

TURISTREN BUS, S.L.U.

ESTUDIO DEL PAISAJE

CAMPING DE CARAVANAS Y AUTOCARAVANAS

DICIEMBRE 2023

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN.....	1
2	OBJETO.....	1
3	TITULAR.....	2
4	EMPLAZAMIENTO	2
5	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	6
6	CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE	7
6.1	IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE	8
6.2	EVOLUCIÓN DEL PAISAJE.....	9
6.3	ELEMENTOS QUE COMPONEN EL PAISAJE	12
6.4	CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DE LA ACTUACIÓN POR SU INCIDENCIA EN EL PAISAJE	17
7	ANÁLISIS VISUAL.....	19
7.1	CUENCA VISUAL.....	20
7.2	PUNTOS DE OBSERVACIÓN	21
8	VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	28
8.1	CALIDAD PAISAJÍSTICA.....	28
8.2	FRAGILIDAD Y CAPACIDAD DE ABSORCIÓN DEL PAISAJE	30
9	IMPACTOS AMBIENTALES EN RELACIÓN CON EL PAISAJE	33
10	MEDIDAS CORRECTORAS.....	35

ANEXOS

Anexo I. Orden del Director General de Territorio y Vivienda de autorización de uso excepcional en suelo no urbanizable

Anexo II. Tabla de combinación de los observadores

PLANOS

Plano I. Plano de Planta General de las instalaciones previstas

Plano II. Cuenca visual

Plano III. Planos observadores

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1. Mapa de situación de la zona.....</i>	<i>4</i>
<i>Figura 2. Ortofoto de la ubicación de la instalación.....</i>	<i>5</i>
<i>Figura 3. Detalle del relieve de la zona.....</i>	<i>13</i>
<i>Figura 4. Detalle de la rambla que bordea las instalaciones.....</i>	<i>13</i>
<i>Figura 5. Vegetación presente en las instalaciones.....</i>	<i>14</i>
<i>Figura 6. Detalle de la vegetación presente en las parcelas contiguas.....</i>	<i>15</i>
<i>Figura 8. Detalle de la carretera RM-332.....</i>	<i>16</i>
<i>Figura 10. Detalle del asentamiento más próximo (al fondo se localiza el camping).....</i>	<i>17</i>
<i>Figura 11. Cuenca visual de la parcela.....</i>	<i>20</i>
<i>Figura 12. Localización de los puntos de observación.....</i>	<i>22</i>
<i>Figura 13. Visibilidad de las parcelas desde cada uno de los observadores seleccionados.....</i>	<i>23</i>
<i>Figura 14. Punto de toma de fotografía.....</i>	<i>24</i>

<i>Figura 15. Vista de la zona donde se tomó la fotografía del punto referenciado</i>	<i>25</i>
<i>Figura 16. Punto de toma de fotografía</i>	<i>26</i>
<i>Figura 17. Vista desde donde se tomó la fotografía.....</i>	<i>27</i>
<i>Figura 22. Calidad visual de la zona objeto de estudio.....</i>	<i>32</i>
<i>Figura 23. Fragilidad paisajística de la zona objeto de estudio.....</i>	<i>32</i>

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1. Referencia catastral de las parcelas</i>	<i>2</i>
<i>Tabla 2. Superficies de las edificaciones.....</i>	<i>3</i>
<i>Tabla 3. Matriz de valoración calidad/fragilidad</i>	<i>9</i>
<i>Tabla 4. Coordenadas de los puntos observadores</i>	<i>21</i>
<i>Tabla 5. Criterios para evaluar la calidad del paisaje.....</i>	<i>28</i>
<i>Tabla 6. Clases utilizadas para evaluar la calidad visual.....</i>	<i>29</i>
<i>Tabla 7. Resultados de la aplicación del método BLM</i>	<i>29</i>
<i>Tabla 8. Criterios de clasificación de la fragilidad paisajística</i>	<i>31</i>
<i>Tabla 9. Caracterización del impacto paisajístico por fase.....</i>	<i>34</i>

1 INTRODUCCIÓN

La mercantil TURISTREN BUS, S.L.U. (en adelante TURISTREN), explota un camping de caravanas y autocaravanas en el paraje Pera Rosa, término municipal de Mazarrón.

TURISTREN dispone de autorización excepcional de uso en suelo no urbanizable para el uso de parking de caravanas, en Paraje Pera Ros, polígono 40, parcela 33, en el término municipal de Mazarrón, por parte de la Dirección General de Territorio y Arquitectura de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Región de Murcia con nº de expediente 19/2021.

En el anexo I se adjunta Resolución de autorización excepcional de uso en suelo no urbanizable.

Con fecha 19 de mayo de 2019, la mercantil solicita ampliación y modificación de uso excepcional para las siguientes parcelas así como el cambio de uso a camping turístico ubicadas en el Paraje Ros, polígono 40, incluida la parcela 33:

- Parcela 33
- Parcela 34
- Parcela 39
- Parcela 40
- Parcela 43
- Parcela 122

2 OBJETO

El objeto de este Estudio es dar cumplimiento al requerimiento del Ayuntamiento de Mazarrón de acuerdo con la solicitud de autorización excepcional en suelo no urbanizable por interés público de camping turístico con expediente de referencia 2021/3799L, por parte de TURISTREN BUS, S.L.U., para lo cual le requiere:

10º Estudio de paisaje, con el contenido y documentación indicados en los arts. 45 a 47 de la LOTURM al estar ubicada la actuación en suelo no urbanizable.

3 TITULAR

La entidad peticionaria es la mercantil TURISTREN BUS, S.L.U., con número de identificación fiscal B23653207 y domicilio social en Ctra. de Mazarrón al puerto, km 2.5 30870 Mazarrón (Murcia).

4 EMPLAZAMIENTO

La instalación se localiza en el paraje Pera Ros, en el término municipal de Mazarrón, polígono 40, con las siguientes referencias catastrales:

REFERENCIA CATASTRAL	PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)
30026A040000300000ZA	30	Agrario	5.778
30026A040000330001xh	33		12.000
30026A040000340000ZQ	34		8.639
30026A040000390000ZM	39		8.642
30026A040000400000ZT	40		8.642
30026A040000430000ZO	43		9.948
30026A0400001220000ZH	122		5.93
TOTAL SUPERFICIE			50.942

Tabla 1. Referencia catastral de las parcelas

La superficie total de la parcela es de 50.942 m², la cual dispone de viales y está rodeada de parcelas destinadas a uso agrario.

En la siguiente tabla se muestra la superficie de cada una de las edificaciones:

REFERENCIA	USO	SUPERFICIE (m ²)
Edificio 1	Oficina/recepción	27
Edificio 2	Nave existente sin uso	2.260
Edificio 3	Servicios comunes	750
Edificio 4	Aparcamiento invernaje	600
Edificio 5	Vivienda aislada	170
Edificio 6	Caseta de control	4
Edificio 7	Chiringuito piscina	25
TOTAL SUPERFICIE EDIFICADA		3.836

Tabla 2. Superficies de las edificaciones

INSTALACIONES

Como instalaciones encontramos:

- Recepción
- Pérgola
- Zona de recreo
- Pista de bolos
- Edificio de servicios comunes
- Piscina
- Edificación sin uso
- Muelle de descarga
- Caseta se control
- Nave de invernaje
- Vivienda

En el anexo I de planos, se adjunta plano de distribución en planta general.

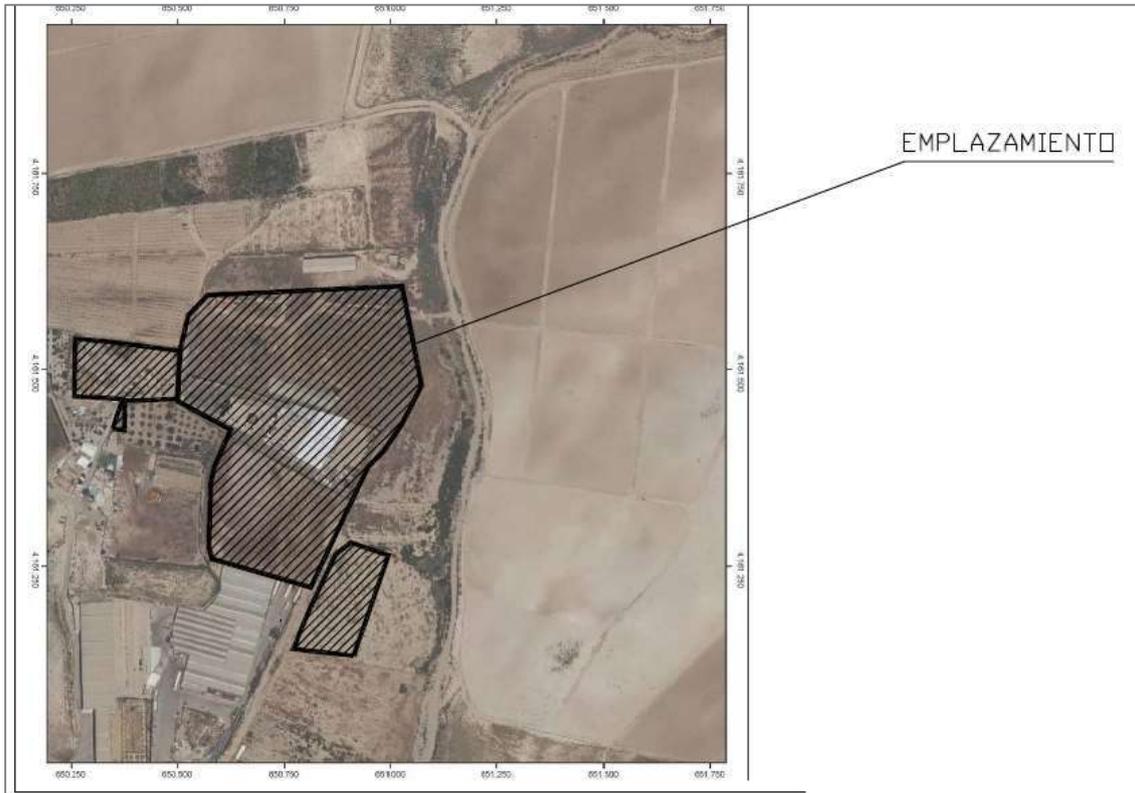


Figura 2. Ortofoto de la ubicación de la instalación
Fuente: Visor SIGPAC

5 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La actividad que lleva a cabo TURISTREN es la de camping turístico.

