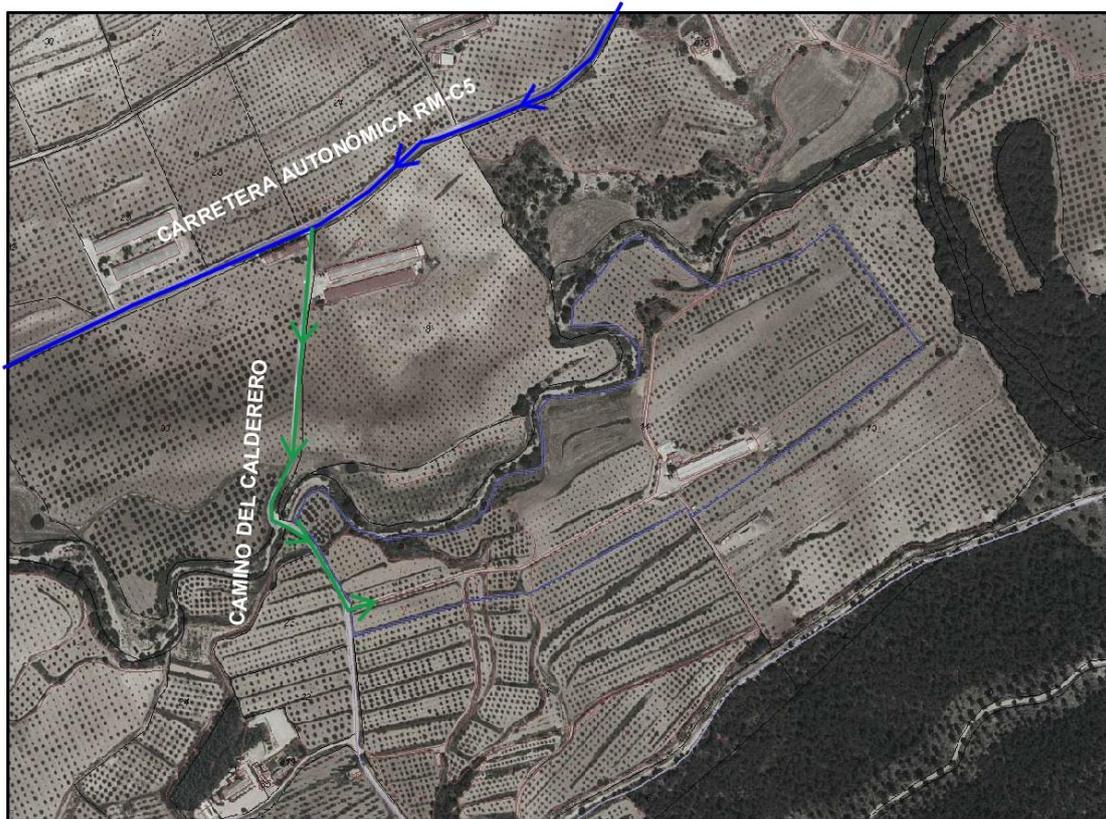
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025



ACCESO RODADO

1.9. JUSTIFICACIÓN DE LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL RÍO MULA, VEGA ALTA Y AREA ORIENTAL.

Estos instrumentos de ordenación del territorio, las Directrices y el Plan de Ordenación Territorial del Río Mula, Vega Alta y Oriental de la Región de Murcia, pretenden a través de su desarrollo alcanzar, entre otros, los siguientes objetivos:

- *Orientar y promocionar un desarrollo territorial sostenible basado en la utilización racional del espacio y la compatibilidad entre usos del territorio, la conservación activa de los espacios y bienes protegidos, el mantenimiento y fomento de los paisajes rurales como activo de primer orden y el desarrollo turístico como un importante motor socioeconómico y fuente de identidad y valoración del territorio.*

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

- *Mejorar la calidad de vida de la población mediante el favorecimiento del desarrollo económico endógeno en las zonas rurales, la mejora de la dotación en equipamientos y servicios básicos, y la promoción de los sectores económicos generadores de empleo.*
 - **Es, por tanto, la implantación e impulsión del turismo rural con las instalaciones necesarias uno de los pilares del desarrollo comarcal.**
- La zona de implantación, como puede observarse en los planos adjuntos a la memoria, no se encuentra dentro de ninguna zona protegida. No obstante, y dada la cercanía a zonas protegidas de la Red Natura, Sierra Espuña, etc, se tendrá una especial atención a la implantación de especies vegetales autóctonas; la iluminación utilizada será puntual y poco invasiva ya que comprenderá principalmente la iluminación interior de los alojamientos, así como una iluminación privada de los exteriores y accesos mediante iluminación en suelo o media altura con balizas. Nunca se utilizará elementos de iluminación generales que produzcan un gran impacto visual y contaminación lumínica excesiva del entorno.
- **CAPÍTULO 7 TURISMO. RUTAS E ITINERARIOS TURÍSTICOS: “Pequeños y Grandes recorridos”**
 - En la zona del Río Mula aparecen dos Senderos de Gran recorrido.
 - Itinerarios locales Zona Río Mula. Entre otras iniciativas municipales tenemos:
 - *Ruta “Los molinos del Río Mula”*
 - *Ruta Calle del Agua (Pliego).*
 - *Senda del Agua de Sierra Espuña (tramo 3).*
 - *Senda del Tiempo (Mula).*

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

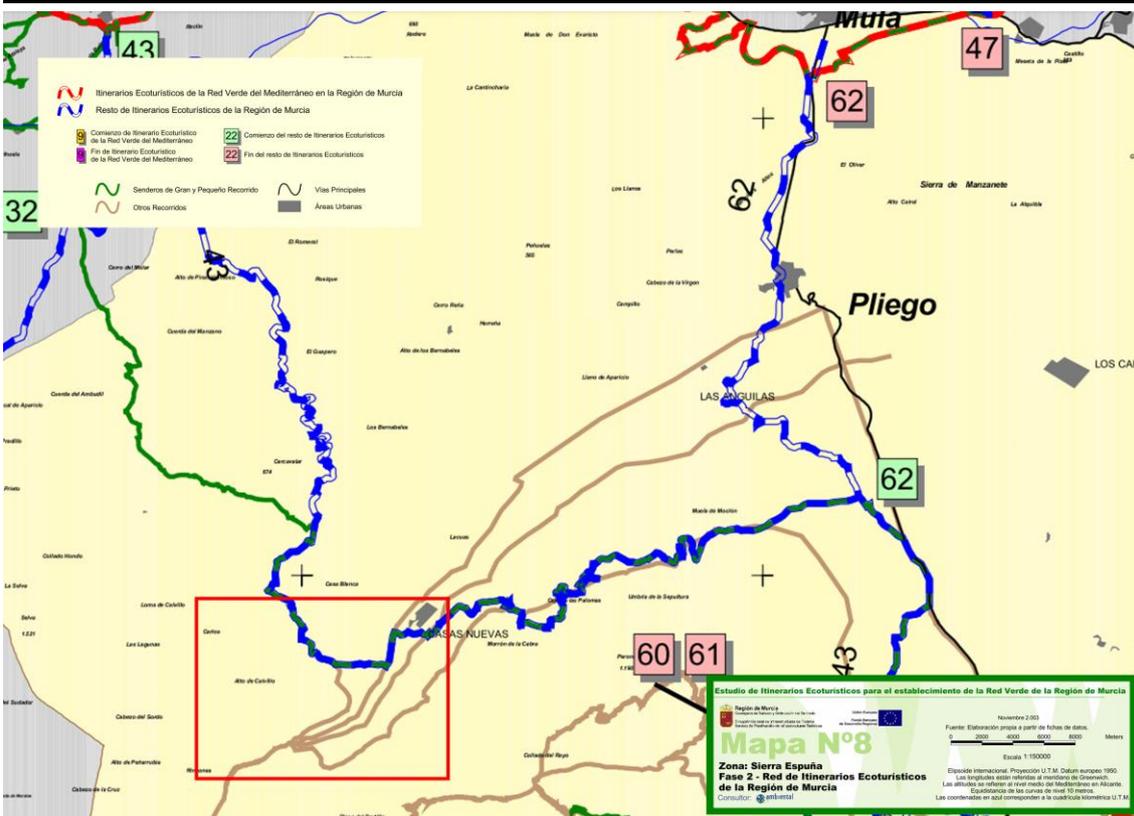
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

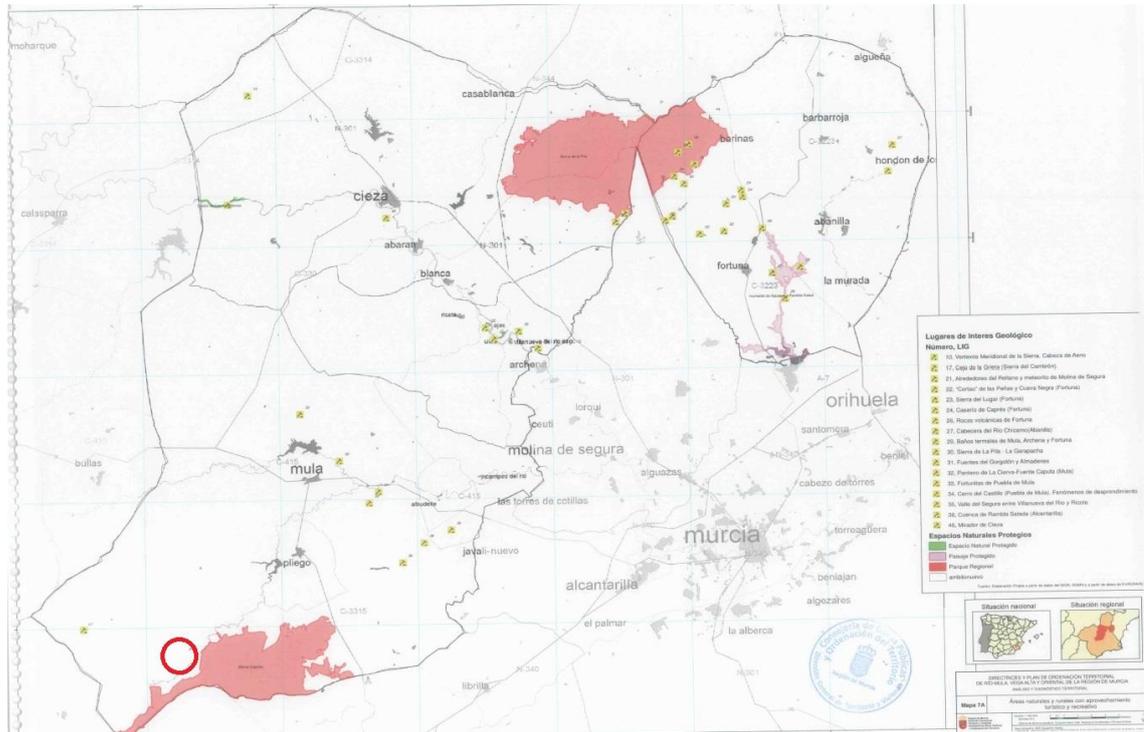


Red de Itinerarios (en rojo la zona de la implantación propuesta)

