



RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE FORMULA INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL PARA COMPLEJO TURÍSTICO VILLA EULALIA “MEDITERRANEAN RURAL CLUB”, EN LA DIPUTACIÓN DE LA PINILLA, TÉRMINO MUNICIPAL DE FUENTE ÁLAMO.

EXPTE EAE20200001

ANTECEDENTES DE HECHO

El Ayuntamiento de Fuente Álamo remite a la Dirección General de Medio Ambiente oficio de fecha 26 de diciembre de 2019, adjuntando documentación correspondiente al **Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia “Mediterranean Rural Club”**, en la diputación de La Pinilla, término municipal de Fuente Álamo, para inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Con fecha 27 de abril de 2022, el promotor del citado Plan comunica a la Dirección General de Medio Ambiente cambio de denominación social, según el cual Mendoza’s Natural Resort, S.L cambia su denominación por Carisma Global, S.L.

A la vista de la documentación aportada y los informes técnicos obrantes en el expediente, el órgano ambiental ha seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tramitando el expediente EAE20200001 de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada referente al "Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia “Mediterranean Rural Club”, por encuadrarse en el artículo 6.2 de la citada ley, en el que el Ayuntamiento de Fuente Álamo actúa como órgano sustantivo y Carisma Global, S.L como promotor.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Dirección General de Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 59/2022, de 19 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca, Medio Ambiente y Emergencias es el órgano competente para actuar en el presente procedimiento como órgano ambiental, y por tanto para emitir el informe ambiental estratégico.

En su virtud y,

A la vista del informe técnico de fecha 25 de abril de 2022, emitido por el Servicio de Información e Integración Ambiental de este centro directivo, una vez seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que ha concluido:

A la vista de las consultas realizadas y el subsiguiente análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, para establecer si el Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia Mediterranean Rural Club debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, se concluye lo siguiente:





- *Ninguna de las administraciones públicas consultadas ha puesto de manifiesto que el Plan Especial pueda tener efectos significativos sobre los factores ambientales de su competencia.*
- *Tras el análisis de los criterios del Anexo V de la Ley de evaluación ambiental realizado a la luz del contenido de los informes recabados en las consultas, y la información aportada por el sustantivo y el promotor, se considera que el “Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia Mediterranean Rural Club”, del t.m. de Fuente Álamo, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

No obstante, en el anexo de este informe se indican aquellas medidas del documento ambiental que deben ser modificadas, así como aquellas medidas adicionales establecidas como respuesta a los informes recibidos en el procedimiento, así como las que se desprenden del análisis técnico realizado. Todas ellas deben asumidas por el promotor.

Y actuando la Dirección General de Medio Ambiente como órgano ambiental del procedimiento,

RESUELVO

Emitir el Informe Ambiental Estratégico que se anexa, concluyendo que el “Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia “Mediterranean Rural Club”, en la diputación de La Pinilla, término municipal de Fuente Álamo, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe, y por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles siguientes a su formulación para su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y se publicará así mismo en la sede electrónica del órgano ambiental, de conformidad con el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

De conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, en el supuesto previsto en el apartado 2.b el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

El informe ambiental estratégico tiene la naturaleza de informe preceptivo y determinante, y contra el mismo no procederá recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

En Murcia, en la fecha indicada en la firma electrónica.

EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE
Francisco Marín Arnaldos





INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL PARA COMPLEJO TURÍSTICO VILLA EULALIA MEDITERRANEAN RURAL CLUB

La información contenida en este apartado se extrae del Documento Ambiental Estratégico del Avance del Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia “Mediterranean Rural Club”, en la diputación de La Pinilla, T. M. de Fuente Álamo (Murcia), realizado por BIOCZYMA Consultora en Medio Ambiente, S.L. y firmado en noviembre 2019, y del Avance Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia “Mediterranean Rural Club”, y redactado por Alberto Amorós Martínez y José Amorós Martínez (arquitectos - PROYECTO HUMA, S.L.P) y firmado en noviembre 2019,.

De lo extraído de dicha documentación, se destaca lo siguiente:

El Avance de Plan Especial presentado tiene por objeto el desarrollo del Complejo Turístico denominado “VILLA EULALIA - Mediterranean Rural Club” que estará compuesto fundamentalmente por hasta 148 alojamientos turísticos y sus servicios complementarios. La actuación se proyecta sobre un área de aproximadamente 8 hectáreas (80.488,18 m²). Parte de los terrenos se encuentran actualmente construidos, estando las edificaciones existentes ya regularizadas según indica la memoria urbanística. En esta zona, sus viales, así como las canalizaciones y las instalaciones interiores asociadas, se encuentran totalmente ejecutadas. La zona construida comprende la Fase I de desarrollo del Plan Especial.

La actuación se proyecta en el Paraje de Casa Blanca, próximo a las Casas conocidas como de La Mayorazga, en la Diputación de la Pinilla, término Municipal de Fuente Álamo de Murcia. El suelo se clasifica como S.N.U.P. – No Urbanizable Protegido por el Planeamiento Municipal, por ser áreas de regadío tradicional, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Fuente Álamo.

El Plan Especial incluye un aprovechamiento global para el sector el de 0,13 m²/m², que corresponde con la mitad (aproximada) de la edificabilidad máxima de 0,25 m²/m² que fija la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) para el residencial de mínima densidad. Este aprovechamiento global se distribuye en la actuación en un total de 60.346,59 m² envolventes o manzanas divididas en 14.713,39m² para la Fase 1 y 45.632,6m² para la Fase 2.