Corresponde a un área de servicio para caravanas y autocaravanas, clasificada como área de acogida donde se prestan los servicios de mantenimiento de la caravana y autocaravana (vaciado y llenado de depósitos de agua) y los de estacionamiento y pernocta.

Para ello, se dispone de los siguientes servicios:

- Zona de muelle de descarga.
- Zona de estacionamiento controlado en superficie al aire libre. El estacionamiento estará limitado en tiempo en función de los recursos turísticos de la zona donde está enclavada el área, por lo que dicho estacionamiento se moverá en un período de 48 a 72 horas, pudiendo superarse dicho límite según la disposición del promotor.
- Zona de servicios para los usuarios de la actividad como son, duchas y aseos, lavandería, zonas verdes, piscina, zona de juegos, bar/restaurante.

Además, se han distribuido en las parcelas varios puntos de suministro de agua potable para el llenado de los depósitos de las caravanas y autocaravanas así como puntos de suministro eléctrico para la carga de las baterías auxiliares de estos vehículos y darles servicio eléctrico durante su estancia en la plaza.

6 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

El análisis paisajístico tiene por objeto conocer los distintos elementos constitutivos del paisaje, y sus interrelaciones para así poder establecer cuáles son los componentes singulares, así como sus rasgos y patrones característicos.

El paisaje es un conjunto de fenómenos naturales y culturales referidos a un territorio. Dicho conjunto constituye un sistema de relaciones en el que los procesos se encadenan.

El concepto de paisaje contiene, intrínsecamente, una competencia visual y, por tanto, una dimensión preceptiva. En esta última aproximación podemos diferenciar dos acercamientos:

- El paisaje intrínseco (VISIÓN DESDE EL EXTERIOR AL PROYECTO), es la percepción de una unidad de visión que obtiene un observador situado en cualquier punto del entorno desde donde dicha unidad es accesible a la percepción polisensorial.
- Paisaje extrínseco (VISIÓN DESDE EL PROYECTO AL EXTERIOR), supone su consideración como receptor de vistas.

La consideración conjunta de ambos conceptos determina la fragilidad de cada unidad de percepción ante los impactos generados por el desarrollo del proyecto, lo que permite evaluar las áreas que necesitan medidas correctoras.

La calidad visual del paisaje se determina por medio de la evaluación de los valores estéticos que posee. Esta evaluación tiene un alto grado de subjetividad.

Para tratar de objetivar esta valoración de la calidad, M. Escribano y col. (1987), ofrecen un esquema metodológico, según el cual, la visualización de un paisaje incluye tres elementos de percepción:

- 1) Características intrínsecas del punto donde se encuentra el observador.
- 2) Las vistas directas del entorno inmediato.
- 3) El horizonte visual o fondo escénico.

6.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

Según el documento “Atlas de los Paisajes de la Región de Murcia”, del año 2009, la zona de afección pertenece a la unidad de paisaje *LI 09 Campo de Mazarrón*.

Se trata de una unidad de forma alargada en sentido Noroeste-Sureste, perteneciente al municipio de Mazarrón y que linda al norte con la Sierra del Algarrobo, al sur con la de Las Moreras y al oeste con la de Almenara.

Si bien se trata de una unidad eminentemente agrícola, localizando un amplio repertorio de tipologías de explotaciones agrícolas desde cultivos de secano a cultivos hortícolas y frutícolas de regadío y amplias extensiones dedicadas al cultivo en invernaderos, se detecta la presencia de amplias zonas de matorral y espartal, así como una rica vegetación asociada a los cursos de las numerosas ramblas existentes.

La población se distribuye en la unidad en forma de viviendas unifamiliares aisladas en diseminado, pequeñas agrupaciones o entidades de población.

La unidad cuenta con gran número de vías de comunicación entre las que destacan la autovía AP7, las carreteras D-2, D-4, C-3315, autovía de Totana y ctra. de Mazarrón a la que se une una red de caminos rurales de acceso a las fincas.

La dinámica de la unidad queda definida por el abandono de construcciones tradicionales ligadas a las explotaciones del medio y con incidencia en el paisaje, la proliferación del plástico y los invernaderos en agricultura y el abandono en determinadas zonas de los mismos.

El paisaje de la unidad queda caracterizado por los fuertes contrastes entre la llanura agrícola y las sierras del entorno, el predominio de la agricultura, la presencia de ramblas, su encuentro con el Mar Mediterráneo y la presencia puntual pero relevante de restos de minería en las proximidades del núcleo urbano de Mazarrón.

En la tabla se muestra la matriz de valoración de la calidad/fragilidad:

MATRIZ DE VALORACIÓN	
CALIDAD INTRÍNSECA	
Riqueza	Baja
Coherencia y Sostenibilidad	Media
Valores históricos y culturales	Bajos
CALIDAD VISUAL	
Identidad	Media
Valores escénicos	Altos
VALORACIÓN DE LA CALIDAD GLOBAL	MEDIA
FRAGILIDAD	MEDIA

Tabla 3. Matriz de valoración calidad/fragilidad

6.2 EVOLUCIÓN DEL PAISAJE

En este apartado, lo que se pretende es conocer la evolución en el paisaje de la zona a través de sus transformaciones.

Para llevar a cabo esta comparativa a partir de fotografías aéreas, se ha utilizado el visor de la Dirección General de Medio Natural.

1 Ortofoto 1981



2 Ortofoto 2002



3 Ortofoto 2011



4 Ortofoto 2016



5 Actualidad



6.3 ELEMENTOS QUE COMPONEN EL PAISAJE

Para la descripción de los elementos que componen el paisaje, tendremos en cuenta las parcelas que conforman las instalaciones y sus alrededores.

RELIEVE E HIDROGRAFÍA

La zona donde se localizan las instalaciones presenta una altitud baja. Predominan las formas totalmente planas puesto que se encuentra a nivel del mar.

En cuanto a la hidrografía, destaca la presencia de una red de drenaje con ausencia de agua. Bordeando las instalaciones se dispone la Rambla Grande.

En la siguiente imagen se muestra el relieve de la zona.



Figura 3. Detalle del relieve de la zona



Figura 4. Detalle de la rambla que bordea las instalaciones

VEGETACIÓN

La vegetación presente en las instalaciones se reduce a vegetación ornamental.

Así mismo, encontramos parcelas contiguas dedicadas a cultivos hortícolas así como parcelas con vegetación nitrófila sin cultivar.

En las siguientes fotografías, se identifica la vegetación presente en las instalaciones, así como en las inmediaciones de la misma.



Figura 5. Vegetación presente en las instalaciones



Figura 6. Detalle de la vegetación presente en las parcelas contiguas

RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

Desde la carretera RM-332, partiendo de Mazarrón dirección puerto de Mazarrón, se toma un desvío a la izquierda donde encontramos una gasolinera cuyo camino que la bordea da acceso a las instalaciones.

De acuerdo a la Memoria de Aforos 2022 de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Región de Murcia, la Intensidad Media Diaria (IMD) de la RM-332 para la estación primaria (afora 6 veces al año durante 7 días en meses alternos) nº 401 fue de 4.765 vehículos totales y 546 para vehículos pesados.

En la siguiente imagen se muestra un detalle de la ctra. RM-332 y el acceso a las instalaciones.



Figura 7. Detalle de la carretera RM-332

ASENTAMIENTOS

El núcleo de población más próximo corresponde a Mazarrón.

En las proximidades de las instalaciones se localizan naves industriales y una gasolinera por la cual se accede al camping.

En la siguiente imagen se muestra la presencia del asentamiento más próximo a las instalaciones.



Figura 8. Detalle del asentamiento más próximo (al fondo se localiza el camping)

6.4 CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DE LA ACTUACIÓN POR SU INCIDENCIA EN EL PAISAJE

A continuación, y siguiendo la metodología propuesta por SMARDON (1979), se describen brevemente las principales características del paisaje en la zona objeto de estudio para los elementos de mayor impacto.

- **Morfología:** En la zona donde se localizan las instalaciones, encontramos un relieve llano con una ligera pendiente donde destaca la presencia de parcelas de cultivos hortícolas así como parcelas sin cultivar.
Como elementos de carácter antrópico más próximos destacan naves industriales, una gasolinera y un núcleo pequeño de viviendas
- **Color:** En esta zona, el paisaje muestra gran variedad cromática, desde los colores oscuros (verdes, marrones, amarillos) procedentes de las parcelas, los colores claros de las naves, así como el gris de la carretera.

- *Textura*: En general, el paisaje muestra rasgos acusados de antropización asociado a la presencia de las parcelas, naves, viviendas y la carretera. Destaca el uso del suelo de carácter eminentemente agrario.
- *Contraste*: Destaca la diversidad de colorido y luminosidad. El contraste entre el suelo y los cultivos es alto por la diferencia de color entre los mismos.
- *Integración con el entorno*: Los elementos objeto de estudio previstos se integran con el entorno ya que es una zona antropizada por su proximidad a la zona urbanizada y a la red viaria.