- **CAPÍTULO 7.2.5.2. AREAS RECREATIVAS Y ZONAS DE ESTANCIA.**

- Mula. Río Mula: Área Recreativa “Fuente de la Portuguesa. Existen otras asociadas a la **Vía Verde**.
- **MIRADORES:** Asociados a la vía verde.
- **ZONAS DE ACAMPADA:**
 - *Pliego: Río Mula. Junto al pueblo al pie de Sierra Espuña.*

- **CAPÍTULO 7.2.7. OTROS RECURSOS PATRIMONIALES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS RELEVANTES.**



Mapa 7A. Áreas naturales y rurales con aprovechamiento Turístico y recreativo.
Nota: En el mapa anterior, y por cercanía a la zona de actuación, tenemos el Lugar de Interés Geológico LIG N°17: Cejo de la Grieta (Sierra del Cambrón)

Las zona de Mula, Pliego y Campos del Río, zonas cercanas a la ubicación planteada para las Casas Rurales, disponen de una amplia variedad de recursos patrimoniales, entre otros:

- MULA:
 - Casco Histórico. Declarado Conjunto Histórico Artístico de carácter nacional.
 - Castillo de los Vélez. Bien de interés cultural (BIC)
 - Torre del Reloj. BIC.
 - Yacimiento arqueológico VILLARICOS.
 - Yacimiento EL CIGARRALEJO.
 - Cueva de Antón. Abrigo en el que se encuentra un yacimiento musteriense.
 - NOCHE DE LOS TAMBORES. Patrimonio Inmaterial de la UNESCO desde el año 2019.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

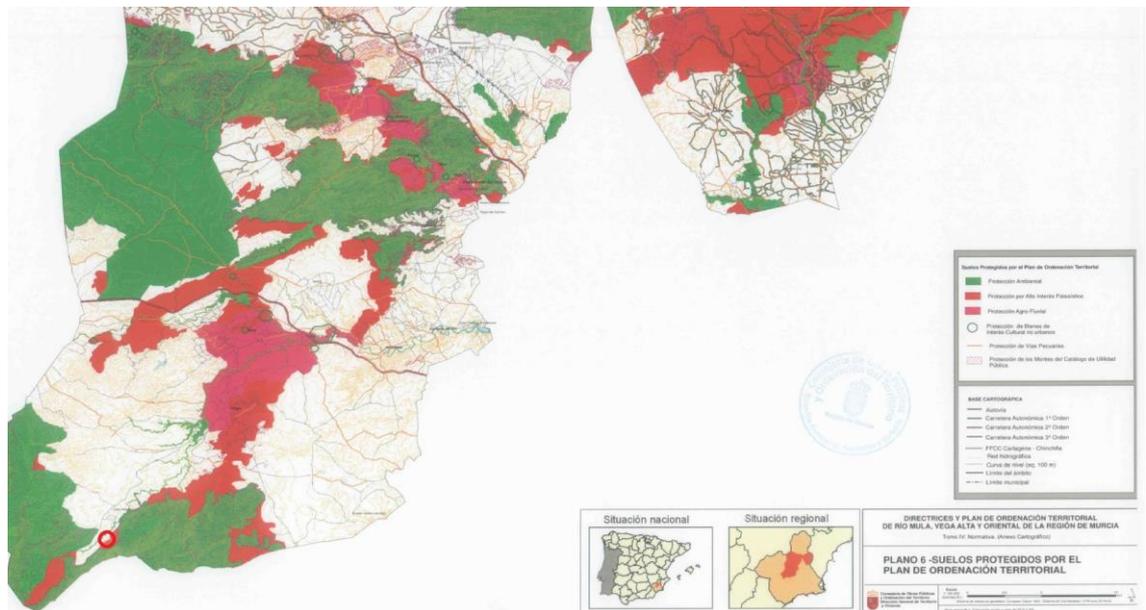
Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025

- **EQUIPAMIENTOS:** Los Baños de Mula.
 - **Visitas guiadas, escuela de escalada, etc.**
 - **PLIEGO:**
 - Castillo de Pliego. BIC. Fortaleza árabe .
 - Castillo de las Paleras. BIC.
 - Torre del Reloj.
- **SUELOS PROTEGIDOS POR EL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.**
- En el anexo cartográfico de las directrices del plan de ordenación territorial encontramos cuáles son las zonas protegidas por el mismo.



Plano 6. Suelos protegidos por el POT. (Zona de actuación marcada con círculo en rojo abajo izquierda)

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

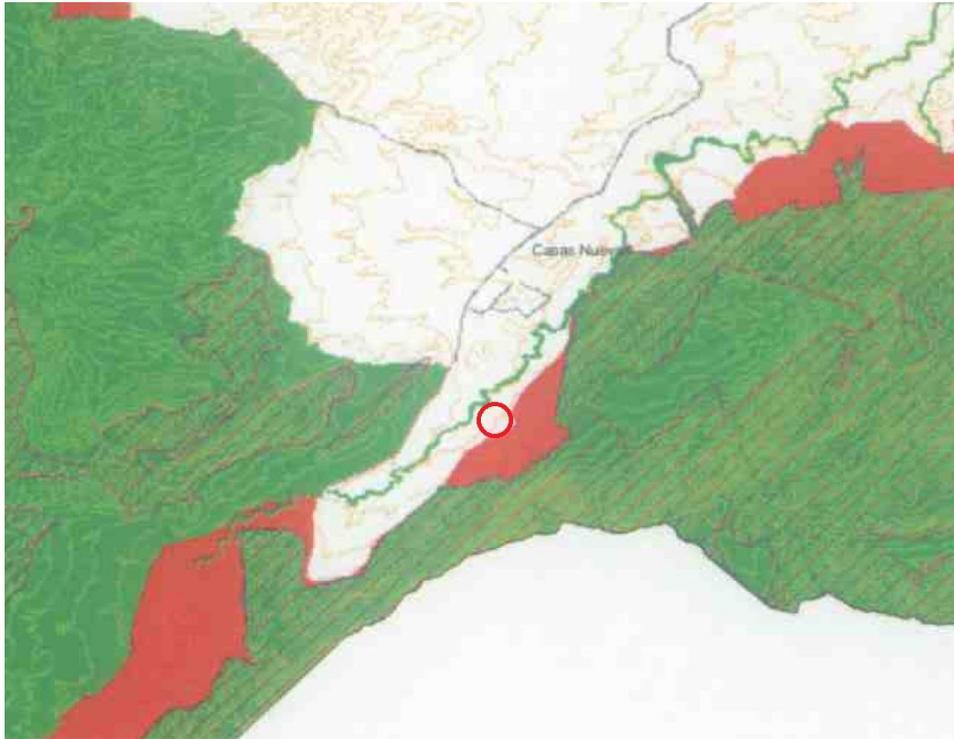
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

I. MEMORIA

Fecha 26 MAYO 2025



Plano 6. Suelos protegidos por el POT. (Detalle de la implantación)

Como se observa en los planos anteriores, la zona de actuación no se encuentra en una zona protegida, situándose entre la Rambla Malvariche en la zona Norte, y en la parte Sur tenemos la zona roja que dispone protección por Alto Interés Paisajístico lindando con la zona de Protección Ambiental de Sierra Espuña.

1.10. CUANTIFICACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO DIRECTOS E INDIRECTOS.

- **DIRECTOS:** La gestión de los alojamientos turísticos será principalmente familiar, ya que se pretende crear el negocio como un apoyo a la economía familiar.
- **INDIRECTOS:** En función de la demanda de los alojamientos, se podría necesitar
 - Personal de limpieza.
 - Mantenimiento de la jardinería exterior.
 - Mantenimiento de las instalaciones (fontanería, electricidad, etc).
 - Gestión de Redes sociales.

1.10. INVERSIÓN GLOBAL DE LA ACTUACIÓN.

En el apartado 1.4.4. de la memoria tenemos el resumen del presupuesto de las construcciones que se pretende realizar, así como de la intervención en las zonas exteriores. Por otro lado, hay que tener en cuenta el coste de proyectos, licencias administrativas, etc., a fin de tener una visión de la inversión global estimada de la actuación.

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO				
DESCRIPCIÓN	SUP	€/m ²	IMPORTE	SUBTOTAL
1. CONSTRUCCIONES				
CASAS RURALES	336,00	649,64	218.279,04	218.279,04
2. EXTERIORES Y PAISAJISMO				
EXTERIORES	3365,50	10,00	33.655,00	33.655,00
3. TRÁMITES Y LICENCIAS				
Proyectos			17.000,00	
Tramitaciones administraciones públicas y licencias (4% PEM)			10.077,36	
Notaria, Registro,IAJD,etc			2.519,34	29.596,70
		TOTAL	281.530,74	
		Gastos Generales (19%PEM)	47.867,46	
		TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	329.398,20	

Mula, 26 de Mayo de 2025

El Arquitecto

Fdo.: Rubén Hernández Muñoz. Colegiado COAMU Nº1.761

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)
Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ
Autor: Rubén Hernández Muñoz
Fecha 26 MAYO 2025

ANEXO 1. ESTUDIO DE PAISAJE

ANEXO 1 – ESTUDIO DE PAISAJE

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 1. ESTUDIO DE PAISAJE

Fecha 26 MAYO 2025

ÍNDICE:

1- OBJETO.

2- ALCANCE DEL DOCUMENTO.

3- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

4- ANÁLISIS DEL CARÁCTER DEL CARÁCTER DEL LUGAR O IDENTIDAD DEL PAISAJE.

5- CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DE LA ACTUACIÓN POR SU INCIDENCIA EN EL PAISAJE.

6- EFECTOS QUE LA ACTUACIÓN VA A TENER SOBRE EL PAISAJE.

7- ADOPCIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS.

1. OBJETO

Mediante el presente documento se pretende justificar la idoneidad de las construcciones a realizar en base a la autorización excepcional de uso en suelo rural, atendiendo a los criterios establecidos en la normativa urbanística de la Región de Murcia en cuanto a estudio de paisaje se refiere.

2. ALCANCE DEL DOCUMENTO.

El alcance del presente documento es analizar y evaluar el impacto que sobre el paisaje podrían tener las construcciones proyectadas a ejecutar por el promotor D. Juan Felipe del Baño González, con DNI: en una finca ubicada en el Termino municipal de Mula, Casas Nuevas, polígono 124, Parcela 14 en el Rincón del Calderero.

