

SOLUCIONES SIMATEL ALHAMA S.L

DOCUMENTACIÓN PARA AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL POR INTERÉS PÚBLICO:

CENTRO EDUCACIONAL VIVIR MONTESSORI ALHAMA

EMPLAZAMIENTO:

**CAMINO DE LOS TEJARES,
POLÍGONO 17 PARCELA 377 .
ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)
REF. CATASTRAL: 30008A017003770000LD**

**DOCUMENTACIÓN PARA
AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL
POR INTERÉS PÚBLICO**

VIVIR MONTESSORI ALHAMA

ÍNDICE

1. Antecedentes.
2. Descripción Actuación.
3. Justificación del Proyecto.
 - 3.1 Resumen de Actuaciones.
 - 3.2 Justificación Condiciones Urbanísticas.
 - 3.2 Presupuesto según ICIO.
 - 3.3 Infraestructura Instalaciones.
 - 3.4 Justificación Acceso Rodado.
 - 3.5 Cuantificación de puestos de trabajo.
4. Conclusión.

5. Documentación:
 - Ficha catastral de la parcela
 - Escritura de compra de parcela
 - Contrato suministro electricidad existente
 - Datos suministro agua existente
 - Registro en CHS, solicitud de informe

6. PLANOS

1. ANTECEDENTES

La presente documentación se presenta para conseguir la autorización por el interés público regulado en la ley 13/2015 para la construcción de un centro educativo en suelo urbanizable no sectorizado.

La regulación contenida en la legislación urbanística siempre ha dedicado una especial atención al régimen urbanístico del suelo en relación con las distintas clases y categorías establecidas por el planeamiento, determinando sus posibilidades de edificación y uso, tanto en los ámbitos ordenados y planificados como en aquellos que no son susceptibles de transformación urbanística (suelo no urbanizable) o los que no son objeto de previsión de desarrollo (urbanizable sin sectorizar) que quedan por tanto al margen del proceso “reglado” de la planificación y la gestión urbanística.

Es en estos casos, donde además de los usos propios del suelo permitidos en situación rural por estar ligados a la actividad productiva, se plantea el régimen excepcional de usos y edificaciones por razones de interés público, conforme a lo previsto en la Ley estatal de suelo y con las condiciones y supuestos señalados en la LOTURM. NPE: A-161217-8415 Número 289 Sábado, 16 de diciembre de 2017 Página 34696 II. La autorización excepcional de edificación y usos en la legislación de suelo. El vigente RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, establece, en su artículo 13, las facultades del derecho de propiedad del suelo en situación rural(es decir todo el que no se encuentra urbanizado), diferenciando el régimen de los usos propios del suelo rural, vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, del régimen de usos excepcionales: Artículo 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades. 1. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las facultades relativas al proceso de transformación urbanística, la siguiente: e)

El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado. De aquí deriva el régimen transitorio en suelo urbanizable sin sectorizar regulado en la legislación urbanística regional, aplicado de forma análoga al régimen del suelo no urbanizable.

La Ley 13/2015, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia desarrolla la legislación básica estatal, manteniendo esta distinción entre el régimen de usos propios y excepcionales en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable sin sectorizar, en este caso como régimen transitorio hasta su desarrollo urbanístico, con las condiciones particulares señaladas en la ley. Los usos propios, ligados a la actividad productiva y la utilización racional de los recursos naturales, se permitirán mediante el título habilitante correspondiente, siempre que sean conformes con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística correspondientes y las limitaciones de la legislación sectorial, no precisando autorización excepcional de uso por la CARM. Para aclarar el alcance de los usos propios admitidos por el planeamiento general y lo usos excepcionales hay que acudir a lo recogido en el art. 102.a., que excluye de aquellos los de "transformación de productos agropecuarios cuyas materias primas excedan de la capacidad productiva de la explotación, conforme a la normativa aplicable".

Será determinante para la aplicación de este criterio el informe sectorial correspondiente, en función del cual se concluya si un uso es propio o excepcional, debiendo tenerse en cuenta el régimen de explotación (societario, cooperativa, u otros). Respecto a la autorización excepcional de la CARM por razones de interés público, la LOTURM diferencia su aplicación en las distintas clases y categorías de suelo.

Las actuaciones a que se refiere el art. 101.4 son las señaladas para el suelo urbanizable sin sectorizar y las condiciones comunes a los usos autorizables se recogen en el art. 103 (por error se señala el 102, referido a los usos propios permitidos) En suelo urbanizable sin sectorizar (art 101) se establece el mismo régimen para los usos autorizables excepcionalmente, si bien con carácter transitorio y con la obligación de respetar la incompatibilidad de usos y condiciones del planeamiento y el compromiso de asumir las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas establecidas, conforme se regula en el apartado 4: 4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.
- b) Establecimientos turísticos.
- c) Establecimientos comerciales.
- d) Actividades industriales y productivas.
- e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