7 ANÁLISIS VISUAL

A la hora de analizar el paisaje, es necesario determinar las cuencas visuales que expresan aquellos puntos desde los que es posible el acceso visual al ámbito de estudio y los puntos que son visibles, lo que permite definir las zonas o puntos con potencial de vistas. Dentro de estos puntos potenciales se pueden distinguir dos tipos:

- Puntos potenciales de vista fijos, que desde el exterior hacia el proyecto se deberían considerar todas aquellas edificaciones o instalaciones situadas tanto en el área, como fuera de ella, y que implican una visión que es continua a escala temporal y con un mayor grado de percepción de los impactos por parte de la población existente.
- Puntos potenciales de vista móviles, que se corresponden con las vías de comunicación donde los flujos y movimientos de la población implican una percepción de los impactos sobre el paisaje, que en gran medida se corresponderán con el sentido de desplazamiento de los vehículos, lo que implica que según sea el desplazamiento se podrán observar determinadas afecciones sobre el paisaje.

Para llevar a cabo el análisis visual, se han seleccionado una serie de puntos de observación para proceder al análisis de la cuenca visual.

Se definen las cuencas visuales como la superficie desde la que un punto es visible.

La visibilidad desde el entorno, es decir, el acceso visual a las instalaciones, tomando como puntos de referencia distintos puntos de alrededor es baja. En este caso, la valoración de este elemento presenta una calidad **media-baja**.

El establecimiento de los puntos de observación viene determinado por los lugares donde se percibe el paisaje de mayor afluencia, incluyendo entre otros, los siguientes elementos:

- Vías de comunicación, considerados puntos de observación dinámicos.
- Núcleos de población, otras edificaciones, zonas de uso.
- Lugares de interés.
- Puntos representativos para mostrar la singularidad del paisaje.

7.1 CUENCA VISUAL

Para la realización de las cuencas visuales se ha utilizado un software de Sistema de Información Geográfica (GIS). Mediante el Modelo Digital del Terreno (MTD) con paso de malla de 5 m obtenido del Centro Nacional de Información Geográfica, las coordenadas UTM y diferentes puntos en las proximidades de la parcela, se ha elaborado la cuenca visual donde se determinan las áreas visibles y las zonas ocultas de los puntos seleccionados.

Una vez seleccionados los puntos de vista y las secuencias visuales de mayor afluencia pública, se ha calculado mediante el programa informático ArcMap, el grado de visibilidad para determinar el grado de exposición.

El cálculo de las cuencas visuales se realiza mediante un análisis que clasifica cada píxel del ráster en “zona visible” o “zona no visible” en función de la topografía y los obstáculos artificiales.

En la siguiente figura se muestra la cuenca visual de las instalaciones desde cada uno de los puntos de observación seleccionados.

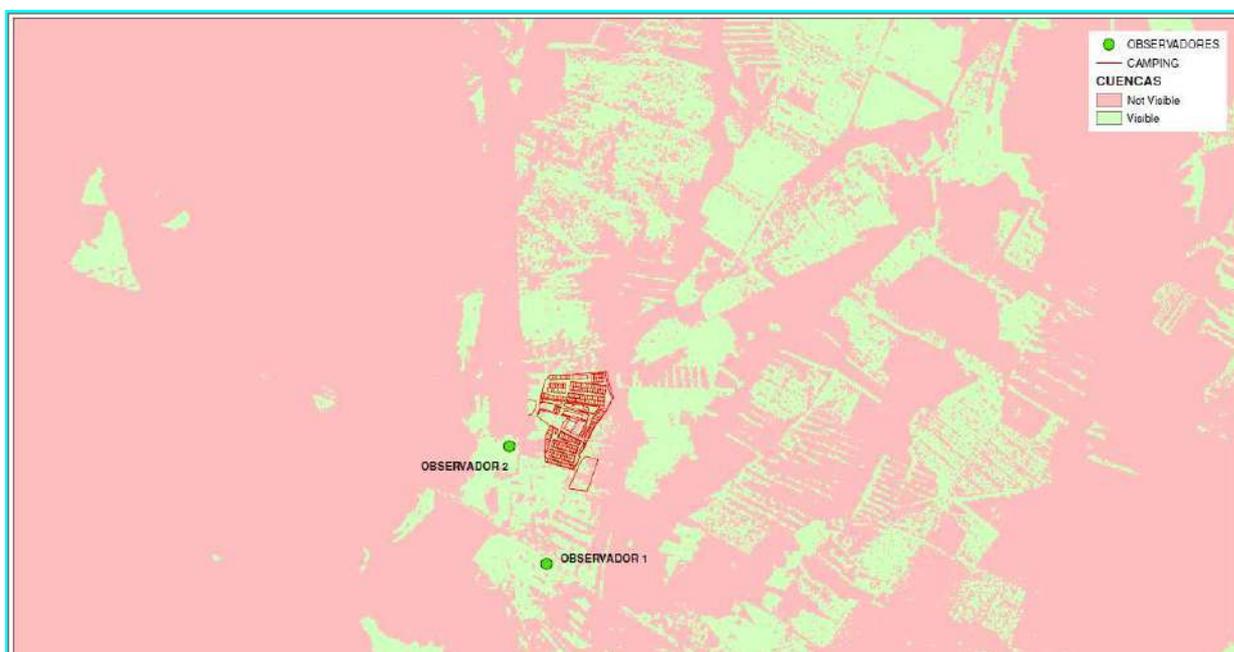


Figura 9. Cuenca visual de la parcela

7.2 PUNTOS DE OBSERVACIÓN

A la hora de seleccionar los puntos de observación, se llevó a cabo un trabajo de campo consistente en la localización de estos puntos desde donde se hacen visibles cada una de las zonas objeto de estudio, teniendo en cuenta una serie de limitaciones (relieve, restricción de accesos, etc.).

Para las instalaciones, el número de observadores es bajo ya que, además de que se localiza de las naves industriales, el acceso a las mismas es a través de una carretera secundaria que parte de la ctra. dirección puerto de Mazarrón. Se han seleccionado 2 puntos de observación.

La localización de estos puntos se muestra en la siguiente tabla:

PUNTO OBSERVADOR	X	Y
OBS 1	650.765	4.161.279
OBS 2	650.647	4.161.654

Tabla 4. Coordenadas de los puntos observadores

La identificación de los mismos es la siguiente:

- P1: Punto medio entre el tanatorio y el centro de jardinería junto a la ctra. RM-332.
- P2: Zona de viviendas más próximas a las instalaciones.

En la siguiente imagen se muestra la localización de los puntos de observación.



Figura 10. Localización de los puntos de observación

Una vez seleccionados los puntos se lleva a cabo el estudio de visibilidad desde todos los puntos. El resultado nos da información para una celda sobre el número de puntos de observación desde los cuales se puede ver dicha celda.

Como resultado se obtiene una cartografía donde se representan las zonas más vistas desde determinados puntos de observación, por ser los puntos de mayor frecuencia por parte de la población.

En la siguiente figura se muestra, desde cada uno de los puntos de observación seleccionados, la visibilidad o no de las parcelas.

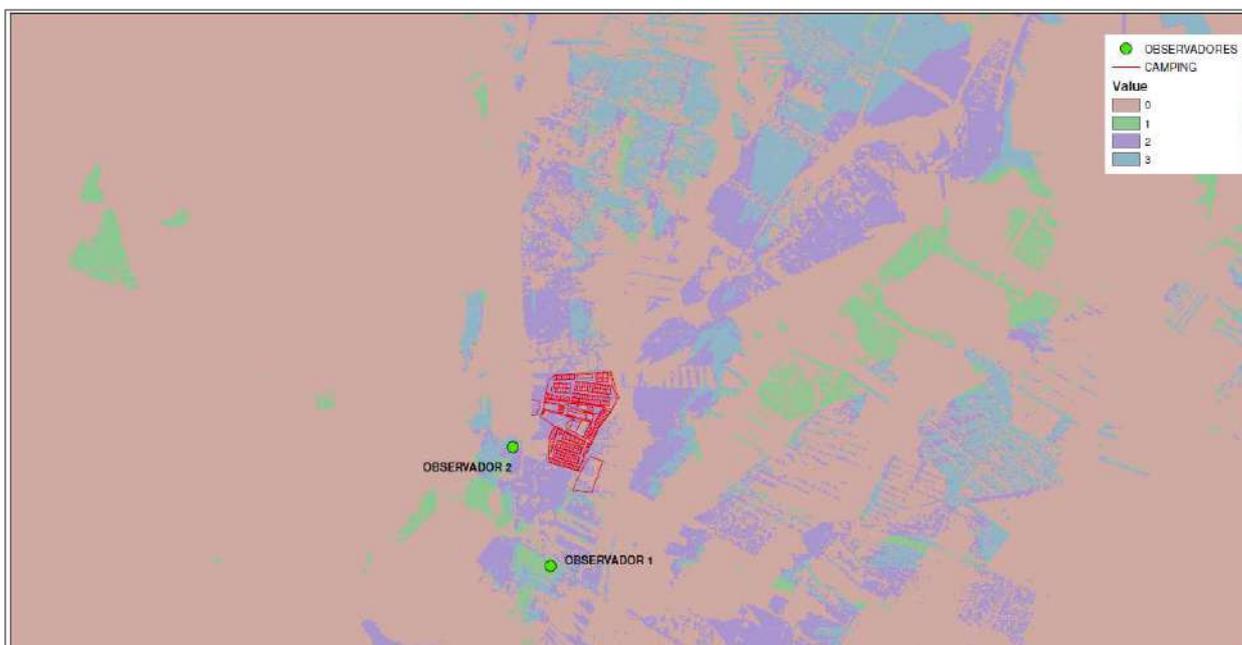


Figura 11. Visibilidad de las parcelas desde cada uno de los observadores seleccionados

En el anexo II se adjunta las tablas con las posibles combinaciones de los observadores identificados.