3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Las construcciones objeto del presente documento están ubicadas:

EMPLAZAMIENTO	POLÍGONO 124, PARCELA 14
REFERENCIA CATASTRAL	30029A124000140000LQ
COORDENADAS U.T.M.(esquina inferior derecha de la zona de actuación)	X:621684,875; Y:4195491,418

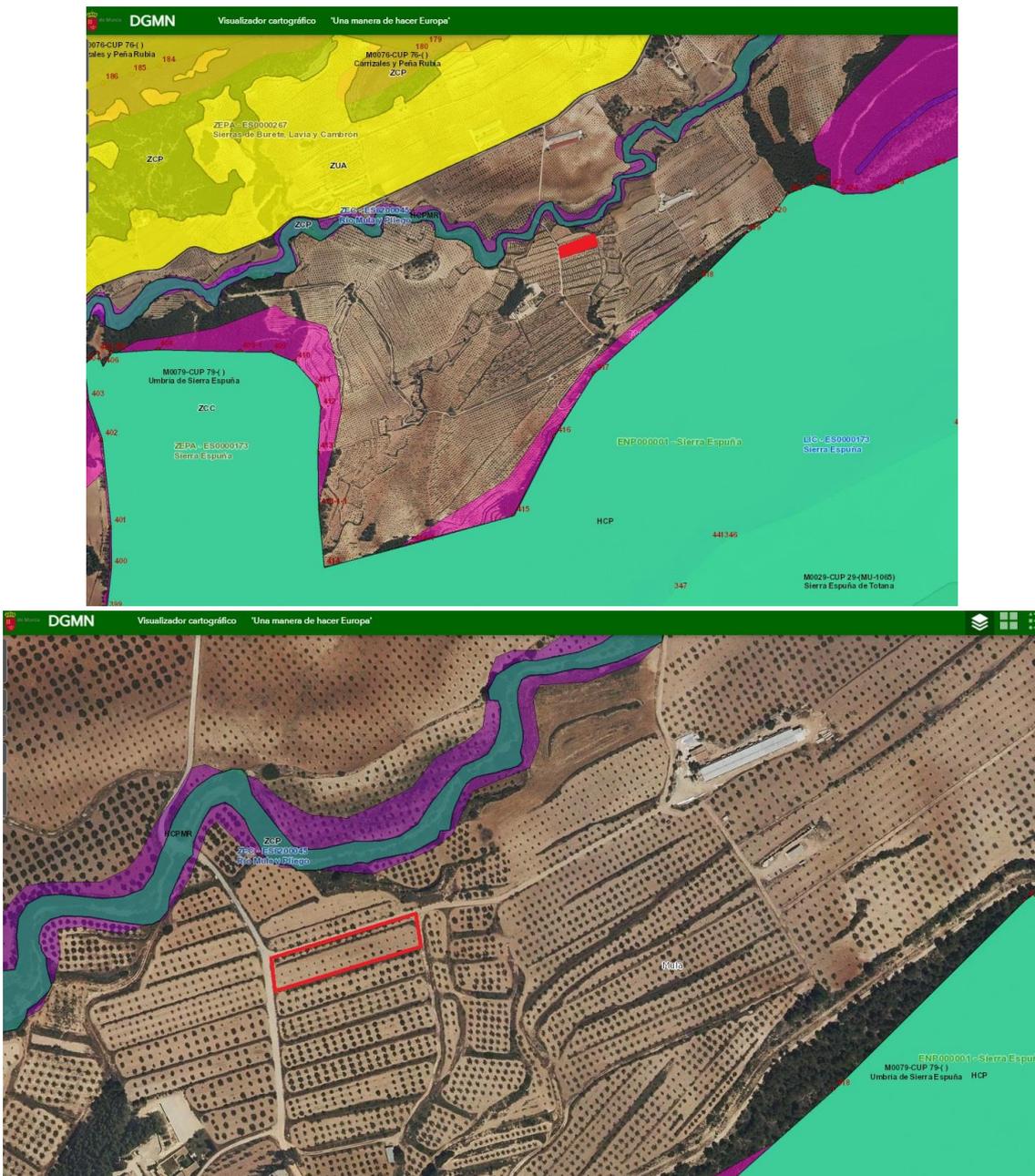
RELACIÓN CON POBLACIONES ADYACENTES:

NÚCLEOS POBLACIONES PRÓXIMAS	RADIO APROX. A LA PARCELA EN ESTUDIO
CASAS NUEVAS	3 Km
PLIEGO	13,50 Km
ZARZADILLA DE TOTANA	8,28 Km
MULA	18,50 km

Como se observa en el cuadro anterior la parcela no se encuentra próxima a núcleos de población, manteniendo su carácter rural y aislado.

UBICACIÓN DE LA PARCELA CON RESPECTO RED NATURA 2000, LIC, ZEPA.

La parcela objeto del presente documento no se haya inmersa en ninguna zona protegida o de interés paisajístico en sí misma. No obstante, sí que se encuentra rodeada de zonas clasificadas como tal, como se observa en la siguiente imagen del visualizador online de la Dirección General de Medio Natural (geoportal.imida.es):



(En rojo, zona de la parcela donde se plantea situar las Casas Rurales)

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

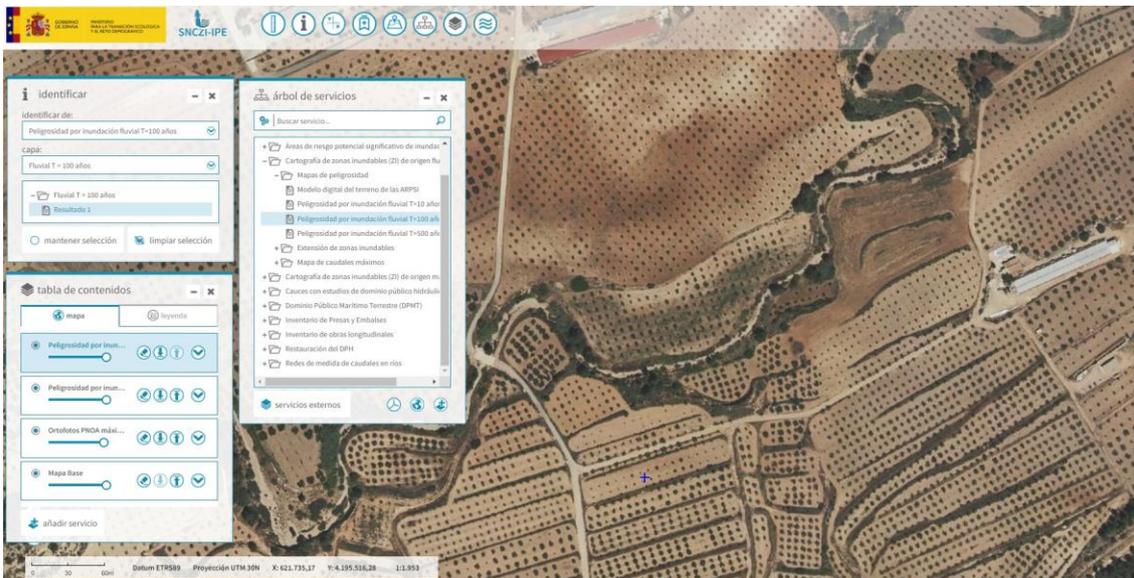
Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 1. ESTUDIO DE PAISAJE

Fecha 26 MAYO 2025

SUR	
ESPACION NATURAL PROTEGIDO	PARQUE REGIONAL DE SIERRA ESPUÑA
HÁBITATS TERRESTRES	Codigo 6220,5210,4090
NORTE	
Río Mula y Pliego (azul y violeta)	Zona conservación prioritaria. Con hábitats de conservación prioritaria y Muy raros.
Zona ZEPA (amarillo)	ZEPA ES0000267 – Sierras de Burete, Lavia y Cambrón.

UBICACIÓN DE LA PARCELA CON RESPECTO RIESGO DE INUNDABILIDAD



Según el mapa de inundabilidad no existe riesgo de inundabilidad en el periodo T=500 años, no habiendo mapa con cotas de agua en la zona de actuación.

4. ANÁLISIS DEL CARÁCTER DEL LUGAR O IDENTIDAD DEL PAISAJE

SIERRA ESPUÑA:

Se trata de un macizo montañoso cuyo paisaje forestal está dominado por Pinus halepensis, producto de las repoblaciones llevadas a cabo a finales del siglo XIX. Las comunidades vegetales más relevantes son los sabinars de Juniperus phoenicea, tanto termomediterráneos como meso-supramediterráneos, a los que se asocian comunidades de Sedum sediforme y las escasas formaciones de carrascales en calizas y dolomías de las umbrías. Igualmente, son singulares los retamares de Genista jimenezii; las comunidades

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 1. ESTUDIO DE PAISAJE

Fecha 26 MAYO 2025

rupícolas con numerosos endemismos como Centaurea saxicola, Lafuentea rotundifolia, Teucrium rivasii y Erodium saxatile; los jarales sobre argilitas con especies de Cistus sp. muy raras en la Región (C. laurifolius, C. populifolius, etc.); y las saucedas relictuales del río Espuña dominadas por Salix pedicellata y Erica erigena. Otras especies de flora importantes son Fumana fontanesii (En peligro de extinción) y Rhamnus lycioides subsp. atlantica (única localidad regional y posiblemente de la península Ibérica).

Sierra Espuña está declarada ZEPa por las poblaciones de Búho real (Bubo bubo) y Águila real (Aquila chrysaetos) (Directiva 79/409). Incluidos en el Anexo II de la Directiva 92/43 están presentes los quirópteros Rhinolophus hipposideros y Myotis emarginatus, entre otros. Existen además otras especies de interés como los lepidópteros endémicos, Aricia morronensis y Cupido carswelli; o la ardilla de Sierra Espuña, Sciurus vulgaris hoffmani.