Figura 1. Fases de ejecución del complejo previstas por el Plan Especial.



Figura 2. Ordenación prevista por el Plan Especial.





FASE I				
		ORDENANZA	SUPERFICIE	%
M1.1	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	5147,7	61,15
	EQUIPAMIENTO	-	3269,98	38,85
	TOTAL		8417,68	100,00
M1.2	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	6216,55	100,00
	EQUIPAMIENTO	-	0	0,00
	TOTAL		6216,55	100,00
M1.3	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	0	0,00
	EQUIPAMIENTO	-	79,76	100,00
	TOTAL		79,76	100,00
ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL TOTAL		TR	11364,25	77,23
EQUIPAMIENTO TOTAL		-	3349,74	22,77
SUPERFICIE TOTAL DEDICADO A ALOJAMIENTO Y EQUIPAMIENTOS			14713,99	100,00
VIARIO			5499,36	
TOTAL SUPERFICIE FASE 1			20213,35	

Tabla 1. Detalle de las parcelas que componen la Fase I del Plan Especial.

FASE 2				
		ORDENANZA	SUPERFICIE	%
M2.1	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	4354,37	100
	EQUIPAMIENTO	-	0	0
	TOTAL		4354,37	100
M2.2	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	384,52	21,95
	EQUIPAMIENTO	-	1367,33	78,05
	TOTAL		1751,85	100,00
M2.3	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	5459,64	87,72
	EQUIPAMIENTO	-	764,54	12,28
	TOTAL		6224,18	100,00
M2.4	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	6160,42	85,20
	EQUIPAMIENTO	-	1070,3	14,80
	TOTAL		7230,72	100,00
M2.5	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	6752,6	84,97
	EQUIPAMIENTO	-	1194,9	15,03
	TOTAL		7947,5	100,00
M2.6	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	6044,8	82,93
	EQUIPAMIENTO	-	1244,62	17,07
	TOTAL		7289,42	100,00
M2.7	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	5081,41	67,82
	EQUIPAMIENTO	-	2410,89	32,18
	TOTAL		7492,3	100,00
M2.8	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	0	0,00
	EQUIPAMIENTO	-	3051,03	100,00
	TOTAL		3051,03	100,00
M2.9	ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL	TR	0	0,00
	EQUIPAMIENTO	-	291,23	100,00
	TOTAL		291,23	100,00
ALOJAMIENTO TIPO APARTAMENTO RURAL TOTAL		TR	34237,76	75,03
EQUIPAMIENTO TOTAL		-	11394,84	24,97
SUPERFICIE TOTAL APROVECHABLE DEDICADO A ALOJAMIENTO Y EQUIPAMIENTOS			45632,6	100,00
VIARIO			14642,23	
TOTAL SUPERFICIE FASE 2			60274,83	

Tabla 2. Detalle de las parcelas que componen la Fase II del Plan Especial. Fuente: memoria urbanística.





2. FASE DE CONSULTAS PREVIAS Y RESULTADO EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

De las consultas efectuadas y respuestas recibidas durante la fase de consultas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la LEA, resulta la información contenida en la siguiente tabla:

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA	F. Consulta	F. Informe
1er Informe	21/05/2020	26/10/2020
<p>Del informe remitido a esta Dirección General se puede destacar que:</p> <p>“● Una vez revisada la documentación que se aporta, no hay sugerencia o alegación alguna que realizar.</p> <p>No obstante aunque con fecha 4 de abril de 2011 se emitió informe al Ayuntamiento de Fuente Álamo en el que se trasladaba el informe emitido por la Mancomunidad de Canales del Taibilla sobre la disponibilidad de recursos hídricos del Plan Parcial del asunto, dado el tiempo transcurrido desde la presentación de la última cuantificación, se deberá realizar una nueva justificación de la demanda de recursos hídricos año a año hasta un horizonte temporal de al menos 9 años.</p> <p>● En la documentación presentada se indica el destino de las aguas residuales generadas pero no si la red de saneamiento es unitaria o separativa. En el caso de ser la red separativa asimismo se indicarán las características del vertido de las aguas pluviales.</p> <p>Se recuerda que el vertido al dominio público hidráulico requiere de autorización previa de esta Confederación Hidrográfica.”</p>		
2º Informe	-	19/09/2021
<p>El promotor, como respuesta al primer informe de la CHS, elabora escrito de fecha 29/04/2021, aportado posteriormente a esta Dirección General con fecha de entrada en el registro el 17/11/2021.</p> <p>Una vez recibido dicho escrito respuesta, el organismo de cuenca elabora un segundo informe de fecha 19/09/2021, del que se puede destacar lo siguiente:</p> <p><i>“En relación a la demanda de recursos hídricos se presenta justificación de la demanda de recursos hídricos año a año hasta un horizonte temporal de 10 años, al considerarse éste el plazo necesario para total ejecución del Plan Especial (...) por lo que se informa favorablemente la disponibilidad de recursos hídricos para el planeamiento que nos ocupa, con sometimiento a las siguientes condiciones (...).”</i></p> <p><i>“En la documentación remitida se informa que la red de saneamiento es de tipo unitaria, con conexión a la red de saneamiento municipal en el colector general que une la pedanía de la Pinilla con la EDAR de Fuente Álamo, por lo que no hay objeción alguna al respecto.”</i></p> <p>* Los aspectos a considerar indicados en el informe de la CHS, relacionados con la disponibilidad de recursos hídricos, están recogidos en el ANEXO I del presente Informe.</p>		
D.G. AGUA	F. Consulta	F. Informe
	29/06/2020	05/10/2020
<p>En informe remitido a esta Dirección General se concluye que:</p> <p>“Dentro del ámbito de las competencias de esta Dirección General del Agua, no existe ninguna consideración que sea relevante respecto del trámite de consultas para la formulación de informe ambiental estratégico, incluido en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del “Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia,</p>		