En el anexo de planos (Plano II) se adjunta la cartografía de la cuenca visual y de la visibilidad tanto de los dos observadores como de forma individual.

En estas tablas se identifica:

0: No visible desde ese observador

1: Visible desde ese observador

Cada uno de los colores se corresponde con los puntos más vistos por parte de cada observador teniendo en cuenta las posibles combinaciones para cada uno de los observadores seleccionados. Para ello, se obtienen 4 combinaciones posibles de los observadores seleccionados.

En las siguientes imágenes se muestra la localización de los puntos de toma de fotografía así como la fotografía del punto correspondiente.

ESTUDIO DEL PAISAJE
CAMPING DE CARAVANAS Y AUTOCARAVANAS

PUNTO DE TOMA DE FOTOGRAFIA

Junto a ctra. RM-332



ANALISIS VISUAL

La fotografia se tom3 en la orilla de la ctra. entre el tanatorio y el centro de jardineria.

Visibilidad media-baja por la ubicaci3n de las mismas respecto a las naves.

Figura 12. Punto de toma de fotografia

ESTUDIO DEL PAISAJE
CAMPING DE CARAVANAS Y AUTOCARAVANAS



Figura 13. Vista de la zona donde se tomó la fotografía del punto referenciado

ESTUDIO DEL PAISAJE
CAMPING DE CARAVANAS Y AUTOCARAVANAS

PUNTO DE TOMA DE FOTOGRAFIA

Zona de acceso a viviendas aisladas



Figura 14. Punto de toma de fotografía

ANALISIS VISUAL

La fotografía fue tomada en el camino de acceso a la zona de viviendas aisladas detrás de las naves industriales.

Visibilidad alta al estar próxima a las instalaciones.

ESTUDIO DEL PAISAJE
CAMPING DE CARAVANAS Y AUTOCARAVANAS



Figura 15. Vista desde donde se tomó la fotografía

8 VALORACIÓN PAISAJÍSTICA

8.1 CALIDAD PAISAJÍSTICA

Para llevar a cabo la valoración de la calidad paisajística, se ha empleado el método del *Visual Resource Management Bureau of Land Management* (Smardon y col., 1986). De acuerdo con ello, la calidad de la zona se valora en función de los siguientes parámetros:

COMPONENTE	CRITERIOS DE VALORACION Y PUNTUACION		
Morfología	Relieve muy montañoso, marcado y prominente; o relieve de gran variedad superficial o muy erosionado 5	Formaciones erosivas interesantes o relieve variado en tamaño y formas. Presencia de formas y detalles no dominantes 3	Colinas suaves, fondos de valle plano, pocos o ningún detalle singular 1
Vegetación	Gran variedad de tipos de vegetación 5	Alguna variedad de vegetación 3	Poca o ninguna variedad de vegetación 1
Agua	Factor dominante en el paisaje 5	No dominante en el paisaje 3	Ausente 0
Color	Combinaciones de color intensas y variadas o contrastes agradables 5	Alguna variedad e intensidad en los colores y contrastes, pero no actúa como elemento dominante 3	Muy poca variación de color o contraste, colores apagados 1
Fondo escénico	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual 5	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual en el conjunto 3	El paisaje adyacente no ejerce influencia en la calidad del conjunto 0
Rareza	Único o poco corriente o muy raro en la región, posibilidad de contemplar fauna y vegetación excepcional 6	Característico aunque similar a otros en la región 2	Bastante común en la región 1
Actuación humana (usos del suelo)	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual 2	La calidad escénica está afectada por modificaciones poco armoniosas, aunque no en su totalidad, o las actuaciones no añaden calidad visual 1	Modificaciones intensas y extensas, que reducen o anulan la calidad escénica 0

Tabla 5. Criterios para evaluar la calidad del paisaje

Seleccionando para cada componente la descripción que se ajuste mejor al paisaje que se quiere valorar y sumando sus valoraciones, se obtiene:

CLASE A	Áreas de calidad alta , áreas con rasgos singulares y sobresalientes (19-33)
CLASE B	Áreas de calidad media , áreas cuyos rasgos poseen variedad en la forma, color y línea, pero que resultan comunes en la región estudiada y no son excepcionales (12-18)
CLASE C	Áreas de calidad baja , áreas con poca variedad en la forma, color, línea y textura (0-11)

Tabla 6. Clases utilizadas para evaluar la calidad visual

Aplicando estos criterios de calidad paisajística para las parcelas objeto de estudio, se obtiene:

ELEMENTOS	PUNTUACION
Morfología	1
Vegetación	1
Agua	0
Color	3
Fondo escénico	0
Rareza	1
Actuación humana	1
TOTAL	7

Tabla 7. Resultados de la aplicación del método BLM

En base al resultado obtenido, el paisaje se encuentra incluido en la clase C, es decir, corresponde a un nivel de calidad visual **baja**.

8.2 FRAGILIDAD Y CAPACIDAD DE ABSORCIÓN DEL PAISAJE

La fragilidad paisajística se puede definir como el grado de susceptibilidad de un paisaje al deterioro ante la incidencia de una actuación. Este concepto está íntimamente ligado al de capacidad de acogida de un territorio. De esta forma, los paisajes con alta fragilidad paisajística tendrán una baja capacidad de acogida para nuevas infraestructuras.

La fragilidad está directamente relacionada con la actividad o proyecto a desarrollar.

Para determinar la fragilidad o la capacidad de absorción visual del paisaje (CAV), se ha empleado la metodología de Yeomans (1986). Consiste en asignar un valor a un conjunto de factores del paisaje considerados determinantes de estas propiedades.

Dicha capacidad queda definida por la siguiente fórmula:

$$CAV = P * (E + R + D + C + V)$$

A continuación se muestra la tabla con los valores de puntuación de cada uno de estos factores:

FACTOR	CONDICIONES	FRAGILIDAD PAISAJISTICA	
Pendiente (P)	Inclinado	Alta	3
	Inclinación suave	Media	2
	Poco inclinado	Baja	0
Estabilidad del suelo y erosionabilidad (E)	Poca restricción por riesgos bajos de erosión e inestabilidad	Alta	3
	Restricción moderada debida a ciertos riesgos de erosión e inestabilidad	Media	2
	Restricción alta derivada de riesgos altos de erosión e inestabilidad	Baja	1
Potencial estético (R)	Potencial alto	Alta	3
	Potencial medio	Media	2
	Potencial bajo	Baja	1

Diversidad de vegetación (D)	Vegetación monoespecífica, escasez de vegetación, contrastes poco evidentes	Alta	3
	Mediana diversidad de especies, con contrastes evidentes	Media	2
	Alta diversidad de especies, fuertes contrastes	Baja	1
Actuación humana (C)	Fuerte presencia antrópica	Alta	3
	Presencia moderada	Media	2
	Casi imperceptible	Baja	1
Contrastes de color (V)	Contraste visual alto	Alta	3
	Contraste visual moderado	Media	2
	Elementos de bajo contraste	Baja	1

Tabla 8. Criterios de clasificación de la fragilidad paisajística

La escala de referencia para la estimación de la CAV es:

Clase I: Fragilidad alta ≥ 30

Clase II: Fragilidad moderada 15-30

Clase III: Fragilidad baja ≤ 15

La capacidad de absorción sería:

$$CAV = 2*(3+1+3+3+1) = 22$$

De acuerdo con el valor obtenido, la capacidad de absorción visual es MODERADA, lo que significa que el paisaje de la zona objeto de estudio presenta una susceptibilidad media ante algunas modificaciones del proyecto.

Uniendo la calidad y la fragilidad, nos permite definir las zonas más vulnerables o de mayor sensibilidad. Así se obtiene la capacidad de acogida de las zonas de estudio susceptibles de generar impactos.

Con una calidad visual baja (clase C) y una fragilidad moderada (clase II), la capacidad de acogida a la actividad del proyecto es media.

En las siguientes figuras de la cartografía SitMurcia, se representa tanto la calidad visual como la fragilidad paisajística del ámbito de estudio.