ZONA ZEPa: SIERRAS DE BURETE, LAVIA Y CAMBRÓN. (información obtenida de la ficha descriptiva de la ZEPa ES0000267)

- *Valores Ornitológicos: Cumplen los criterios numéricos establecidos para ser designada ZEPa las especies Culebrera europea (Circaetus gallicus), Águila calzada (Hieraaetus pennatus), Búho real (Bubo bubo) y Chova piquirroja (Phyrrocorax phyrrocorax). En el área seleccionada aparecen numerosas especies incluidas en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE, de 30 de noviembre, relativa a la conservación de las aves silvestres.*
- *Normativa de protección:*
 - o *La Sierra de Lavia es Lugar de Importancia Comunitaria (ES6200021) (BORM nº 181, de 5.08.00). Decisión de la Comisión de 19 de julio de 2006 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea.*
 - o *Las Sierras de Lavia y Burete son Áreas de Protección de la Fauna Silvestre [Ley 7/95, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre de la Región de Murcia(BORM nº102, de 4.05.95)].*
 - o *La designación como ZEPa en cumplimiento de la Directiva del Consejo de las comunidades europeas 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, derogada por la Directiva 2009/147/CE, de 30 de noviembre, relativa a la conservación de las aves silvestres, se publicó en la Resolución de 8 de mayo de 2001 (BORM nº 114, de 18 de mayo de 2001).*

Así pues, y con todo lo anterior, tenemos que la zona donde se situarán las Casas Rurales para ser utilizados como turismo rural se encuentra en un entorno natural de gran riqueza tanto paisajística como animal. En el anexo fotográfico se pueden ver las inmejorables vistas que hay en la zona.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 1. ESTUDIO DE PAISAJE

Fecha 26 MAYO 2025

5. CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DE LA ACTUACIÓN POR SU INCIDENCIA EN EL PAISAJE.

- Los Casas Rurales proyectadas inicialmente serán realizadas con acabado de madera y serán de una sola planta. Alternativamente podrán tener cubierta a dos aguas con teja curva preferiblemente, tradicional de la zona, con cerramientos en colores blanco roto (tipo mortero de cal o similar), o muros de mampostería. Así como el uso de la madera, evitando en los acabados los elementos metálicos o distorsionantes con la arquitectura vernácula de la zona.
- Se prevé evitar la contaminación visual de fachadas implantando arbolado y vegetación autóctona para evitar visuales indeseadas. No obstante, y desde la carretera comarcal principal, las viviendas se encuentran alejadas y no son prácticamente apreciables.
- Los residuos sólidos generados serán gestionados por el titular de la actividad, y gestionados por gestores autorizados. Bien por su traslado al municipio más cercano (Casas Nuevas) para su gestión por la empresa municipal, o bien por un gestor autorizado contratado por el titular.
- La parcela dispone de abastecimiento de agua y energía eléctrica. Se pretende instalar placas solares para aumentar la eficiencia energética de las instalaciones.
- Las aguas residuales serán conducidas a Fosas sépticas que cumplirán la normativa vigente en el momento de redacción de los proyectos oportunos, en cuanto a vertidos y filtraciones al terreno circundante.
- No se prevé generar residuos peligrosos, más allá de los normalmente producidos en este tipo de actividades, asimilable a vivienda unifamiliar.

6. EFECTOS QUE LA ACTUACIÓN VA A TENER SOBRE EL PAISAJE

Las incidencias paisajísticas, tanto de las actuales instalaciones existentes en la parcela, como las proyectadas en la presente memoria, son mínimas. Tanto por tipología de la obra, que comprende módulos individuales de una sola planta y

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 1. ESTUDIO DE PAISAJE

Fecha 26 MAYO 2025

dimensiones reducidas, como del entorno de la misma, ya que la propia parcela se encuentra alejada de la carretera de acceso principal.

Impacto sobre la vegetación existente en la propia parcela. Impacto MODERADO (-).

La vegetación existente en la parcela comprende árboles de cultivo propios, en concreto almendros. NO EXISTE MASA ARBÓREA AUTÓCTONA de especies protegidas en la zona de actuación. Además, en el camino privado de acceso a las distintas subparcelas, existen también almendros, como se puede ver en la foto siguiente, que se mantendrán en su mayoría, sustituyendo o trasplantando para dejar paso a los caminos de acceso individuales a cada subparcela. Se plantea también dejar en cada parcela alguno de los almendros existentes, para aprovechar la época de la floración.



Almendros en flor en el camino privado frente la actuación

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 1. ESTUDIO DE PAISAJE

Fecha 26 MAYO 2025

Impacto sobre la Fauna. Impacto MODERADO (-).

En la zona de actuación no hay densidad de animales a los que puedan alterar sus condiciones de vida, y en su caso, estas alteraciones serían puntuales, únicamente durante la construcción. EL propio uso de las Casas Rurales que se pretende construir y que responde a un turismo rural que busca acercarse a la naturaleza, no supone una alteración del entorno próximo ya que no es una actividad que produzca emisiones a la atmósfera ni ruido en exceso.

Impacto sobre el Paisaje. Impacto MODERADO (-).

Como puede verse en los planos adjuntos a la memoria, la zona de implantación de las Casas Rurales se encuentra alejada de la carretera principal. Su visibilidad desde la misma es moderada por la distancia, además de por el desnivel del propio entorno.

No existen construcciones de este tipo en la zona, por tanto, es una zona con buena capacidad de acogida para este tipo de instalaciones y no supondrá una alteración significativa en la calidad del paisaje.

7. ADOPCIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS

Las características de este proyecto inciden de forma moderada sobre el paisaje. Ya que es una circunstancia inevitable, se tratará de minimizar el impacto del proyecto mediante la adopción de medidas preventivas o correctoras:

- La constitución de un cierre perimetral permeable y la formación de una pantalla vegetal en la periferia y entre cada subparcela.
- Unidad de materiales de acabado en paramentos y cubiertas de las Casas Rurales, con empleo de gama cromática que se integre en el entorno y el uso de materiales tradicionales de la zona y/o naturales.
- Disponer de jardinería tanto en el perímetro de la zona de actuación como entre las subparcelas resultantes, utilizando elementos naturales propios de la vegetación natural del territorio. Se mantendrán muchos de los

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 1. ESTUDIO DE PAISAJE

Fecha 26 MAYO 2025

almendros existentes en el camino de acceso, eliminando solo aquellos necesarios para realizar los accesos individuales, e incluso se mantendrán algunos de los existentes dentro de las propias parcelas.

- En los exteriores, y para favorecer la integración paisajística, se utilizarán especies autóctonas o propias de la zona como los almendros, pinos entre parcelas o pantalla vegetal alineada a los cercos perimetrales con, por ejemplo, laurel con altura de 1,5-2,0 metros (*laurusnobilis*); masas vegetales de arbustos en zonas de instalaciones y accesos.
- La pavimentación exterior será puntual en las zonas de accesos, comprendiendo principalmente canto rodado; en las zonas de uso exteriores cercanas a los alojamientos se dispondrá una zona mínima de pavimento (zonas de porche y albercas).
- **Contaminación lumínica:** Se utilizarán pantallas que dirijan el haz de luz hacia el suelo y los interiores del sector, evitando la dispersión lumínica y la contaminación del cielo nocturno y áreas colindantes. Además, se utilizará tecnología eficiente con luces LED para reducir el consumo.

Mula, 26 de Mayo de 2025

El Arquitecto

Fdo.: Rubén Hernández Muñoz

Colegiado COAMU N° 1.761

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)
Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ
Autor: Rubén Hernández Muñoz
Fecha 26 MAYO 2025

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DE PARCELA

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DE PARCELA.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DE PARCELA

Fecha 26 MAYO 2025



Acceso general desde la carretera comarcal C5 y el camino del Alpuchi.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

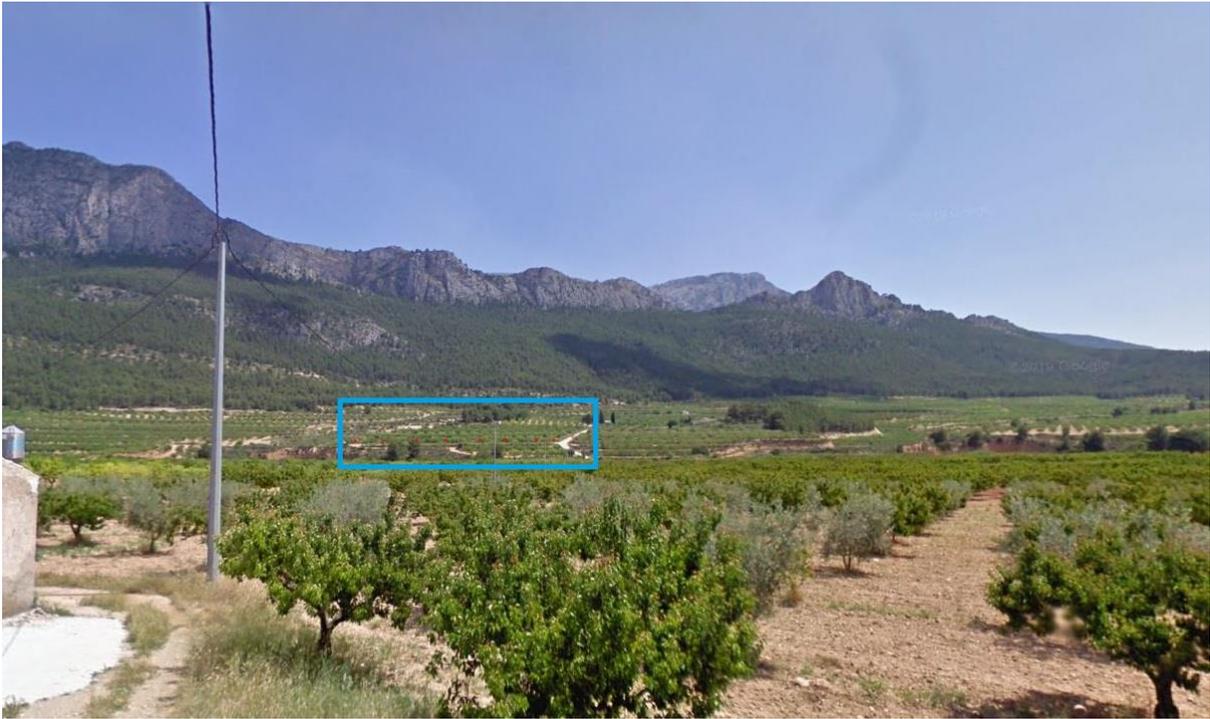
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DE PARCELA

Fecha 26 MAYO 2025



VISTA DESDE LA CARRETERA AUTONÓMICA RM-C5.