19/07/2021 13:23:26
 MARIAN ABRIL DOS, FRANCISCO
 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-85d8fedc-0755-c05d-93b5-005056946280





diputación La Pinilla, T.M. de Fuente Álamo" (exp. EAE20200001)."		
D.G. TERRITORIO Y ARQUITECTURA	F. Consulta	F. Informe
	21/05/2020	11/01/2021
<p>En primer informe remitido a esta Dirección General se informa que:</p> <p><i>"Al tratarse de terrenos afectados por la zona de policía del cauce de la rambla del Mergajón y para los que se prevé la evacuación directa de las aguas pluviales hacia la misma, se requiere la autorización previa de la CHS. Debe justificarse el cumplimiento de los artículos 17 y 24 de la Ley 3/2020, de 27 de julio, de recuperación y protección del Mar Menor.</i></p> <p><i>Las medidas preventivas y correctoras que se incluyen en el estudio de paisaje deberán concretarse e incorporarse a la normativa reguladora del Plan Especial."</i></p>		
D.G. CARRETERAS	F. Consulta	F. Informe
	21/05/2020	26/05/2020
<p>En comunicación interior remitida a esta Dirección General se concluye que:</p> <p><i>"En relación con el informe solicitado en el asunto de referencia, desde el Servicio de Explotación y Seguridad Vial se indica que las actuaciones proyectadas no lindan con carreteras cuya titularidad pertenezca a la red de carreteras de la CARM, por tanto NO es objeto de informe por parte de esta D.G. de Carreteras".</i></p>		
D.G. SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS	F. Consulta	F. Informe
	21/05/2020	06/07/2020
<p>En informe remitido a esta Dirección General se concluye que:</p> <p><i>"(...) cabe señalar que el plan especial complejo turístico Villa Eulalia, se sitúa en un entorno donde existen numerosas granjas con actividad ganadera, algunas a menos de 200 metros de distancia del complejo, lo que crearía un gran perjuicio por los fuertes olores, por un lado hacia a los trabajadores y por otro al propio turismo, es por ello que dicho suelo este catalogado como suelo no urbanizable.</i></p> <p><i>Los problemas de olores han sido denuncia reiterada por parte de la población y por tanto no es la situación idónea para una actividad turística.</i></p> <p><i>No obstante al ser este informe preceptivo pero no vinculante, en caso de seguir adelante con el desarrollo de la actuación urbanística especial en suelo no urbanizable protegido y referido a los planes de emergencia de protección civil solo cabe señalar que al riesgo sísmico, tenido en cuenta en el apartado 6.12. Impactos por riesgos naturales del Documento ambiental estratégico, habría que añadir que el SISMIMUR estudia la peligrosidad sísmica incluyendo el efecto local y muestra para esta zona de actuación, un valor estimado de PGA (aceleración máxima de movimiento del suelo) del orden de 0,18 g en suelo duro y de 0,16 g en roca, que deberá tenerse en cuenta en los correspondientes proyectos.</i></p> <p><i>Se aconseja utilizar los mapas de riesgo actualizados y que pueden encontrar."</i></p>		
D.G. SALUD PÚBLICA Y ADICCIONES	F. Consulta	F. Informe
	29/07/2020	07/10/2020
<p>En informe remitido a esta Dirección General se informa que:</p> <p><i>"Revisada la información aportada y considerando los aspectos relacionados con la salud pública, competencia de este Servicio de Sanidad Ambiental conforme a la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, no se observa que, de manera significativa, puedan derivarse posibles efectos negativos en la salud pública".</i></p>		
D.G. BIENES CULTURALES	F. Consulta	F. Informe
	21/05/2020	22/06/2020
<p>En informe remitido a esta Dirección General se informa que:</p> <p><i>"1.- El área del proyecto fue objeto de una prospección arqueológica que no permitió identificar elementos de interés histórico arqueológico en la zona de estudio. Una vez examinados los resultados de dicha intervención, y comprobado que no existían inconvenientes, el proyecto fue autorizado desde el punto de vista histórico arqueológico, por Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, de fecha 15 de mayo de 2008. En la documentación se incluye copia de la notificación de la misma, 20 de mayo de 2008.</i></p> <p><i>2.- Dicha Resolución establecía, no obstante, que "si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos o arqueológicos en los que se presuma algún valor, se dará inmediata cuenta a la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, para que ésta pueda ordenar lo pertinente relativo a su conservación o traslado. Los hallazgos que se produzcan deberán comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, cuidando, entretanto, que los mismos no sufran deterioro y permitiendo el acceso a las obras a técnico debidamente autorizado. En cualquier caso, los objetos arqueológicos que se pudieran hallar quedarán sometidos al régimen que señalan los arts. 54.3 y 58 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia."</i></p>		

19/07/2021 13:23:26
 MARIAN ARNALDOS, FRANCISCO
 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-8528fedc-0755-c051-93b5-005056946280





3.- A partir de lo expuesto se considera que **no existen inconvenientes** en la ejecución del proyecto desde la perspectiva del patrimonio cultural, con la necesidad de que se refleje el condicionante establecido en la citada Resolución”.