CALIDAD VISUAL

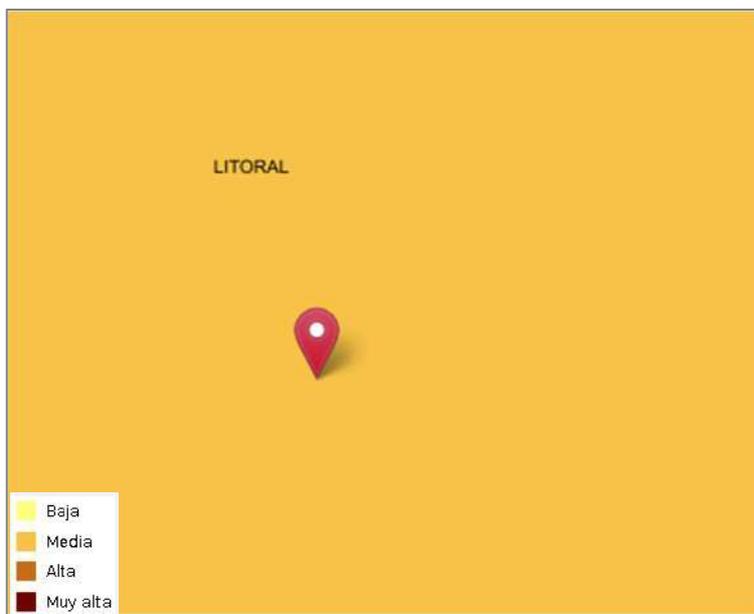


Figura 16. Calidad visual de la zona objeto de estudio

FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA

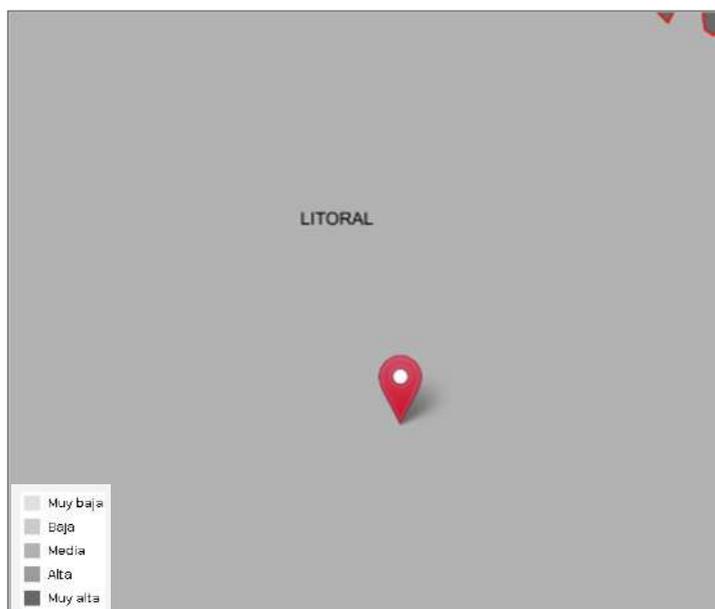


Figura 17. Fragilidad paisajística de la zona objeto de estudio

9 IMPACTOS AMBIENTALES EN RELACIÓN CON EL PAISAJE

Al introducir elementos artificiales que pasan a ser parte del paisaje natural, se produce una intrusión visual en el paisaje lo que implica determinadas alteraciones visuales.

Las mayores afecciones sobre el paisaje se producen al crear nuevas estructuras que modifican visualmente el fondo escénico y alteran el paisaje. Introducen líneas poco naturales, en su trazado desaparece la vegetación y modifican los colores existentes en el paisaje.

La localización de las instalaciones no resulta agresiva al paisaje por tratarse de terrenos, en su mayoría de cultivos hortícolas, con un valor paisajístico bajo y presencia de naves industriales en las proximidades.

Por otro lado, se respetan en su totalidad los recursos paisajísticos de la zona, no afectándolos e incluso tomando alguna medida preventiva de protección.

Para la identificación y valoración de dichos impactos, las acciones que se desarrollan y generan impacto paisajístico corresponden al consumo de agua y energía y a las propias infraestructuras asociadas al proyecto durante su vida útil y las presentes en la zona repercutirán en la calidad del paisaje. Los efectos se producirán por la presencia de las naves en el interior de las instalaciones, pero hay que tener en cuenta que la visibilidad de las mismas es baja.

Por tanto, hablamos de un impacto negativo, directo, permanente, continuo, irreversible (hasta su desmantelamiento) y moderado.

A continuación, se muestra la tabla de caracterización del impacto paisajístico:

	FUNCIONAMIENTO	DESMANTELAMIENTO
Signo	Beneficioso	Beneficioso
Intensidad	Baja	Baja
Extensión	Puntual	Puntual
Momento	Medio plazo	Medio plazo
Persistencia	Permanente	Temporal
Reversibilidad	Largo plazo	Corto plazo
Sinergia	Simple	Simple
Acumulación	Acumulativo	Simple
Efecto	Directo	Directo
Periodicidad	Permanente	Irregular
Recuperabilidad	Largo plazo	Medio plazo

Tabla 9. Caracterización del impacto paisajístico por fase

10 MEDIDAS CORRECTORAS

Las medidas de integración paisajística son aquellas que se incorporan al estudio después de caracterizar y valorar el paisaje, para EVITAR, REDUCIR O COMPENSAR el efecto del proyecto en el paisaje y facilitar su integración.

De acuerdo con esta definición se aplicarán medidas preventivas, correctoras y compensatorias, que se definen a continuación:

- MEDIDAS PREVENTIVAS: Son aquellas que se aplican en la concepción del proyecto y en fase de ejecución de las obras para evitar la generación de impactos.
- MEDIDAS CORRECTORAS: Son aquellas medidas que se incorporan al proyecto con la finalidad de reducir el alcance y la intensidad de los impactos en el paisaje.
- MEDIDAS COMPENSATORIAS: Son las medidas previstas para los casos en los que no es posible la corrección de los impactos y se contempla compensar sus efectos.

Con objeto de reducir los efectos sobre el paisaje, se adoptarán una serie de medidas encaminadas a disminuir el impacto paisajístico generado.

- Se contará con una planificación adecuada y ajustada a la legislación para la gestión de los residuos, así como un plan para su minimización.
- Mantenimiento de la vegetación a modo de pantalla.
- Evitar el empleo de materiales reflectantes y brillantes.
- Se procederá a una inmediata comunicación a las autoridades de cualquier funcionamiento anómalo de las instalaciones.
- Recuperación de la morfología del terreno al estado previo.
- Se restaurarán los terrenos y las zonas con vegetación natural una vez se desmantele el proyecto.

A modo de conclusión, el impacto de la actividad prevista sobre el paisaje es bajo, teniendo en cuenta las características visuales, si bien, un cambio en la configuración espacial de la zona es inevitable, los criterios utilizados para su diseño e implantación serán aquellos que minimicen cualquier impacto que sobre el medio pueda producirse.

Murcia, a 19 de diciembre de 2023

	Rebeca Monreal Mármol Bióloga	Francisco Abellán Hernández Lcdo. CC Químicas
Marcos Albendea Castillejo Ingeniero Industrial	Marta Casares Ruiz Lcda. C.C. Ambientales	Delia Martínez Riquelme Lcda. C.C. Ambientales

Cualquier copia, total o parcial de la información contenida en el presente documento, deberá autorizarse por escrito por la Dirección de LQM Gestión Ambiental, S.L.

ANEXOS

ANEXO I

ORDEN DEL DIRECTOR GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO NO URBANIZABLE



Región de Murcia
 Consejería de Fomento e Infraestructuras
 Dirección General de Territorio y
 Arquitectura
 Expte: 19/2021

Plaza Santoña, 6
 30071 Murcia

T. 968 362000
 T. 968 362393
 www.carm.es/cpt/



Notificación electrónica a:
 -Ayuntamiento de Mazarón
 - Solicitante

Ref. Ayto.: 00006/2020

ORDEN

Examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de MAZARRON relativa a la solicitud de autorización para el USO de PARKING DE CARAVANAS, en Paraje Ros Pera. Polígono 40, parcela 33, término Municipal de Mazarrón, promovido por: TURIS TREN BUS, S.L.U., con NIF: B23653207

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 12 de marzo de 2021 tuvo entrada oficio del Ayuntamiento de Mazarrón remitiendo copia del expediente tramitado a instancia de TURISTRENBUS, SLU., donde se solicita autorización excepcional de uso en suelo no urbanizable para PARKING DE CARAVANAS, en Paraje Ros Pera. Polígono 40, parcela 33, Término Municipal de Mazarrón.

SEGUNDO.- Con fecha 27 de septiembre de 2021 se emite informe por el Servicio Técnico de Urbanismo de esta Dirección General, del que se desprende lo siguiente:

SITUACIÓN

El estacionamiento para caravanas y autocaravanas objeto del presente expte. se proyecta en una parcela situada en el Paraje Pera Ros, polígono 40, parcela 33, en el término municipal de Mazarrón, con los siguientes datos catastrales:

POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
40	33	30026A040000330000ZG	12.500 m2

En la memoria de la actuación se indica una superficie ocupada para el estacionamiento de 12.042 m2.

PLANEAMIENTO VIGENTE

Según la ordenación del PGOU vigente, y de conformidad con el informe técnico municipal que se acompaña, los terrenos donde se desarrolla la actuación se clasifican como Suelo no Urbanizable Agrícola Intensivo (SNUAI).

B.5.3.2. En suelo no urbanizable son usos compatibles, entre otros, los equipamientos básicos.

08.07/2021.12.08.23
 PÉREZ ZULUETA, JAIME
 Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-ee94c9a0-fen5-7e41-4c6b-0050509b6280





Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Territorio y
Arquitectura

Expte: 19/2021

Plaza Santoña, 6
30071 Murcia

T. 968 362000
T. 968 362393

www.carm.es/cpt/



B.5.3.3. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán implantarse, entre otras, las actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe la legislación urbanística vigente.

B.5.3.4.4. Los equipamientos básicos están destinados a la satisfacción de necesidades básicas de la población ... Se autorizan también en suelos no urbanizables con la finalidad de contribuir a una disminución de los déficits existentes. Para equipamientos básicos intensivos se deberá cumplir: edificabilidad máxima 0,5 m²/m² y altura máxima de edificación 2p/7m.

B.5.4.3. Para la categoría de suelo SNUAI se deberán cumplir las condiciones para edificación siguientes: parcela mínima 10.000 m² y retranqueo mínimo a linderos 10 m.

La presente actuación cumple las condiciones de la normativa urbanística vigente, aunque deberá justificar gráficamente el cumplimiento de los retranqueos mínimos a linderos de las edificaciones previstas. Se modificarán, asimismo, errores materiales existentes en el apartado de justificación de la normativa urbanística en la memoria.

En el informe técnico municipal aportado al expte., de fecha 11/11/2020, se indica que la actividad de aparcamiento de autocaravanas puede considerarse, conforme al Plan General Municipal de Mazarrón vigente, un equipamiento básico "playa de aparcamientos", y por tanto un uso compatible, por lo que procede informar favorablemente el expte.

ORDENACIÓN TERRITORIAL

DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA R.M. (D. 102/2006, de 8 de junio, BORM 137 de 16 de junio de 2006)

En esta norma se establecen condiciones específicas que han de cumplir las instalaciones aisladas que se implanten en suelo no urbanizable y urbanizable sin sectorizar (art. 5, 37 a 40, 42 y 51).