Como se puede observar en el recuadro azul superior, la parcela objeto de la actuación se encuentra bastante retirada de la carretera comarcal principal, siendo apenas visibles las construcciones planteadas. (ver plano de sección general del entorno)

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DE PARCELA

Fecha 26 MAYO 2025



Fotografía donde se observa el camino de acceso desde el que pincharán cada una de las subparcelas para subir hacia la izquierda. Se observan los almendros en flor que se mantendrán mayoritariamente, excepto en aquellos casos en los que no sea posible por el acceso individual.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DE PARCELA

Fecha 26 MAYO 2025



Zona de actuación donde se situarían las Casas Rurales. En esta fotografía se está mirando hacia el Sur-Sureste, con Sierra Espuña al fondo. En la parcela se ven los almendros existentes, algunos de los cuales se mantendrán si el proceso constructivo lo permite. En las zonas de acceso se actuará en el terreno con grava para consolidarlo; en el perímetro de las construcciones y en una zona exterior de porche, así como en la zona de las albercas se colocará un pavimento que permita el uso exterior.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DE PARCELA

Fecha 26 MAYO 2025



Fotografía desde el centro de la zona de actuación mirando en dirección SUR. Se aprecian las increíbles vistas de la zona de Sierra Espuña, así como los almendros en flor.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DE PARCELA

Fecha 26 MAYO 2025



Fotografía mirando hacia el Oeste en la zona de actuación. Se observa la línea eléctrica existente en la parcela y que da servicio actualmente, y el camino de acceso.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DE PARCELA

Fecha 26 MAYO 2025



Vista desde la parcela hacia el Norte. Se observa al fondo las naves existentes junto a la carretera comarcal desde la que se accede a esta zona.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

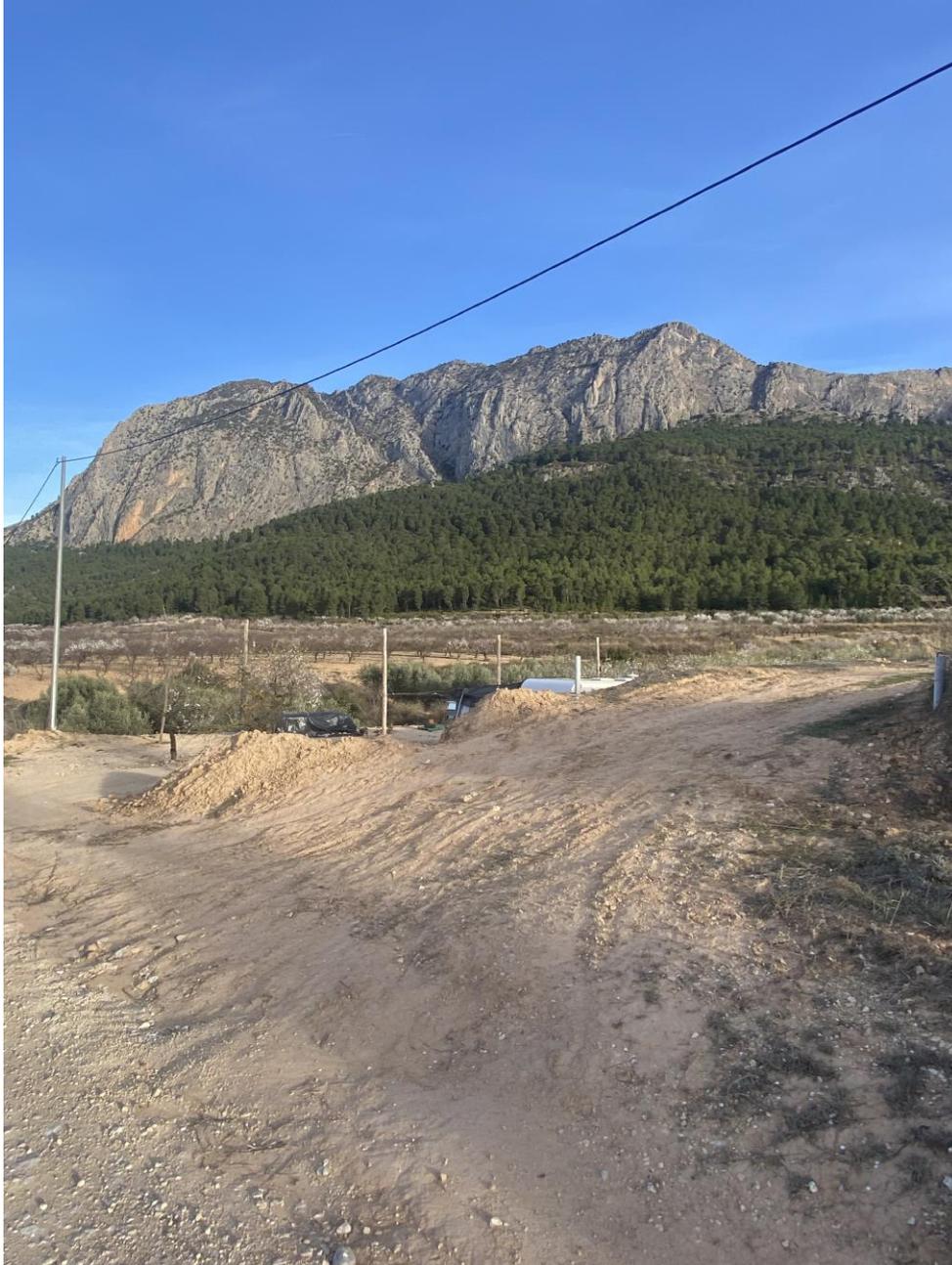
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DE PARCELA

Fecha 26 MAYO 2025



Esquina superior derecha de la zona de actuación.

Línea eléctrica que pasa por la parcela (marcada en los planos) y que actualmente suministra electricidad a la vivienda unifamiliar y nave existentes.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DE PARCELA

Fecha 26 MAYO 2025



Suministro de agua actual a la vivienda y nave existentes. Este tramo visto se encuentra en la esquina superior derecha de la parcela de actuación (marcado en planos).

Mula, 26 de Mayo de 2025

El Arquitecto

Fdo.: Rubén Hernández Muñoz

Colegiado COAMU Nº 1.761

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)
Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ
Autor: Rubén Hernández Muñoz ANEXO 3. JUSTIFICACIÓN CONSTRUCCIONES EXISTENTES
Fecha 26 MAYO 2025

**ANEXO 3.
JUSTIFICACIÓN
LEGALIDAD/ANTIGÜEDAD
CONSTRUCCIONES EXISTENTES.**

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 3. JUSTIFICACIÓN CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Fecha 26 MAYO 2025

La parcela dispone de dos construcciones existentes diferenciadas en la zona Este de la misma:

1- Una vivienda unifamiliar. Se adjuntan ortofotos obtenidas del IDERM a fin de estimar la antigüedad de la misma.

2- Nave agrícola, de la que se adjuntan tanto la licencia de obras como el Certificado final de obra.

1- ORTOFOTOS OBTENIDAS DEL IDERM A FIN DE OBTENER ANTIGÜEDAD DE VIVIENDA



IDERM_2002_SIGPAC

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

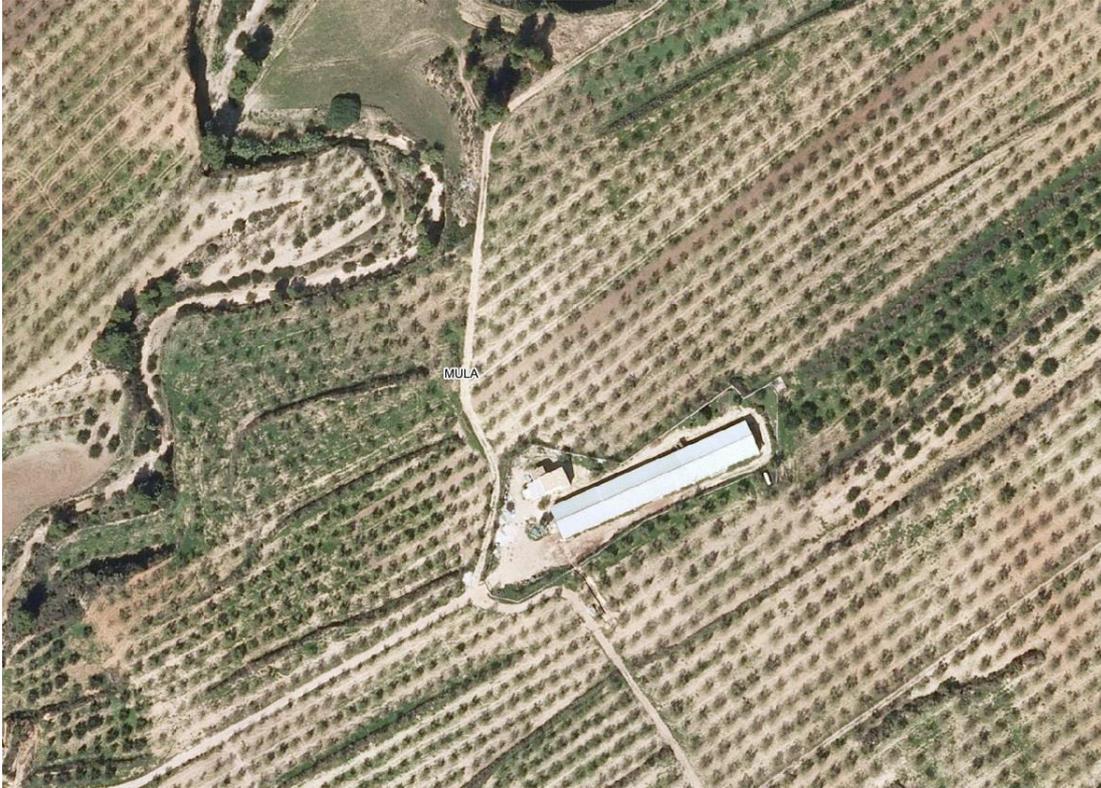
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 3. JUSTIFICACIÓN CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Fecha 26 MAYO 2025



IDERM_2009_PNOA



IDERM_2016_PNOA

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 3. JUSTIFICACIÓN CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Fecha 26 MAYO 2025



IDERM_2016_PNOA-DETALLE DE LA VIVIENDA.

Por tanto, y como vemos en la última ortofoto y tras varias ampliaciones, la vivienda se encuentra terminada en el año 2016, según los datos obtenidos de la sede electrónica del IDERM. **Se estima por tanto la antigüedad de la vivienda unifamiliar en 9 años .**

2- NAVE AVÍCOLA: LICENCIA Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA.

Se adjunta a continuación tanto la licencia de obras obtenidas según proyecto, así como el Certificado Final de Obra suscrito por el técnico que redactó el proyecto, con fecha de visado de 26 de Abril de 2000.

Mula, 26 de Mayo de 2025

El Arquitecto

Fdo.: Rubén Hernández Muñoz

Colegiado COAMU Nº 1.761

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)
Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ
Autor: Rubén Hernández Muñoz ANEXO 4. SUMINISTROS DE ELECTRICIDAD Y AGUA.
Fecha 26 MAYO 2025

ANEXO 4. SUMINISTROS ELECTRICIDAD Y AGUA.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)
Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ
Autor: Rubén Hernández Muñoz ANEXO 4. SUMINISTROS DE ELECTRICIDAD Y AGUA.
Fecha 26 MAYO 2025

Se adjuntan a continuación los recibos proporcionados por la propiedad de los suministros de luz y agua, a fin de justificar la existencia de los mismos.