* Los condicionantes a considerar indicados en el informe de la DG. de Bienes Culturales, están recogidos en el ANEXO I del presente Informe.

D.G. MEDIO NATURAL	F. Consulta	F. Informe
SUBD. GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO		
Servicio de Biodiversidad, Caza y Pesca Fluvial	21/05/2020	28/12/2020

En informe remitido a esta Dirección General se concluye que:
*“Según el análisis cartográfico realizado, no se han detectado elementos del medio natural que puedan verse afectados por la actuación; únicamente hay que señalar que el Plan Especial se va a desarrollar en la Zona 1 del Decreto-Ley nº 2/2019, de 26 de diciembre, de Protección Integral del Mar Menor.
 Por este motivo, este informe se considera también válido a los efectos establecidos en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en lo referente a posibles afecciones sobre las áreas naturales protegidas y la biodiversidad.”*

D.G. MEDIO NATURAL	F. Consulta	F. Informe
SUBD. GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO		
Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático	21/05/2020	23/08/2020

En informe remitido a esta Dirección General se informa que:
“A la vista de las características de la propuesta de Plan Especial incluida en la información presentada, las tendencias en las variables climáticas y las recomendaciones y obligaciones legales relacionadas con la mitigación y adaptación al cambio climático, se propone que el órgano ambiental incorpore en el informe ambiental estratégico la obligación de que la normativa del Plan Especial contemple las medidas preventivas, correctoras y compensatorias señaladas en el apartado SEGUNDO de este informe”.
 * Las medidas preventivas, correctoras y compensatorias indicadas en informe de Subd. General de Patrimonio Natural y Cambio Climático, están recogidas en el ANEXO I del presente Informe

D.G. POLÍTICA AGRARIA COMÚN	F. Consulta	F. Informe
1er Informe	21/05/2020	16/06/2020

En informe remitido a esta Dirección General se informa que:
“La Dirección General de Medio Ambiente, remite comunicación interior con fecha 21 de mayo de 2020 (nº de salida 144775/2020) a la presente Dirección General de Política Agraria Común, en relación con el “Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia, en la diputación La Pinilla, perteneciente al término municipal de Fuente Álamo”, promovido por Mendoza`s Natural Resort, S.L. y nos solicita que emitamos informe sobre “construcción en suelo no urbano y caminos rurales”.
De acuerdo con el Decreto nº 173/2019, de 06 de septiembre de 2019, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente, modificado por el Decreto n.º 6/2020, de 5 de marzo del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto n.º 173/2019, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente, ambas materias sobre las que se solicita informe (construcción en suelo no urbano y caminos rurales) no son competencia de la actual Dirección General de Política Agraria Común.
Por otro lado, el artículo 4 del citado Decreto nº 173/2019 establece en la Dirección General del Agua las competencias y funciones en materia de obras hidráulicas, saneamiento y depuración, recursos hídricos, modernización y mejora de regadíos e infraestructuras hidráulicas, caminos rurales, ordenación de la propiedad rústica y concentración parcelaria.”

2º Informe	-	15/02/2021
------------	---	------------

En segundo informe remitido a esta Dirección General se informa que:
“En relación con los Caminos rurales existentes en el ámbito de actuación, según la información cartográfica de la que disponemos en este Servicio (Inventario caminos rurales 2002) y a título meramente informativo, se aprecia que el camino rural más cercano se localiza a unos 300 m al Oeste del ámbito de actuación y se corresponde con el CRP-21-206. No obstante dicha información puede no ser real ni coincidente con la situación actual y por tanto le recordamos que las

19/07/2021 13:23:26
 MARIN ARNALDOS, FRANCISCO
 Esto 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-8528f4e4-0755-c05d-93b5-005056946280





competencias sobre caminos rurales y la titularidad de los mismos corresponden a los Ayuntamientos que deben disponer de un inventario actualizado.”

INSTITUTO DE TURISMO DE LA REGIÓN DE MURCIA	F. Consulta	F. Informe
1 ^{er} Informe	21/05/2020	22/06/2020

En informe remitido a esta Dirección General se concluye que:

“El Plan Especial plantea el desarrollo de un complejo de alojamientos turísticos en el medio rural que aumentará la oferta alojativa de la región, por lo que este Instituto de Turismo considera positiva la iniciativa, con algunas sugerencias y observaciones técnicas en cuanto a su ordenación interior que se comunicarán al Ayuntamiento de Fuente Álamo como órgano sustantivo.

Aunque el Documento Ambiental Estratégico no incluye en la caracterización del medio socioeconómico ninguna mención a la actividad turística en la zona, dicha actividad - así como la existencia en su proximidad de vías verdes y senderos homologados- sí que es tratada en otros documentos aportados (Estudio de Impacto Territorial y Estudio de Movilidad). El Documento Ambiental incluye un conjunto de medidas preventivas para reducir en los posibles efectos negativos y un “plan de vigilancia” para su seguimiento, por lo que **nada más tenemos que añadir al respecto**”.