Se entiende que esta actuación no estaría dentro del ámbito sectorial al que alude el art. 5, no siendo, por tanto, de aplicación este Instrumento de Ordenación Territorial.

DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA R.M. (D. 57/2004 de 18 de junio, BORM 145 de 25 de junio de 2004)

Los terrenos ocupados por la actuación no se encuentran afectados por actuaciones estructurantes o estratégicas, ni por protección de suelos por el Plan de O.T.





RÉGIMEN DEL SUELO EN LA LOTURM

En el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, según art. 95.2 de la LOTURM, "2. 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, con las condiciones establecidas en el artículo 102 (debe decir 103), 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."

La actuación objeto del presente expediente se incluye en los supuestos anteriores, al tratarse de una actividad relacionada con el sector turístico y con el aparcamiento al aire libre de gran extensión. Se justifican las condiciones comunes indicadas en el art. 103, puntos 1, 2 y 3.

TERCERO.- Con fecha 7 de julio de 2022 se emite nuevo informe técnico sobre subsanaciones, en el que se concluye:

Analizada la documentación aportada al expediente por el Ayuntamiento y el solicitante, y los informes sectoriales recabados, el expediente se considera completo en el área técnica, según deficiencias señaladas en la notificación de reparos de 28/09/2021.

El Ayuntamiento informa favorablemente el proyecto, acompañando pronunciamiento expreso sobre el interés municipal de la actuación. Señala asimismo, mediante informe del Servicio de Urbanismo e Infraestructuras que, a la vista del acta de inspección realizada, procede la tramitación del correspondiente expediente por el Servicio de Disciplina Urbanística.

De los informes sectoriales recabados, D. G. de Carreteras, Instituto de Turismo, D. G. de Política Agraria Común y Confederación Hidrográfica del Segura, no se desprende inconveniente, en el ámbito de sus competencias, para la autorización solicitada. No obstante, tanto el interesado como el Ayuntamiento deberán tener en cuenta y observar el cumplimiento del condicionado de carácter técnico indicado en los mismos.

A la vista de lo anterior, por parte de este Servicio de Urbanismo, se informa favorablemente la actuación propuesta.

Se deberá tramitar, en su caso, el correspondiente procedimiento de autorización ambiental, según la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, sin perjuicio de otras autorizaciones sectoriales.





FUNDAMENTOS Y CONCLUSIONES JURÍDICAS

PRIMERO. LEGISLACIÓN APLICABLE:

1.- Artículo 21,2,a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM): artículos 95 y siguientes.

3.- Ley 2/2020, de 27 de julio, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras.

4.- Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, aprobadas por Decreto 102/2006, de 8 de junio (BORM 16/06/2006).

5.- Orden de 13 de diciembre de 2017, de la Consejería de Presidencia y Fomento, se aprobó la Instrucción sobre el régimen de autorización excepcional por interés público regulado en la LOTURM (BORM 16-12-2017).

SEGUNDO.- PROCEDIMIENTO:

Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 104 de la LOTURM:

A.- El Ayuntamiento ha sometido la solicitud a exposición pública (BORM 3/12/2020), no habiéndose formulado alegaciones dentro del período de exposición pública.

B.- Consta en el expediente Decreto de fecha 12/02/2021, informando favorablemente el expediente y declarando de interés municipal el proyecto solicitado.

C.- Se aporta un estudio de paisaje en cumplimiento de los artículos 45 a 47 de la LOTURM.

TERCERO.- En el expediente consta justificación por el promotor del interés público y excepcionalidad de la actuación, así como la necesidad de su ubicación en medio rural.

CUARTO.- En relación a la legislación sectorial, se han solicitado desde esta Dirección General los siguientes informes sectoriales:

- **Dirección General de Carreteras**, con fecha 06/10/2021 se recibe comunicación interior de la Dirección General de Carreteras, suscrita por la Subdirectora General de Carreteras, acompañando informe técnico en relación con la presente actuación, en el que se concluye:

«No existen reparos en que se autorice el uso previsto, por cuanto la parcela se encuentra fuera de la zona de afección de la carretera RM-332 y el acceso se realizará a través de accesos autorizados a otras instalaciones existentes en el camino que conduce al aparcamiento.»

- **Instituto de Turismo de la Región de Murcia**, con fecha 25/10/2021 se recibe comunicación interior de la Oficina de Ordenación del Turismo del Instituto de Turismo, suscrita por el Director, acompañando informe técnico en relación con la presente





Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Territorio y
Arquitectura

Expte: 19/2021

Plaza Santoña, 6
30071 Murcia

T. 968 362000
T. 968 362393

www.carm.es/cpt/



actuación, en el que se indica, en resumen:

Dada la dificultad de controlar en un área privada el cumplimiento de los requisitos para considerar una autocaravana como aparcada y no acampada, es criterio del Instituto de Turismo considerar de aplicación la normativa vigente de campamentos públicos de turismo (D 19/1985, de 8 de marzo, y D. 108/1988, de 28 de julio, que lo modifica).

Dado que esta normativa prohíbe la instalación de estos establecimientos en zonas inundables, se estará a lo dispuesto en el informe de la CHS. Además se dispondrá de los servicios prescritos por la normativa, sometiendo el proyecto a informe previo de la Oficina de Ordenación del Turismo, antes de la solicitud de autorización.

Finalmente el informe dispone:

«... la actividad que se pretende realizar se informa favorablemente, por cuanto supone una mejora en la oferta turística de la Región de Murcia, si bien con las observaciones que se han puesto de manifiesto.»

- **Dirección General de Política Agraria Común**, con fecha 12/01/2022 se recibe comunicación interior de la D. G. de Política Agraria Común, suscrita por el Jefe de Servicio de Apoyo Técnico, Económico y de Ordenación, acompañando informe técnico en relación con la presente actuación, en el que se concluye:

*«... En el caso que nos ocupa se trata de la obtención de autorización excepcional de uso de suelo, por interés público, para la instalación de **estacionamiento de caravanas y autocaravanas para prestar servicios de mantenimiento**, por tanto esta Dirección General, informa que no dispone de normativa que regule este tipo de cambio de uso en suelo agrícola y por tanto, el mismo queda supeditado a la normativa que regula la actividad administrativa en materia de ordenación del territorio y en materia urbanística, no existiendo inconveniente por nuestra parte.»*

- **Confederación Hidrográfica del Segura**, con fecha 28/06/2022 se recibe en esta D. G. informe de la CHS, en relación con el presente expediente, analizando las cuestiones recogidas por el art. 25.4 del TRLA, referentes a la afección al DPH y al régimen de corrientes, inundabilidad, recursos hídricos y afecciones a las masas de agua, señalando, en resumen, lo siguiente:

Afección al dominio público hidráulico y al régimen de corrientes. Inundabilidad

La actuación objeto de informe no afecta al DPH, ni a su zona de servidumbre. Sin embargo, se observa afección parcial de la zona de policía del cauce denominado Rambla Grande. Por tanto, la competencia para autorizar cualquier actuación dentro de la zona de policía de cauces de naturaleza pública recaerá sobre este Organismo. (Consta expte. ya iniciado N/REF: AZP-85/2020).

Según la información del SNCZI, la zona de actuación se sitúa fuera de zona inundable y de zona de flujo preferente asociada a este cauce. Por tanto, no se afecta al régimen de corrientes ni a la inundabilidad.

Disponibilidad de recursos hídricos

La parcela dispone de suministro de agua potable desde la red municipal, estimando una demanda de 355,68 m3/año. Con la información disponible de este Organismo, se informa favorablemente la disponibilidad de recursos hídricos.

Afección a las masas de agua

La parcela no dispone de red de saneamiento público, aunque se proyecta un

08.07/2022 12:08:23
PÉREZ ZULUETA, JAIME
Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-ee94c9a0-fen5-7e41-4c6b-0050509b280





Expte: 19/2021

sistema de depuración de agua residual de oxidación, con mantenimiento y gestión por empresa autorizada. Este Organismo está tramitando el expediente con N/REF: SV-0154/2021 de autorización de vertido mediante pozos y zanjas filtrantes para esta actividad. Por tanto, se informa que la autorización de la actividad en zona de policía queda supeditada al otorgamiento previo de dicha autorización de vertido.

QUINTO.- A la vista de las consideraciones expuestas, se entiende justificado el cumplimiento del artículo 95.2 de la LOTURM, y se informa favorablemente la solicitud de autorización excepcional de uso en suelo no urbanizable, promovida por TURIS TREN BUS, S.L.U., con NIF: B23653207, para USO DE *PARKING DE CARAVANAS, en Paraje Ros Pera. Polígono 40, parcela 33, Término Municipal de Mazarrón.*

SEXTO.- CONDICIONES:

En la autorización se hará constar expresamente que la misma se concede dejando a salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio de terceros, y con las siguientes condiciones particulares:

1º.- Deberá dar cumplimiento a los informes sectoriales referidos en el fundamento quinto, de los que se remitirá copia al interesado para su debido conocimiento y cumplimiento.

2º.- Se deberá tramitar el correspondiente procedimiento de autorización ambiental, según la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, sin perjuicio de otras autorizaciones sectoriales, que fueran necesarias.

3º.- Conforme al artículo 106 de la LOTURM, al otorgarse la licencia de edificación, sólo en el caso de ser necesaria, se comunicará al Registrador de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca como parcela indivisible a efectos urbanísticos.

4º.- La autorización queda condicionada en todo caso al mantenimiento de las condiciones que sirvieron de base para su otorgamiento, especialmente en lo que se refiere a la titularidad/disponibilidad de los terrenos adscritos a la actuación en cuanto condición necesaria para la validez de la autorización, que deberá mantenerse durante todo el tiempo en que se haga uso de la licencia municipal concedida.