Mula, 26 de Mayo de 2025

El Arquitecto

Fdo.: Rubén Hernández Muñoz

Colegiado COAMU N° 1.761

PEDRO LLAMAS RUIZ 4
Mula
30170 Murcia
900810971
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MULA

DOCUMENTO: 12222301P0013008

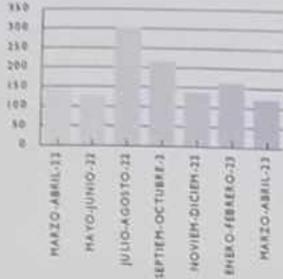
Fecha de emisión: 24/04/2023

DATOS DEL CONTRATO N° 13017-1/I - 001008

MONTALBAN GIMENEZ, ANA MARIA

Murcia

HISTORIAL DE CONSUMOS



TITULAR: MONTALBAN GIMENEZ, ANA MARIA
DIRECCION: N.I.F./C.I.F.:
POBLACION: Mula 30177 Murcia
EMAIL:

FACTURACIÓN MARZO-ABRIL-23

NUMERO CONTADOR: 800323
CALIBRE: 13
TIPO DE CONTADOR: H90
LECTURA ANTERIOR: 19606
LECTURA ACTUAL: 19730
CONSUMO: 124
DÍAS: 63
TARIFA: INDUSTRIAL
CAT: PEDANIAS
ACTIVIDAD PPAL: INDUSTRIAL USUARIOS: 1

FECHA: 14/02/2023
FECHA: 18/04/2023
TIPO: REAL

PUBLICACIÓN DE LAS TARIFAS

TARIFAS AGUA PUBLIC BORM N°148 30-06-15
CANON SANEAMIENTO N° 7 11-01-17
BASURA BORM N° 135 14-06-2022
ALCANTARILLADO BORM N° 88 17-04-12

CONSUMO MEDIO DIARIO: 1,968 m3
IMPORTE MEDIO DIARIO: 3,32 €

Factura N°: 12222301P0001078

FCC Aqualia, S.A. A26019992

C/ Pedro Llamas Ruiz n° 4 30170- Mula (Murcia)

CONCEPTOS FACTURADOS	Importe
CONSUMO DE AGUA	164,60
CUOTA SERVICIO	25,86
IMPORTE IVA	19,05
TOTAL FACTURA	209,51 €

TOTAL A PAGAR: 209,51 €

FCC Aqualia, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, Tomo 110784, Folio 73, Sección 8, Hoja M-58878, Inscrita en el B.O. Domicilio Fiscal: C/ Federico Sainza 13 - 28016 Madrid - CIF: A-72619992



COMERCIALIZADOR DE ÚLTIMO RECURSO

Grupo IBERDROLA

CURENERGÍA COMERCIALIZADOR DE ÚLTIMO RECURSO S.A.U.
 CIF A-95554630
 Domicilio social: Plaza Euskadi 5, 48009 Bilbao

RESUMEN DE LA FACTURA

Por potencia contratada	22,66 €
Por energía consumida	157,34 €
Compensación de excedentes	-50,67 €
Impuesto electricidad	0,79 €
Alquiler del contador	1,25 €
IVA Reducido (1)	5% s/131,37 € = 6,57 €

TOTAL IMPORTE FACTURA: 137,94 €

DATOS DE LA FACTURA DE ELECTRICIDAD

IMPORTE FACTURA: 137,94 €
 N° Factura: 09230314010065917 emitida el 14 de marzo de 2023
 Período de consumo: 31 de enero de 2023 a 28 de febrero de 2023
 Fecha de cargo: 22 de marzo de 2023

Remite: CURENERGÍA COMERCIALIZADOR DE ÚLTIMO RECURSO S.A.U. Apartado Correos 61142 28080 MADRID



JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

DATOS DEL CONTRATO

Titular: **JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ**
 NIF: 528253768
 Descripción del suministro: **GRANJA AVICOLA**
 Dirección de suministro: Para EL CALDERERO, 10, Bajo CASAS NUEVAS 30177 MULA (MURCIA)
 Dirección fiscal: C/ CASAS NUEVAS, 28-1 30177 MULA
 TIPO DE CONTRATO: **PVPC - MERCADO REGULADO**
 Peajes de transporte y distribución: 2.0TD
 Segmento tarifario de cargos: 1
 Potencia contratada periodo punta: 9,9 kW
 Potencia contratada periodo valle: 9,9 kW
 Referencia del contrato de suministro (CURENERGÍA COMERCIALIZADOR DE ÚLTIMO RECURSO S.A.U.): 361131744
 Referencia del contrato de acceso (i-DE, Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.): 0231398037
 Fecha final contrato: 30 de junio de 2023 (renovación anual automática)
 Código unificado de punto de suministro CUPS: ES 0021 0000 1092 7327 SR

INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

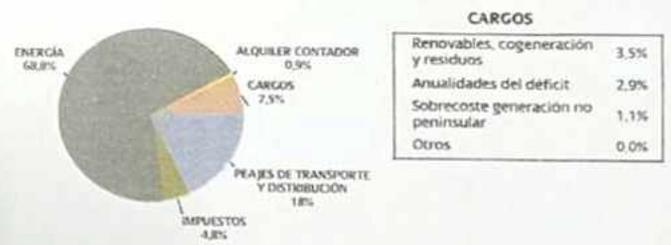
Su consumo en el periodo facturado ha sido: **789,61 kWh**
 Puede consultar su consumo horario en el portal web de su distribuidora (www.i-de.es/clientes).



Su consumo medio diario en este último periodo facturado ha sido: **4,92 €**
 Su consumo medio diario en los últimos 14 meses ha sido: **9,18 €**
 Su consumo acumulado del último año ha sido de **11.186 kWh**
 Las potencias máximas demandadas en el último año han sido **9,25 kW** en P1 (punta) y **9,26 kW** en P2 (valle).
 Energía excedentaria compensada: **-464,95 kWh**

DESTINO DEL IMPORTE DE LA FACTURA

El importe total de su factura tiene este destino:



La energía incluye, entre otros, el coste de la energía en el mercado, los pagos por capacidad y la retribución al Operador del Sistema (REE) y al Operador de Mercado (OMIE).
 Los peajes retribuyen las redes de transporte y distribución.
 Los cargos incluyen fundamentalmente la retribución a las renovables, cogeneración y residuos (RECORE), las anualidades del déficit y el sobrecoste de generación en TNP (territorios no peninsulares).

INFORMACIÓN SOBRE RECLAMACIONES

Atención al cliente (CURENERGÍA COMERCIALIZADOR DE ÚLTIMO RECURSO S.A.U.): 900 200 708
Averías y Urgencias (i-DE, Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.): 900171171
Puntos de atención cercanos: CALLE PERU 2 30180 BULLAS MURCIA / AVENIDA JUAN VIÑEOLA 26 30170 MULA MURCIA

Reclamaciones (CURENERGÍA COMERCIALIZADOR DE ÚLTIMO RECURSO S.A.U.): 900 200 708; clientes@tucurenergia.es; fax: 901 20 20 29
Dirección postal reclamaciones (CURENERGÍA COMERCIALIZADOR DE ÚLTIMO RECURSO S.A.U.):
 Departamento de Reclamaciones, Apdo. de Correos 61173 - 28080 Madrid

Dirección de la página web con información sobre reclamaciones: www.curenergia.es/atencion-cliente
 CURENERGÍA COMERCIALIZADOR DE ÚLTIMO RECURSO S.A.U. se ha adherido al Sistema Arbitral de Consumo, siguiendo la política de máximas garantías, transparencia y compromiso en la relación con los consumidores. Para ampliar información sobre los asuntos objeto de arbitraje y su procedimiento, estamos a su disposición en el Teléfono del Cliente: 900 200 708 y en www.curenergia.es.

Documento emitido por CURENERGÍA COMERCIALIZADOR DE ÚLTIMO RECURSO S.A.U. - Plaza Euzkadi 5, 48009 Bilbao, inscrita en el Registro Mercantil de Bilbao al Tomo 3073, Folio 19, Hoja B-5302, inscripción 1ª - CIF A-95554630



Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)
Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ
Autor: Rubén Hernández Muñoz ANEXO 5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD
Fecha 26 MAYO 2025

ANEXO 5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Fecha 26 MAYO 2025

Se adjuntan a continuación, a fin de justificar la propiedad de los terrenos donde se pretende realizar la actividad, los documentos siguientes proporcionados por la propiedad:

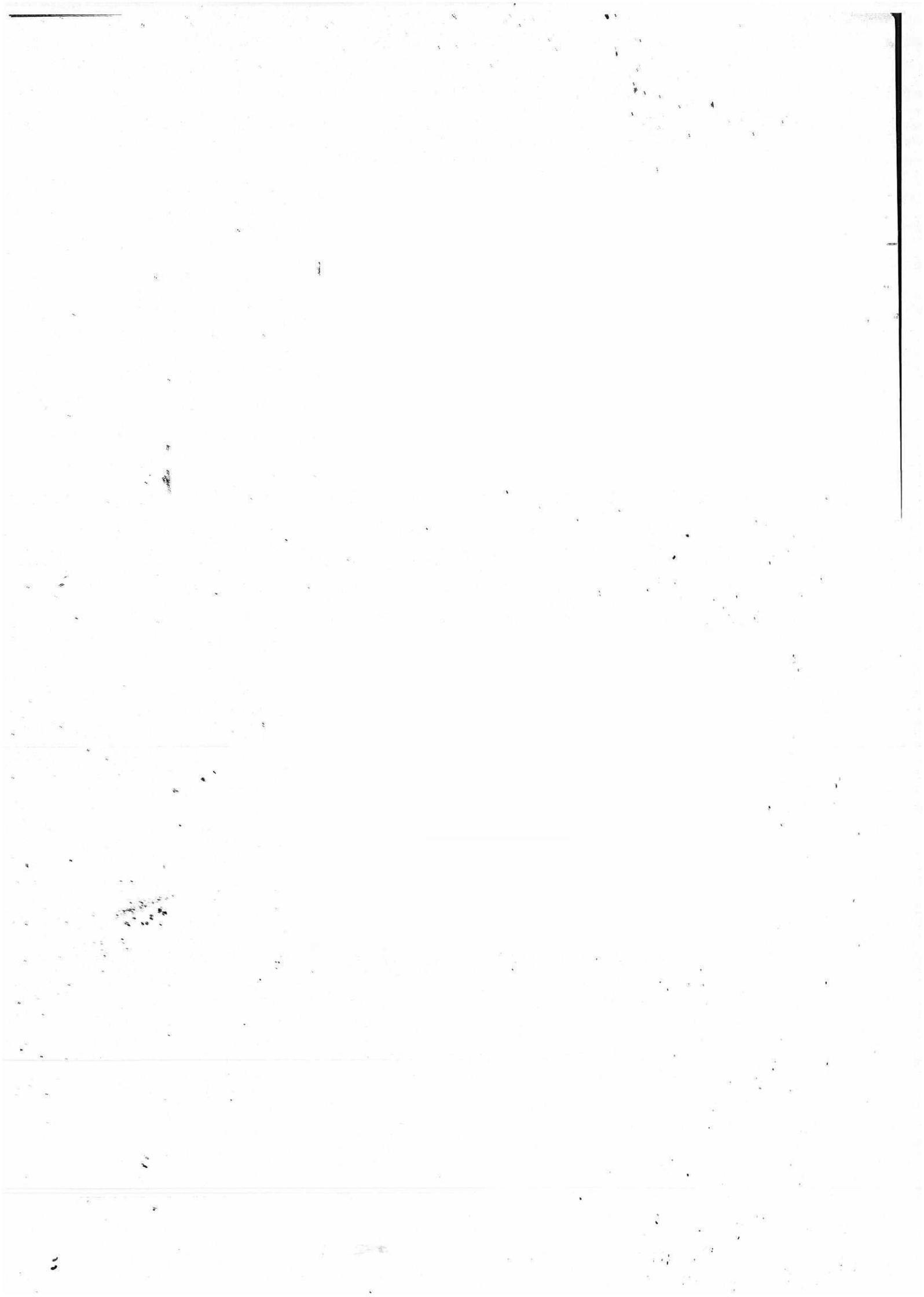
- DNI del propietario.
- Nota Simple.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada.