2 ^º Informe	-	15/02/2021
------------------------	---	------------

En un segundo informe del Instituto de Turismo dirigido al Ayuntamiento de Fuente Álamo, y remitido por este último a esta Dirección General, este organismo realiza una serie de consideraciones de carácter sectorial al amparo de la Ley de Turismo 12/2013.

A raíz de dicho informe, mediante oficio de esta Dirección General de fecha 29/01/2021 se solicitó que el promotor aclarase los distintos aspectos recogidos en el mismo.

Como respuesta a este informe, el promotor realiza una “**ADENDA al Informe Avance del Plan Especial de Complejo Turístico “VILLA EULALIA” emitido por el Instituto de Turismo de la Región de Murcia**” de fecha 16/03/2021, en el que se da respuesta a los distintos aspectos recogidos en el informe del Instituto de Turismo.

Asimismo se tiene informe relativo a la mencionada Adenda por parte del Instituto de Turismo de fecha 27/04/2021, en el que se concluye:

“La “Adenda” aportada no es un plan completo refundido, sino una contestación –que incluye comentarios, aclaraciones y algún plano modificado- a las indicaciones y sugerencias del nuestro anterior informe sobre el Avance del PE. (...) Todas estas cuestiones, con las observaciones indicadas, deben quedar adecuadamente incorporadas a la Memoria, normas urbanísticas, planos y demás documentos que conformen el Plan Especial definitivo, guardando la debida coherencia interna.

Especial importancia tiene garantizar jurídica y administrativamente el principio de unidad de explotación del Complejo Turístico (art. 25 Ley de Turismo 12/2013), adoptando las medidas indicadas en el informe anterior de 22 de junio de 2020, que a continuación se reproducen y convendría que fueran incluidas en la normativa del Plan Especial (...)”.

Por último se recibe informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 23/03/2021 con las apreciaciones relativas a la Adenda mencionada, en el que se concluye:

“Como ya se puso de manifiesto con la remisión del avance, conforme dispone el artículo 164 de la LOTURM, se emitirá informe preceptivo sobre el proyecto del Plan Especial cuando éste haya sido aprobado inicialmente por el órgano municipal competente. Por tanto cualquier documentación que se aporte o que haya de ser objeto de informe por esta Dirección General deberá estar refrendada por el Ayuntamiento y ser remitida por éste”.

AYUNTAMIENTO DE FUENTE ÁLAMO	F. Consulta	F. Informe
1 ^{er} Informe	21/05/2020	29/09/2020

En informe remitido a esta Dirección General se concluye que:

“ En el procedimiento ambiental iniciado de ordenación urbanística del Plan Especial, como instrumento para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en un suelo con distinta categoría (art. 125 LOTURM), **se deberían abordar con más detalle** aquellos aspectos referentes a los servicios necesarios en una instalación turística de este tipo (abastecimiento agua potable, saneamiento, energía, accesos y zonas comunes en la actuación proyectada (Fases I y II) y su repercusión ambiental, tal y como ponemos de manifiesto en el punto 2 del presente informe. Es cuanto tiene que informar a los efectos requeridos”.





En base a las deficiencias detectadas por el Ayuntamiento de Fuente Álamo, esta Dirección General emitió informe de fecha 11/01/2021, en el que se concluye *“Visto el informe recibido el 01/10/2020, del área de Infraestructuras de Fuente Álamo (...) se solicita aclaración de parte del promotor de todos los aspectos puestos en relieve, una vez el órgano sustantivo le de conformidad a lo presentado”*.

Como respuesta a este informe, el promotor elabora el documento *“Contestación al INFORME TÉCNICO emitido por el AREA de Infraestructuras del Ayuntamiento de Fuente Álamo de Murcia, en relación a la fase de consultas de la DG de Medio Ambiente referente al expediente de Evaluación Ambiental referenciado”* de fecha 16/03/2021, remitido a esta Dirección General por parte del Ayuntamiento de Fuente Álamo con fecha de entrada en el registro de la CARM 09/11/2021.

En el mismo se concluye que:

“Entendemos dados por aclarados todos los aspectos del informe emitidos por este Instituto de Turismo, el cual no habría de tener otro objeto que los aspectos medioambientales afectados por el uso turístico, no obstante, también hemos querido aprovechar para contestar al resto de aspectos más bien urbanísticos y sectoriales del mismo emitidos en el citado informe.

Por tanto solicitamos de esta Área de Infraestructuras de este ayuntamiento, pueda emitir nuevo informe técnico en esta fase de consultas para con la DG de Medio Ambiente, una vez estimadas las nuevas consideraciones de esta escrito contestando a su informe inicial, y de esta manera proseguir con el expediente Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia, de esta fase de consultas previa a la emisión del Informe de Evaluación Estratégica Simplificada por parte de la DG de Medio Ambiente, haciéndonos llegar copia del nuevo informe como promotor de este Plan Especial de Complejo Turístico.”

2º Informe	-	31/05/2021
-------------------	---	------------

Como respuesta al escrito presentado por el promotor, en nuevo informe del Ayuntamiento de Fuente Álamo remitido a esta Dirección General se concluye que:

“El presente informe se emite en relación al informe técnico municipal emitido por el ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS en fecha 29/09/2020 y visto el anexo técnico en contestación al mismo, aportado por la parte promotora en fecha 17/03/2021 con registro de entrada REGAGE21e00002738749. Visto el documento aportado por la parte promotora, se comprueba que el mismo responde a los distintos apartados que se reflejan en el informe técnico municipal emitido inicialmente por esta Área de Infraestructuras, y las soluciones previstas en el mismo serán tenidas en consideración para las autorizaciones que a nivel local se emitan para la actuación en trámite”.