5º.- La presente autorización queda condicionada al resultado de la evaluación ambiental del proyecto, en los supuestos en que sea exigible de conformidad con lo dispuesto en la legislación ambiental vigente.

SÉPTIMO.- Corresponde al Consejero la resolución del expediente, de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, no obstante, la competencia de autorización de uso excepcional en suelo no urbanizable y urbanizable sin sectorizar está delegada en el titular de la Dirección General de Territorio y Arquitectura, mediante Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de fecha 11/09/2019, BORM nº 212 de 13/09/2019.





OCTAVO.- TASA Y CANON POR USO EXCEPCIONAL

1º.- Deberá abonar la tasa T440 “por actuaciones e informes en materia de urbanismo”, constituyendo su hecho imponible la tramitación administrativa de las autorizaciones en suelo no urbanizable de acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia, según lo establecido en el D.L. 1/2004, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Tasas, Precios Públicos y Contribuciones Especiales.

2º.- Deberá abonar el canon por el uso excepcional en cuantía del 1% del presupuesto de ejecución material, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

Por todo lo anteriormente expuesto,

DISPONGO

PRIMERO.- AUTORIZAR excepcionalmente en suelo no urbanizable para el uso de I USO de PARKING DE CARAVANAS, en Paraje Ros Pera. Polígono 40, parcela 33, en el término Municipal de Mazarrón, promovido por: TURIS TREN BUS, S.L.U., con NIF: B23653207 con sujeción a los hechos y fundamentaciones jurídicas expuestas.

En la autorización se hará constar expresamente que la misma se concede dejando a salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio de terceros, y con las siguientes condiciones particulares:

1º.- Deberá dar cumplimiento a los informes sectoriales referidos en el fundamento quinto, de los que se remitirá copia al interesado para su debido conocimiento y cumplimiento.

2º.- Se deberá tramitar el correspondiente procedimiento de autorización ambiental, según la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, sin perjuicio de otras autorizaciones sectoriales, que fueran necesarias.

3º.- Conforme al artículo 106 de la LOTURM, al otorgarse la licencia de edificación, sólo en el caso de ser necesaria, se comunicará al Registrador de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca como parcela indivisible a efectos urbanísticos.

4º.- La autorización queda condicionada en todo caso al mantenimiento de las condiciones que sirvieron de base para su otorgamiento, especialmente en lo que se refiere a la titularidad/disponibilidad de los terrenos adscritos a la actuación en cuanto condición necesaria para la validez de la autorización, que deberá mantenerse durante todo el tiempo en que se haga uso de la licencia municipal concedida.

5º.- La presente autorización queda condicionada al resultado de la evaluación ambiental del proyecto, en los supuestos en que sea exigible de conformidad con lo dispuesto en la legislación ambiental vigente.





Región de Murcia
Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Territorio y
Arquitectura
Expte: 19/2021

Plaza Santoña, 6
30071 Murcia

T. 968 362000
T. 968 362393

www.carm.es/cpt/



SEGUNDO,- La efectividad de esta Orden queda condicionado al pago de las liquidaciones adjuntas, especificadas en el punto OCTAVO, cuyos justificantes presentará el interesado ante el Ayuntamiento.

TERCERO.- Notificar la presente Orden al Ayuntamiento de **MAZARRON** y a los demás interesados en el expediente administrativo.

La presente Orden pone fin a la vía administrativa, y contra la misma cabe interponer Recurso Potestativo de Reposición, ante este mismo Órgano, o ser impugnada directamente ante la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, en el plazo de dos meses, sin perjuicio de cualquier otro que estime conveniente

EL CONSEJERO
P.D. El Director General de Territorio y Arquitectura
Orden de 10/09/2019 (BORM nº 212 de 13/09/2019)
Jaime Pérez Zulueta

*Documento firmado electrónicamente en
Murcia, en la fecha expresada al margen*

Documentación adjunta a la Orden:

- Liquidación canon .
- Liquidación tasa.
- Informe de la DG de Carreteras
- Informe del Instituto de Turismo
- Informes de la DG de Política Agraria común
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Segura

08/07/2021 12:08:23

PÉREZ ZULUETA, JAIME

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-ee94c9a0-feb5-7e41-4c6b-0050509b6280



ANEXO II

TABLA DE COMBINACIÓN DE LOS OBSERVADORES

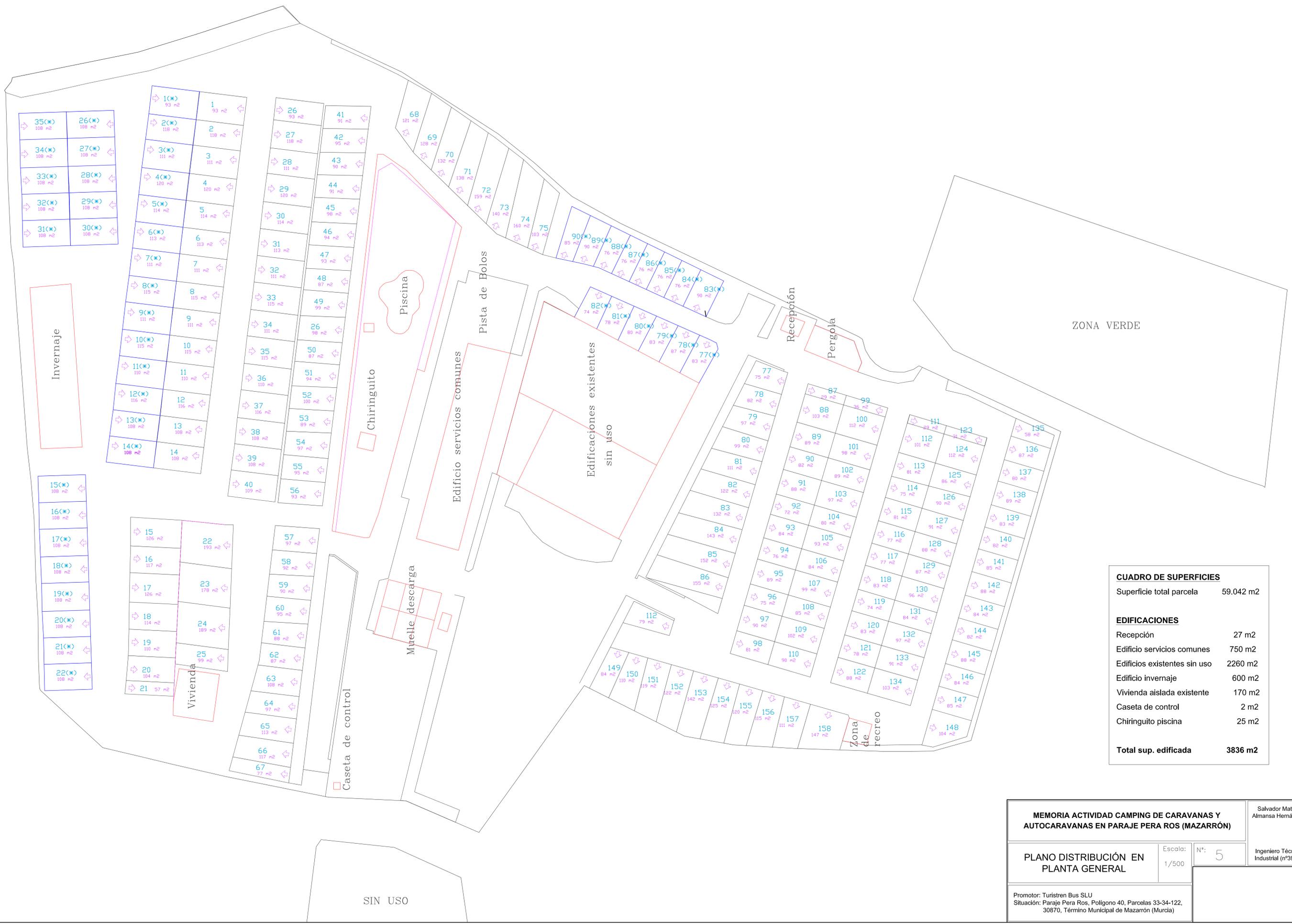
Coordenada X 650.765 650.647
Coordenada Y 4.161.279 4.161.654

VALUE	OBS1	OBS2	COUNT
0	0	0	21051116
1	1	0	280225
2	0	1	359021
3	1	1	1018313

PLANOS

PLANO I

PLANO PLANTA GENERAL DE LAS INSTALACIONES



CUADRO DE SUPERFICIES	
Superficie total parcela	59.042 m2
EDIFICACIONES	
Recepción	27 m2
Edificio servicios comunes	750 m2
Edificios existentes sin uso	2260 m2
Edificio invernaje	600 m2
Vivienda aislada existente	170 m2
Caseta de control	2 m2
Chiringuito piscina	25 m2
Total sup. edificada	3836 m2

MEMORIA ACTIVIDAD CAMPING DE CARAVANAS Y AUTOCARAVANAS EN PARAJE PERA ROS (MAZARRÓN)		Salvador Matías Almansa Hernández	
PLANO DISTRIBUCIÓN EN PLANTA GENERAL		Escala: 1/500	Nº: 5
Promotor: Turistren Bus SLU Situación: Paraje Pera Ros, Polígono 40, Parcelas 33-34-122, 30870, Término Municipal de Mazarrón (Murcia)			
		Ingeniero Técnico Industrial (nº3967)	