Mula, 26 de Mayo de 2025

El Arquitecto

Fdo.: Rubén Hernández Muñoz

Colegiado COAMU Nº 1.761



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
MULA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MULA N°: 30705

IDUFIR (Identificador Único de la Finca Registral): 30020000849493.

DATOS DE LA FINCA

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA
RUSTICA: Secano
PARAJE LACUAS Y RINCONES

SUPERFICIE:

Terreno:Ha:11 a:22 ca:41,0000
Cuota:

LINDEROS:

Norte, RAMBLA DE MALVARICHE Y FINCA DE JOSE FRANCISCO DEL BAÑO GONZALEZ
Sur, JOSE FRANCISCO DEL BAÑO GONZALEZ Y FINCA DE RAIMUNDA DEL BAÑO GONZALEZ
Este, JOSE FRANCISCO DEL BAÑO GONZALEZ
Oeste, CAMINO DEL CALDERERO, Y AL LADO OPUESTO, PARCELA 7 DE JOSE MARTINEZ LEYVA

UNA TIERRA SECANO A CEREALES Y MONTE



TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
DEL BAÑO GONZALEZ, JUAN FELIPE 100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.		1640	374	33	1
TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA VIRGINIA PASTOR CRUZ, MULA, el día 07/04/06; inscrita el 18/05/06.					

AUTORIZANTE: DOÑA VIRGINIA PASTOR CRUZ, MULA
N°PROTOCOLO: 1.109 DE FECHA: 07/04/06
INSCRIPCION: 1ª TOMO: 1.640 LIBRO: 374 FOLIO: 33 FECHA: 18/05/06

CARGAS

NO hay cargas registradas

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

NO hay documentos pendientes de despacho

Mula, 2 de junio de 2023.

N°2-2°, Inciso 2°D. Ad 3°Ley 8/89 HONORARIOS: 3,01 €.

Número de Arancel: 4.1f

ADVERTENCIA

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

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

El contenido de la presente se refiere exclusivamente a lo que resulta de los Libros del Registro de la Propiedad, por lo que no se refiere a lo que resulte del contenido de otros Registros Públicos.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

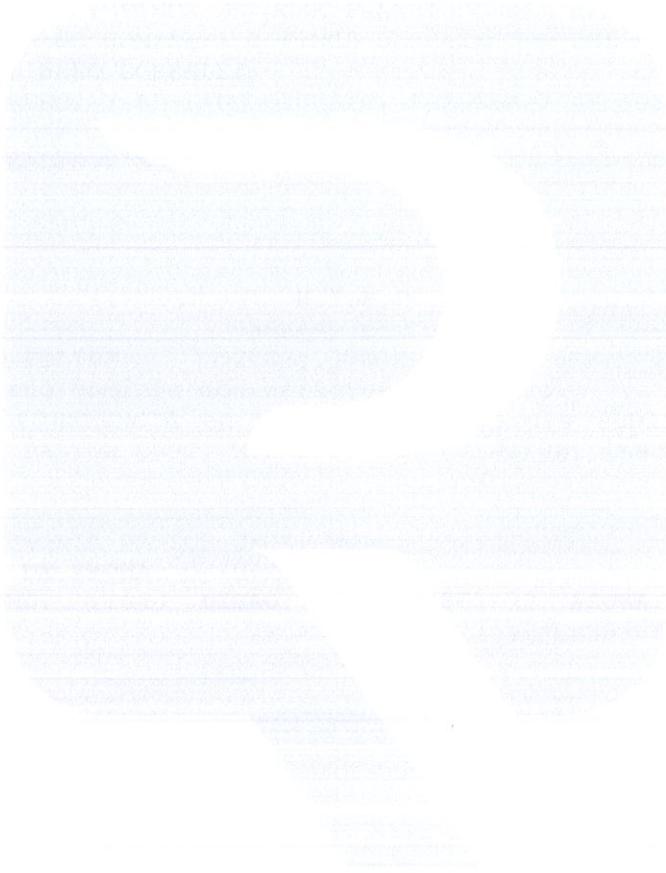
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 30029A124000140000LQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 124 Parcela 14 RINCON DEL CALDERERO. MULA [MURCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 1.247 m²

Año construcción: 2003

Valor catastral [2023]: 145.830,86 €

Valor catastral suelo: 9.642,71 €

Valor catastral construcción: 136.188,15 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
DEL BAÑO GONZALEZ JUAN FELIPE

NIF/NIE

Derecho

Domicilio fiscal

100,00% de propiedad

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
/00/01	AGRARIO	1.165	/00/02	VIVIENDA	61
/00/03	PORCHE 100%	21			

Cultivo

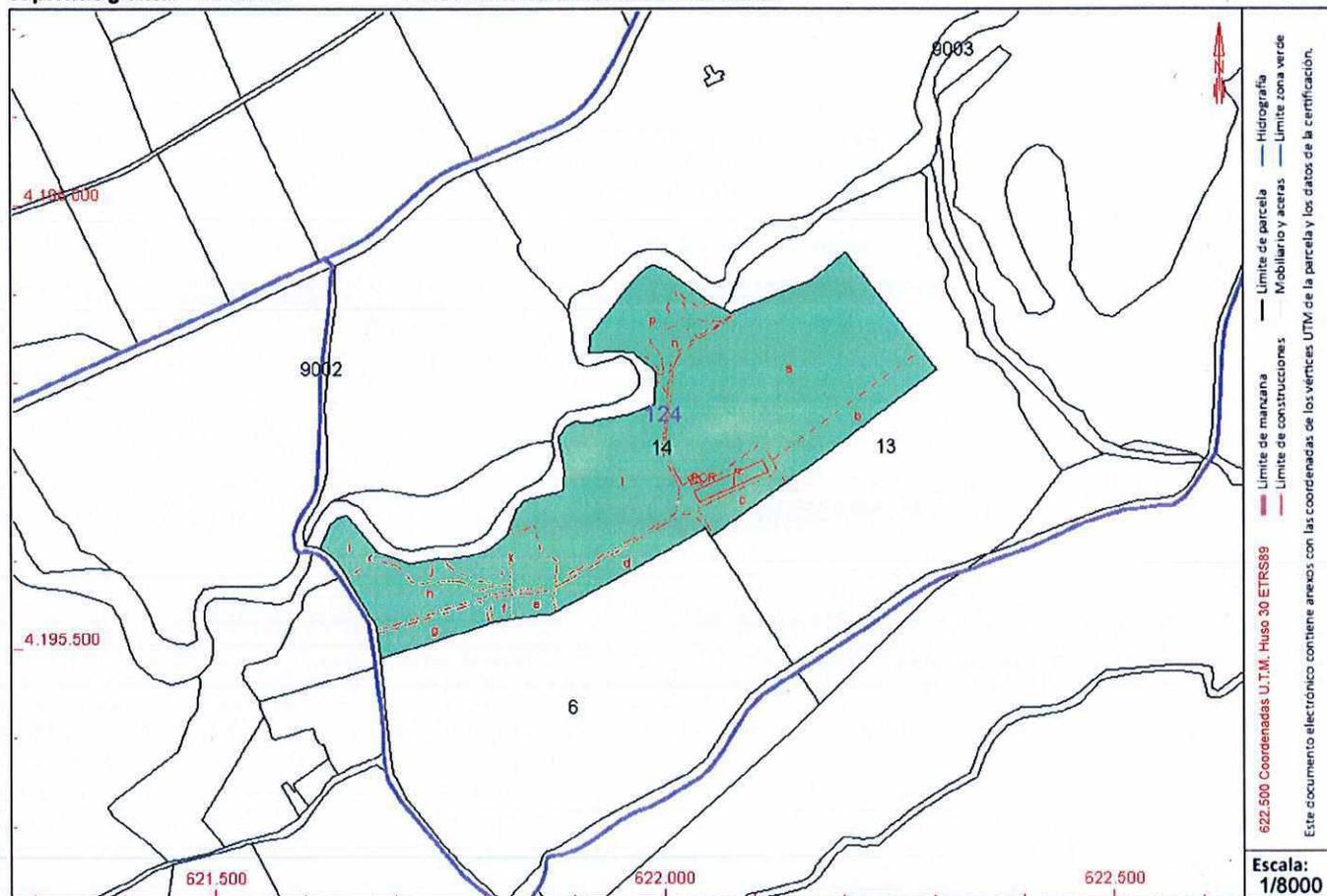
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	AM Almendro seco	02	39.942	b	F- Frutales seco	00	6.190
c	AM Almendro seco	02	2.521	d	AM Almendro seco	02	4.786

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 111.903 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE MULA [MURCIA]