ECOLOGISTAS EN ACCIÓN	F. Consulta	F. Informe
	21/05/2020	---
No consta respuesta		
ASOCIACION NATURALISTA DEL SURESTE (ANSE)	F. Consulta	F. Informe
	21/05/2020	---
No consta respuesta		
ASOCIACIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE LA HUERTA Y EL PATRIMONIO DE MURCIA (HUERMUR)	F. Consulta	F. Informe
	21/05/2020	---
No consta respuesta		

3. APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL ANEXO V DE LEY 21/2013 PARA DETERMINAR SU SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:	
CRITERIO	JUSTIFICACIÓN
a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y	El marco establecido por el Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia Mediterranean Rural Club no justifica sometimiento a EAE Ordinaria, y ningún Organismo consultado informa de lo contrario siempre que se tengan en cuenta las medidas preventivas del Informe

19.07/2021 13:23:26
MARIN ARNALDOS, FRANCISCO
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-8548fedc-0755-c05d-93b5-005056946280





condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.	Ambiental Estratégico.
b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.	Según se extrae del informe del Ayuntamiento de Fuente Álamo, la modificación prevista no ocasionará efectos o afecciones a otros planes sectoriales y/o territoriales concurrentes, ni a las NNSS de Fuente Álamo.
c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible	Se estima adecuado.
d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa	No se prevén problemas ambientales significativos, siempre que se adopten las medidas preventivas expuestas en el Informe Ambiental Estratégico.
e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos	Se estima adecuado.
2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular	
a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos	El ámbito que ordena el Plan Especial está incluido en las NN.SS. Municipales de Fuente Álamo, como S.N.U.P. - No urbanizable protegido por el Planeamiento, por lo que para tolerar el uso turístico en él será imprescindible disponer de Autorización Excepcional dado el interés público de la actuación y conforme al Art. 104 de Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).
b) El carácter acumulativo de los efectos	No aplica
c) El carácter transfronterizo de los efectos	No aplica
d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes)	No se prevén riesgos para la salud humana o el medio ambiente, siempre que se adopten las medidas preventivas expuestas en el Informe Ambiental Estratégico.
e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas)	El alcance queda delimitado al ámbito del Plan Especial. Los distintos organismos consultados no han manifestado afecciones fuera del ámbito del Plan Especial.
f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:	
1º. Las características naturales especiales	No aplica
2º. Los efectos en el patrimonio cultural.	La D.G. Bienes Culturales estima que no resulta necesaria la ejecución de un estudio específico de evaluación de impacto sobre el patrimonio cultural en el proyecto de referencia pues ya fue realizado y autorizado
3º. La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.	No hay evidencia de superación de valores límite u objetivos de calidad ambiental.
4º. La explotación intensiva del suelo.	No aplica
5º. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional	No aplica.

19.07/2022 13:23:26

MARIN ARNALDOS, FRANCISCO

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-8528f6dc-0755-c05d-93b5-005056946280





ANEXO I

MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR LO QUE, DE OTRO MODO, PODRÍAN HABER SIDO EFECTOS ADVERSOS SIGNIFICATIVOS PARA EL MEDIO AMBIENTE

El promotor deberá cumplir todas las medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental, en tanto no contradigan lo establecido en el presente informe.

A continuación, se indican aquellas medidas del documento ambiental que deben ser modificadas, así como aquellas medidas adicionales establecidas como respuesta a los informes recibidos en el procedimiento, así como las que se desprenden del análisis técnico realizado. Todas ellas son de obligado cumplimiento para el promotor, y serán objeto de seguimiento por el órgano sustantivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

A) GENERALES.

1. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas del Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia Mediterranean Rural Club tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento analizará si éstas requerirían iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.
2. En la Normativa Urbanística y de edificación de este Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia Mediterranean Rural Club, se deberán recoger todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el documento ambiental estratégico, así como las indicadas en este Informe, incluidas las que se especifican en los apartados siguientes derivadas de la fase de consulta en relación a otras Administraciones Públicas afectadas.
3. En la ejecución de las obras que deriven de la aprobación del Plan Especial se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos y vertidos, y en su caso, a las autorizaciones ambientales que le resulte de aplicación.
4. En los proyectos que se desarrollen, se adoptarán medidas que permitan prevenir la contaminación lumínica y sus efectos a la fauna existente, se restringirá al grado mínimo necesario para la seguridad de las personas e instalaciones, tanto en potencia como en número de puntos de luz.
5. En el diseño de las nuevas infraestructuras que se ejecuten derivadas de la aprobación de este Plan Especial para Complejo Turístico Villa Eulalia Mediterranean Rural Club, se adoptarán medidas en fachadas, cubiertas, etc. que permitan la colonización de especies de fauna y que garanticen la conservación de la biodiversidad de las especies silvestres, tal y como se establece en la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.





6. Deberá realizarse un plan de seguimiento por parte del órgano sustantivo, en este caso el ayuntamiento de Fuente Álamo, del presente informe y las medidas registradas conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
7. La eliminación de especies que formen parte del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras deberá gestionarse atendiendo a la legislación sobre residuos, retirando los restos de poda y desbroces; se deberá poner especial cuidado en no fomentar la dispersión de sus diásporas.
8. Puesto que los terrenos están situados en el término municipal de Fuente Álamo, deberán contemplarse los riesgos contenidos en el Plan Territorial de Protección Civil de ese ayuntamiento.