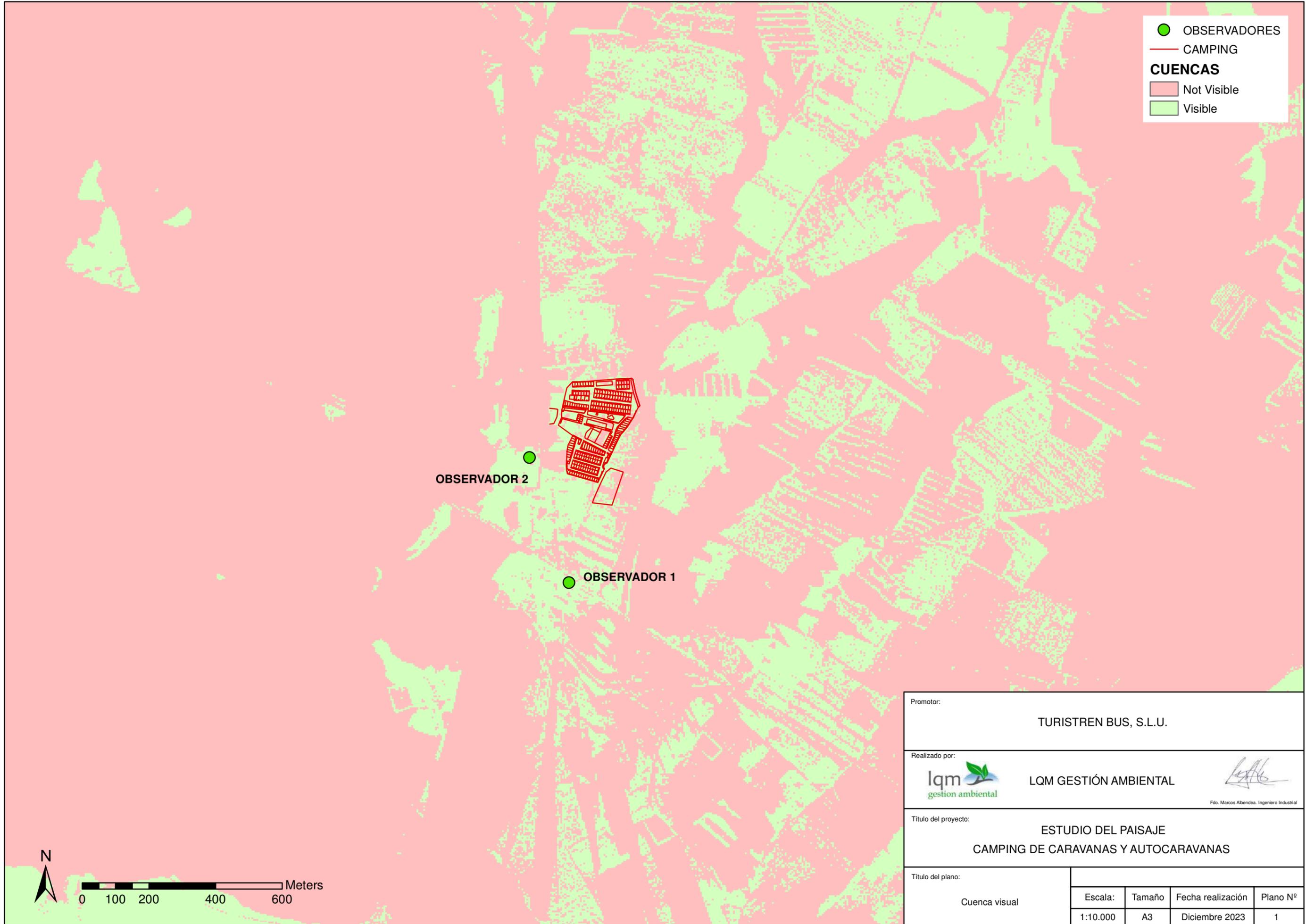
ZONA VERDE

SIN USO

PLANO II

CUENCA VISUAL

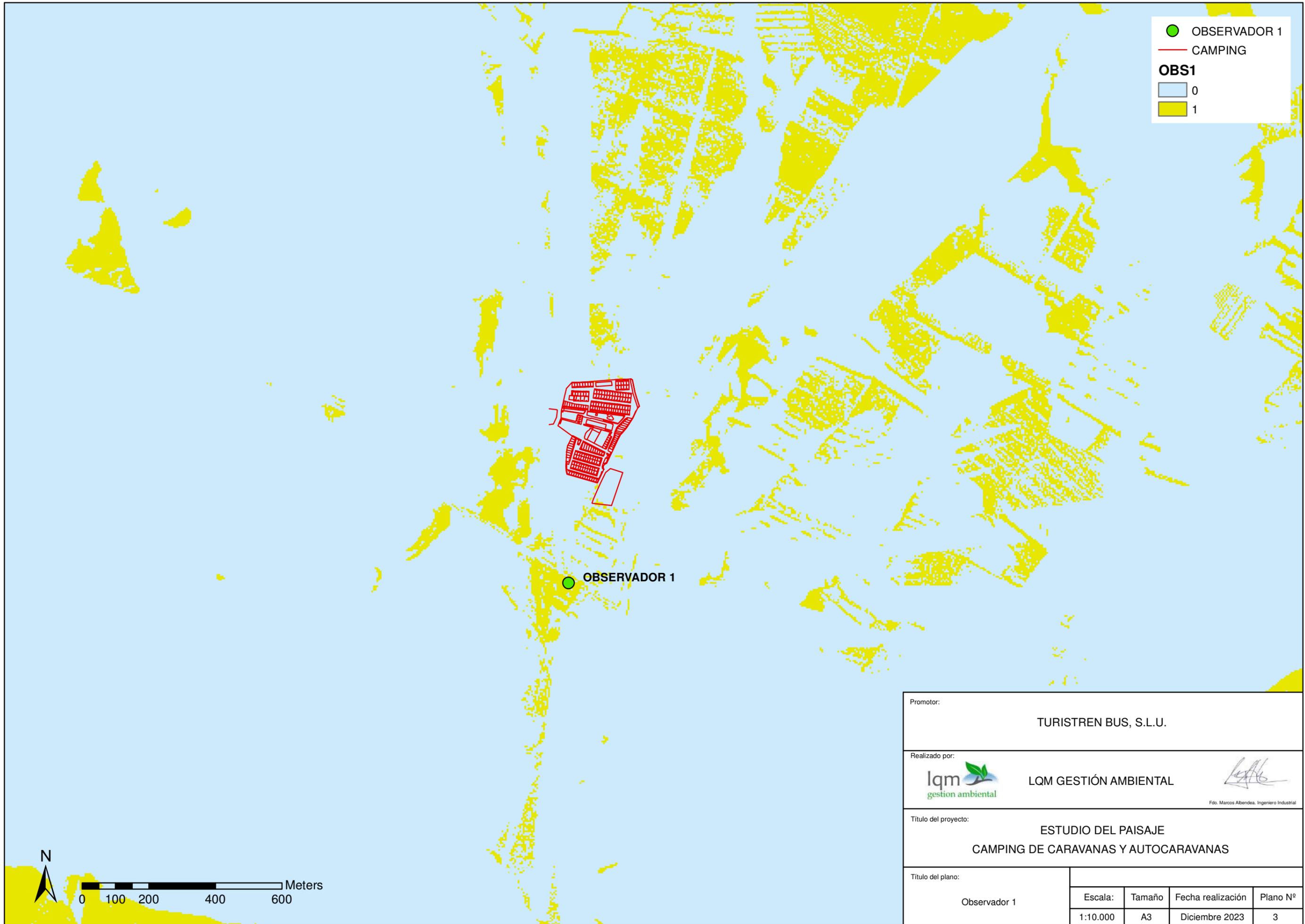
- OBSERVADORES
 - CAMPING
- CUENCAS**
- Not Visible
 - Visible



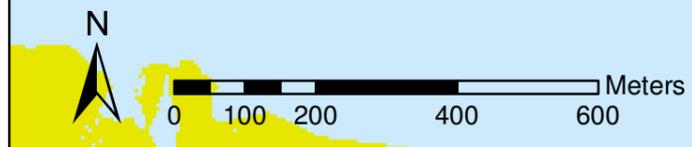
Promotor:				
TURISTREN BUS, S.L.U.				
Realizado por:				
	LQM GESTIÓN AMBIENTAL			
Fdo. Marcos Albenes, Ingeniero Industrial				
Titulo del proyecto:				
ESTUDIO DEL PAISAJE CAMPING DE CARAVANAS Y AUTOCARAVANAS				
Titulo del plano:				
Cuenca visual	Escala:	Tamaño	Fecha realización	Plano N°
	1:10.000	A3	Diciembre 2023	1

PLANO III

OBSERVADORES



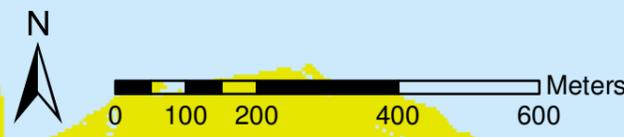
● OBSERVADOR 1
— CAMPING
OBS1
 0
 1



Promotor:				
TURISTREN BUS, S.L.U.				
Realizado por:				
 LQM GESTIÓN AMBIENTAL	 <small>Fdo. Marcos Albenes, Ingeniero Industrial</small>			
Título del proyecto:				
ESTUDIO DEL PAISAJE CAMPING DE CARAVANAS Y AUTOCARAVANAS				
Título del plano:				
Observador 1	Escala:	Tamaño	Fecha realización	Plano N°
	1:10.000	A3	Diciembre 2023	3

 OBSERVADOR 2
 CAMPING
OBS2
 0
 1

OBSERVADOR 2



Promotor:					TURISTREN BUS, S.L.U.				
Realizado por:							LQM GESTIÓN AMBIENTAL		
					<small>Fdo. Marcos Albenes, Ingeniero Industrial</small>				
Titulo del proyecto:					ESTUDIO DEL PAISAJE CAMPING DE CARAVANAS Y AUTOCARAVANAS				
Titulo del plano:					Observador 2				
		Escala:	Tamaño	Fecha realización		Plano N°			
		1:10.000	A3	Diciembre 2023		4			