Finalidad: c

Fecha de emisión: 16/06/2023





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

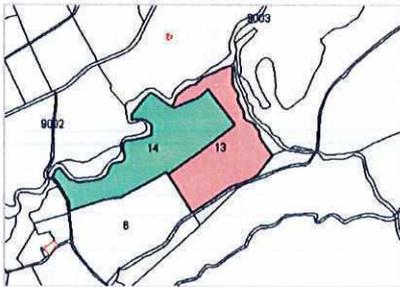
Referencia catastral: 30029A124000140000LQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Cultivo (Continuación)

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
e	O- Olivos secano	00	1.321	f	AM Almendro secano	02	588
g	AM Almendro secano	02	3.365	h	AM Almendro secano	02	6.366
i	O- Olivos secano	00	2.376	j	E- Pastos	00	2.187
k	O- Olivos secano	00	4.799	l	AM Almendro secano	02	21.026
m	I- Improductivo	00	4.868	n	E- Pastos	00	2.783
p	F- Frutales secano	00	7.538				

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



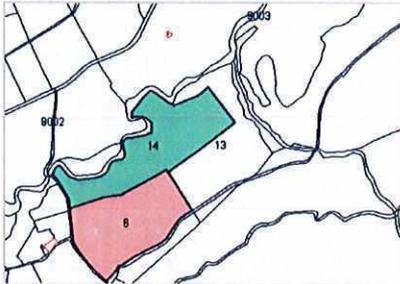
Referencia catastral: 30029A124000130000LG

Localización: Polígono 124 Parcela 13
RINCON DEL CALDERERO. MULA [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

DEL BAÑO GONZALEZ JOSE FRANCISCO		
----------------------------------	--	--



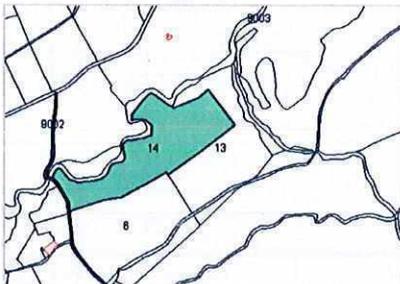
Referencia catastral: 30029A124000060000LW

Localización: Polígono 124 Parcela 6
RINCON DEL CALDERERO. MULA [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

DEL BAÑO GONZALEZ RAIMUNDA		
----------------------------	--	--



Referencia catastral: 30029A124090020000LA

Localización: Polígono 124 Parcela 9002
CNO DEL CALDERERO. MULA [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA		
---	--	--



Referencia catastral: 30029A124090030000LB

Localización: Polígono 124 Parcela 9003
RAMBLA MALVARICHE. MULA [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO		
---	--	--



Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)
Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ
Autor: Rubén Hernández Muñoz
Fecha 26 MAYO 2025

ANEXO 6. TURISMO.

ANEXO 6. TURISMO. CATEGORÍA SOLICITADA Y JUSTIFICACIÓN DE REQUISITOS DE CALIFICACIÓN

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 6. TURISMO.

Fecha 26 MAYO 2025

Se pretende acceder a la CATEGORÍA DE 1 ESTRELLA, con un mínimo de 120 puntos según el artículo 25, en función de los diferentes criterios de calificación de las casas rurales del artículo 26.

A continuación, se expresa en forma de tabla aquellos aspectos obligatorios y/o adicionales considerados en función de la puntuación, y la justificación de los mismos en caso de ser necesario.

Área	Nº	Criterio	Puntos	♀	JUSTIFICACIÓN
Limpieza	1	Condiciones de limpieza e higiene	-	OBLI	Se limpiará cada apartamento previamente a la entrada de nuevos huéspedes.
Conservación	2	Instalaciones y los equipamientos están en buen estado de funcionamiento	-	OBLI	
Aspecto general	3	Mobiliario en consonancia	-	OBLI	
	4	Exteriores cuidados y ajardinados	4		Se tratará la vegetación exterior y el entorno, de manera que se integre con la zona, con vegetación autóctona.
	5	Terraza debidamente equipada	3		Dispondrá de mobiliario en el exterior.
Accesos, aparcamiento e iluminación	6	Acceso rodado adecuado	2	OBLI	Toda parcela dispondrá de su propio acceso rodado
	10	Información previa	1	OBLI	
	11	Espacio para aparcamiento a menos de 100m	4	OBLI	Cada parcela dispondrá de su propia zona de aparcamiento.
Medidas de seguridad	14	Listado de teléfonos básicos	2	OBLI	Dispondrán de un listado de teléfonos básicos en cada casa rural.
	15	Información de peligros	-	OBLI	Dispondrán de un listado de peligros en caso de ser necesario.
	16	Señalización y protección de peligros dentro de la propiedad	-	OBLI	Televisión en la zona del Salón.
	17	Enchufes dotados de protección.	2	OBLI	
	18	Indicación de existencia de perros, en su caso.	-	OBLI	
	19	Botiquín básico y productos de limpieza	2	OBLI	

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 6. TURISMO.

Fecha 26 MAYO 2025

Área	Nº	Criterio	Puntos	♀ F	JUSTIFICACIÓN
		tóxicos fuera del alcance			
	20	Instrumentos labranza bajo llave	-	OBLI	
	21	Extintor visible y señalizado	2	OBLI	Se cumplirá la normativa vigente contra incendios.
	22	Detector de humos	2	OBLI	Se instalará un detector de humos en cada casa rural.
Gastronomía	25	Restaurante en un radio de 10km	6		Existe un bar/restaurante en la pedanía de Casas Nuevas, próxima a la zona de implantación.
Servicios e Instalaciones	28	Suministro agua potable	2	OBLI	Dispone de agua potable la parcela.
	29	Señalización de agua no potable	2	OBLI	Se señalará, en su caso, la existencia de agua no potable.
	30	Suministro electricidad	2	OBLI	Dispone de electricidad la parcela.
	32	Calefacción en habitaciones y zonas comunes	2	OBLI	Dispondrá de calefacción.
	33	Aire acondicionado	3		Se pretende instalar un Split en la zona de día para proporcionar climatización.
	36	Suministro de ACS	2	OBLI	Dispondrán de ACS en todas las casas rurales
	37	Uso energías renovables	4		Se pretende realizar una instalación solar para ACS.
	38	Recogida de basura	2	OBLI	Se instalarán contenedores en el camino de acceso.
	39	Eliminación de aguas residuales	2	OBLI	Se instalarán fosas sépticas cumpliendo la normativa vigente de vertidos.
	41	Cambio lencería de cama y baño	2	OBLI	Se realizará el cambio y limpieza previo a la entrada de nuevos clientes.
Dormitorios y equipamiento	51	Ventilación al exterior o patio no cubierto	2	OBLI	Todas las estancias disponen de ventilación al exterior abierto.
	52	Sistema oscurecimiento	1	OBLI	Dispondrá de cortinas opacas o persianas
	53	Mobiliario buen estado	2	OBLI	
	54	Al menos un dormitorio independiente	2	OBLI	Dispone de dormitorio independiente.
	56	Habitación doble superficie mínima(9m2 para 1*; 10m para 2*	2	OBLI	El dormitorio tiene 10m2
	62	Dimensiones mínimas cama doble	12	OBLI	1.35x1.80
	66	Colchones bien conservados	2	OBLI	
	68	Cubre colchones higiénicos	2	OBLI	

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 6. TURISMO.

Fecha 26 MAYO 2025

Área	Nº	Criterio	Puntos	♀	JUSTIFICACIÓN
	69	Ropa cama buen estado	2	OBLI	
	71	Cubre almohadas higiénico	2	OBLI	
	72	Equipamiento básico	2	OBLI	
Equipamiento sanitario	74	Baño completo	2	OBLI	Dispone de una superficie de 5,70m2 aproximadamente (1*-2,5m2; 2*-3m2)
	75	Número de baños:uno por cada 6 plazas o fracción	2	OBLI	Dispone de un baño completo.
	81	Ventilación directa o forzada en baños	1	OBLI	Dispone de ventana al exterior.
	82	Punto luz y espejo en lavabo	1	OBLI para 2*	Dispone de luz y espejo
	84	Toma corriente cerca espejo	1	OBLI	
	85	Mampara o cortina	1	OBLI	
	86	Un juego de toallas por cliente y colgadores	1	OBLI	
	87	Dispone un 50% adicional ropa de baño	3	OBLI	
	89	Papel higiénico+ rollo adicional	1	OBLI	
	90	Papelera en baño	1		
	94	Calefacción en baño	5		
	95	Amenities básico	1	OBLI	
SALÓN-COMEDOR	97	Ventilación al exterior	2	OBLI	
	98	Dimensiones mínimas	8	OBLI	La zona de día de Salón-comedor con cocina tiene en total 24m2 aproximadamente. (>10m2)
	99	Mobiliario suficiente	5	OBLI	
COCINA	100	Ventilación directa o forzada	1	OBLI	Dispone de ventanas al exterior y, además, se añadirá ventilación forzada
	101	Equipamiento básico	1	OBLI	
	104	Tostador y microondas	2		
TOTAL DE PUNTOS OBTENIDOS			123		

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

ANEXO 6. TURISMO.

Fecha 26 MAYO 2025

Como vemos en la tabla anterior, se obtendrían un mínimo de 123 puntos, accediendo inicialmente a la

Categoría de 1 Estrella pretendida.

No obstante, en el momento de solicitud del Informe previo para la obtención y clasificación de la categoría pretendida, la propiedad podrá variar los criterios no obligatorios en función de sus necesidades.

Mula, 26 de Mayo de 2025

El Arquitecto

Fdo.: Rubén Hernández Muñoz

Colegiado COAMU Nº 1.761

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES
Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)
Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ
Autor: Rubén Hernández Muñoz
Fecha 26 MAYO 2025

III. LISTADO DE PLANOS.

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.PLANOS.

Proyecto SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA CASAS RURALES

Situación POLÍGONO 124 PARCELA 14. RINCON DEL CALDERERO. MULA (MURCIA)

Promotor JUAN FELIPE DEL BAÑO GONZALEZ

Autor: Rubén Hernández Muñoz

III. LISTADO DE PLANOS.

Fecha 26 MAYO 2025

LISTADO DE PLANOS:

1. SITUACIÓN. PLAN GENERAL.
2. DISTRIBUCIÓN DE MÓDULOS EN PARCELA SEGÚN FASES.
3. IMPLANTACIÓN GENERAL. SUPERFICIES.
4. SECCIONES GENERALES.
5. ORDENACIÓN EN PARCELA TIPO.
6. DISTRIBUCIÓN PLANTA.
- 6BIS.DISTRIBUCIÓN PLANTA ACCESIBILIDAD.
7. COTAS Y SUPERFICIES.
8. ALZADOS.
9. SECCIONES.

Mula, 26 de Mayo de 2025

El Arquitecto

Fdo.: Rubén Hernández Muñoz

Colegiado COAMU Nº 1.761