B) MEDIDAS DERIVADAS DE LA FASE DE CONSULTA EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA

9. El informe de disponibilidad de recursos hídricos de la Confederación Hidrográfica del Segura se considerará válido durante un plazo de 6 años contados desde la aprobación definitiva del instrumento urbanístico, durante el cual se deben iniciar las actuaciones de urbanización. Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado inicio, habiéndose paralizado su ejecución por plazo superior a tres años consecutivos, o producida la caducidad de los instrumentos, deberá solicitarse de nuevo informe de disponibilidad de recursos hídricos antes que puedan comenzar o reanudarse las actuaciones.
10. El horizonte temporal para el que se acredita la existencia de recursos hídricos es de 9 años contados desde la fecha de emisión del informe de la Confederación Hidrográfica del Segura.
11. Se deberá comunicar a la Confederación Hidrográfica del Segura cualquier modificación sustancial en la previsión de demanda de recursos hídricos respecto a la inicialmente prevista e informada. La modificación sustancial al alza de la previsión inicialmente informada requerirá nuevo informe favorable de este Organismo.

D.G. DE TERRITORIO Y ARQUITECTURA

12. Deberá justificarse el cumplimiento de los artículos 17 y 24 de la Ley 3/2020, de 27 de julio, de recuperación y protección del Mar Menor.
13. Las medidas preventivas y correctoras que se incluyen en el estudio de paisaje deberán concretarse e incorporarse a la normativa reguladora del Plan Especial.

D.G. SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS

14. El plan SISMIMUR, que analiza el riesgo sísmico en la Región de Murcia, estudia la peligrosidad sísmica incluyendo el efecto local mostrando para esta zona de actuación, un valor estimado de PGA (aceleración máxima de movimiento del suelo) del orden de 0,18 g





en suelo duro y de 0,16 g en roca. De acuerdo al plan SISIMMUR se deberá considerar los valores PGA de esta zona sismogénica.

15. Los riesgos, a los que está sometida la zona, deberían ser considerados así como las normas previstas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente. Para ello se aconseja utilizar los mapas de riesgo actualizados y que pueden encontrar en el visor cartográfico, cuyo enlace es <https://idearm.imida.es/planesriesgos112pruebas/> . Esta información puede ser consultada en los distintos planes de emergencia o en la dirección de Internet: <https://www.112murcia.es/dgsce/planes/index2.html>

D.G. BIENES CULTURALES

16. Si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos o arqueológicos en los que se presuma algún valor, se dará inmediata cuenta a la Dirección General de Bienes Culturales, para que ésta pueda ordenar lo pertinente relativo a su conservación o traslado. Los hallazgos que se produzcan deberán comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Bienes Culturales, cuidando, entretanto, que los mismos no sufran deterioro y permitiendo el acceso a las obras a técnico debidamente autorizado. En cualquier caso, los objetos arqueológicos que se pudieran hallar quedarán sometidos al régimen que señalan los arts. 54.3 y 58 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia

D.G. MEDIO NATURAL

SUBD. GNAL. DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMATICO

Medidas para incluir en la normativa del Plan Especial que condicionan el proyecto de obras de urbanización.

17. Se propone compensar la pérdida de la capacidad de sumidero, que se concretará mediante la incorporación obligatoria, en el futuro documento que concrete las obras de urbanización, de un anejo específico (con el nombre de **anejo nº 1**: compensación de la pérdida de reservas de carbono) con detalle de proyecto ejecutivo y se incorporará en las normas del Plan Parcial. Esta compensación del 100% de la pérdida de reservas de carbono acumulado en el suelo, se obtendrá preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas en el ámbito territorial del plan. No se puede compensar dos veces con una misma instalación.
18. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Especial, como medida compensatoria, la obligación de que el futuro documento que concrete las obras de urbanización contendrá un anejo específico con el nombre de **anejo nº 2**: cálculo de la huella de carbono de alcance 1 de las obras de urbanización proyectadas, con herramienta de cálculo "HUECO".
19. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Especial, como medida compensatoria, la obligación de que el futuro documento que concrete las obras de urbanización contendrá un anejo específico destinado a la compensación de las emisiones calculadas con el nombre de **anejo nº 3**: compensación de emisiones generadas para dar





lugar a las obras de urbanización, con detalle de proyecto (memoria, planos y presupuesto), y tendrá como objetivo conseguir una compensación del 26% de las emisiones estimadas por las obras.

20. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas de este plan, la obligación de que los aparcamientos deberán contemplar el equipamiento para la electromovilidad en al menos una de cada diez plazas de aparcamiento. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto de obras de urbanización quedará condicionada a que se incluyan (con el nombre de **anejo nº4**: contribución a la electromovilidad) los aspectos señalados en relación con la electromovilidad.
21. Se propone incorporar en las normas del Plan Especial la obligación de alcanzar el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes de la urbanización (bombas de impulsión de agua para riego, etc.) con energías alternativas implantadas en el ámbito territorial de la actuación proyectada. El estudio de energías alternativas y el Plan de Medidas que ejecutar que permita el 100% de autogeneración energética y autoconsumo debe ser aprobado junto con el documento de obras de urbanización resultante, **anejo específico nº 5**: 100% energía renovable para usos comunes.
22. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan propuesto la obligación de que en los proyectos de obras de urbanización se incluyan medidas para capturar el agua de lluvia, consiguiendo que tras la urbanización sea posible el aprovechamiento, del agua de lluvia no capturada por los edificios futuros. La red de captura y aprovechamiento del agua de lluvia contendrá la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado y los depósitos y demás elementos necesarios. La recogida de pluviales debe permitir el riego del arbolado que se propone en el punto siguiente para los que no se podrá utilizar agua potable procedente de la red, ni aguas externas al ámbito del plan parcial y en su caso se complementaría con aguas subterráneas.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación la aprobación de documento de obras de urbanización quedará condicionada a que se incluya la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada, depósitos de almacenamiento del agua recogida, las características de la permeabilidad de aceras, viales, aparcamientos en viales y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo (**anejo nº 6**: captura y aprovechamiento de las aguas pluviales).

23. Dentro de las aceras de los viales propuestos en el Plan Especial se puede contemplar la opción de crear hileras o islotes que permitan plantar árboles de hoja caduca.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación la aprobación del documento de obras de urbanización resultante quedará condicionada a que se incluya la incorporación de vegetación arbórea en las aceras y demás infraestructuras del proyecto de obras de urbanización (**anejo específico nº 7**: incorporación vegetación arbórea de hoja caduca).

24. Se propone incorporar en las normas del Plan Especial la obligación de que la evaluación económica de las medidas preventivas correctoras y compensatorias propuestas en relación





con el cambio climático forme parte de los costes de urbanización que se tomarán como base para calcular y constituir la garantía con objeto de asegurar el deber de urbanización a que se refiere el artículo 186 de la ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

25. Se propone que se incorpore a las normas del Plan Especial la obligación de presentar, una vez terminadas las obras de urbanización, una memoria que incluya datos cuantitativos sobre la eficacia alcanzada por la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada, depósitos de almacenamiento de agua, la permeabilidad de rotondas, aceras, viales y demás elementos ejecutados con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo.

Medidas para incluir en la normativa del Plan Especial dirigidas a los futuros proyectos de edificación de los 148 alojamientos turísticos y servicios complementarios.

26. Se propone incorporar a la normativa del Plan Especial como medida compensatoria, la obligación de conseguir una compensación de 0,0078 toneladas de CO₂ /m² edificado (26% de 0,03 toneladas de CO₂e /m² de alcance 1). La compensación puede ser repartida desde el año de inicio de las obras hasta 2030 y se concretará mediante la incorporación en el proyecto de edificación (con el nombre de **anejo nº 1**: compensación por las emisiones, de alcance 1 por construcción) con detalle de proyecto ejecutivo.

Se propone que la compensación se lleve a cabo mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se concretará mediante la presentación de un anejo específico, que se incorporará al proyecto de obras. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y, en consecuencia, la licencia de obras quedará condicionada a que se incluya, con detalle de proyecto constructivo, la compensación señalada.

27. Se propone incorporar a la normativa del Plan Especial la obligación de que en el proyecto se detallan los elementos que permitan capturar y aprovechar el agua de lluvia recibidas sobre las cubiertas y demás zonas impermeabilizadas de los edificios. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y en consecuencia la licencia de obras y de actividad quedará condicionada a que se incluya la información solicitada en un anejo específico del proyecto (con el nombre de **anejo n.º 2**: captura y aprovechamiento el agua de lluvia).

INSTITUTO DE TURISMO

28. Se garantizará jurídica y administrativamente el principio de unidad de explotación del Complejo Turístico (art. 25 Ley de Turismo 12/2013), adoptando las siguientes medidas que convendría que fueran incluidas en la normativa del Plan Especial:

- La empresa promotora será la gestora de la explotación turística de la totalidad de los alojamientos turísticos (casas rurales) del Complejo, debiendo solicitar la inscripción en el Registro de Empresa y Actividades Turísticas antes de proceder a la explotación. En el





caso de ceder la explotación turística a un tercero, se deberá demostrar su relación contractual ante la Administración.

- La dotación o contratos de suministros (agua, electricidad...) será única para todo el Complejo.
- Todos los alojamientos estarán sujetos a la explotación y tráfico turístico, sin posibilidad de uso residencial privativo de ninguno de ellos.
- Habida cuenta de que el uso turístico de la totalidad de la parcela fue atribuido por una autorización excepcional en SNU, la administración urbanística habría de plantearse la posible indivisibilidad de la parcela.
- En el hipotético supuesto de la división horizontal de la propiedad entre varios propietarios o socios en comunidad, en los Estatutos que la constituyan se incluirán las siguientes anotaciones:
 - Deberá hacerse constar la entidad o persona física titular de la unidad de explotación que asuma de un modo permanente la responsabilidad en cuanto al cumplimiento de la normativa turística.
 - No podrá asignarse el uso exclusivo o excluyente, o claramente preferente, de ningún alojamiento a ningún propietario o socio.
 - En el Registro de la Propiedad se hará constar mediante Nota Simple:
 - La afección al uso turístico que recae sobre cada alojamiento dentro de la unidad de explotación.
 - La cesión del uso de forma permanente a la empresa explotadora.

29. No se podrá someter al tráfico turístico las 8 construcciones prefabricadas existentes en el Complejo hasta que se cumpla con lo establecido en la normativa turística (Ley 12/2013 y Decretos que la desarrollan).