Este régimen transitorio deberá suspenderse por el ayuntamiento o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del ayuntamiento, en las áreas en las que, individualmente consideradas, se alcancen circunstancias de transformación o consolidación determinadas conforme a indicadores objetivos fijados en el Plan General. Conviene precisar que el apartado d) incluye no solo las actividades industriales propiamente dichas, sino también las “productivas” de carácter agrícola, ganadero o minero que por las razones señaladas anteriormente no pueden considerarse como usos propios de la explotación, conforme a su legislación específica. El apartado e) incluiría instalaciones que requieren por su naturaleza de gran superficie, que normalmente no tienen cabida en polígonos ordenados o suelo urbanizable sectorizado, tales como aparcamientos, depósitos de vehículos, de residuos o materiales, plantas de tratamiento y reciclaje, etc. Con relación a la suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable sin sectorizar recogido en el apartado 5 y a falta de que el planeamiento establezca los indicadores objetivos de consolidación, debería tenerse en cuenta lo establecido para el suelo urbanizable sectorizado utilizando como referencia el 30% del aprovechamiento u ocupación del ámbito que se delimite, con una extensión de, al menos, la superficie mínima de sector establecida, en su caso, en el plan general o un ámbito de desarrollo donde sea coherente y viable una actuación urbanística. A estos efectos, en el propio expediente de licencia o autorización excepcional, según el caso, se delimitará el ámbito de actuación que agotaría las posibilidades de aprovechamiento y ocupación, lo que excluiría nuevas actuaciones y edificaciones en su ámbito, lo que debe ser objeto de la correspondiente información pública y notificación a los afectados. En el art. 103 se establecen las condiciones comunes de los usos autorizables, tanto en suelo urbanizable sin sectorizar como en suelo no urbanizable, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, es decir, todo, excepto el compromiso de contribuir a las cargas urbanísticas y su garantía: Artículo 103. Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable sin sectorizar.

1. Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente, debiendo resolver a su costa las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

2. Las edificaciones tendrán carácter aislado y se ubicarán minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

3. La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería, y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en esta ley.

4. Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular y aprobar un Plan Especial y las exigencias que se consideren oportunas para garantizar su adecuada inserción territorial.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Promotora: Soluciones Simatel Alhama S.L.

NIF: B-01.812.825, con domicilio en C/ Roque Sánchez Javaloy nº 1A. Bajo. Alhama de Murcia (Murcia) Telf.:

Representante: Lucia Caja López

DNI: , con domicilio en C/

Alhama de Murcia

(Murcia)

La actuación se sitúa en el Camino de Los Tejares, Polígono 17, Parcela 377, Alhama de Murcia. Con zonificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado. (UNSEC 16/01)

Ref. Catastral: 30008A017003770000LD

Las actuaciones para realizarse son las de un centro educacional, para educación infantil, llamado VIVIR MONTESSORI ALHAMA, de una planta sobre rasante, dotado con 6 aulas, baños y zona de profesorado en el interior. Contará con una entrada de acceso rodado y aparcamiento, para el acceso al edificio. También en el exterior se van a colocar diferentes recintos como; huerto/invernadero, una depuradora de oxidación total para el máximo aprovechamiento del agua, zona de animales domésticos, plantaciones de árboles frutales y especies autóctonas, zona de reciclaje etc. Con todo esto se espera dar una enseñanza de calidad y basada en el respeto por el medio ambiente y las energías renovables.

3. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO / UBICACION

En la actualidad y tras los efectos de la pandemia mundial declarada en 2019 por motivos del COVID-19, más que nunca la educación como pilar de la sociedad, debe evolucionar y adaptarse a esta nueva normalidad.

Desde nuestro proyecto VIVIR MONTESSORI ALHAMA y su metodología, y como principio esencial será trasladar el máximo de actividades fuera de las aulas, disponiendo de espacios abiertos suficientes y acondicionados para el

desarrollo normal de las actividades educativas del centro y consiguiendo con ello aplicar las normativas de sanidad en referencia a la distancia, ventilación y no masificación de las aulas.

Para aprovechar todo el potencial del proyecto educativo VIVIR MONTESSORI ALHAMA proponemos realizar las actividades referidas a la etapa de Educación Infantil. En concreto en el segundo ciclo educativo de esta etapa. Además, el contacto con la naturaleza es fundamental durante las primeras edades, especialmente en las sociedades actuales en las que los niños crecen en un entorno urbano, lejos del campo, y con apenas contacto con plantas y animales.

Estudios recientes en Neuropsicología demuestran que el tiempo que pasamos en el medio natural afecta a nuestra salud global (cognitiva, emocional, social y física), pero también el tiempo que estuvimos en contacto con la naturaleza durante la infancia. Se ha comprobado que los niños que crecieron en entornos completamente urbanos tienen un 55 % de mayor probabilidad de desarrollar enfermedades mentales en la adolescencia y en la adultez que los que crecieron en los entornos más naturales (Engeman et al., 2019).

Para la justificación del Artículo 101.4 a. del LOTURM, se ve inviable realizar esta edificación para este uso específico dentro del casco urbano, ya que pretendemos una zona que respete el medio ambiente y enseñe los valores de la naturaleza en un entorno lleno de contaminación, sin zonas verdes, lo que impediría realizar muchas de las actividades planteadas para este proyecto.

Tal y como se ha comprobado en una investigación en la que han participado estudiantes de Primaria en Barcelona (Dadvand et al., 2018) a nivel de estructura cerebral también se han identificado cambios relevantes. La exposición temprana a espacios verdes se asocia positivamente con la memoria de trabajo y una menor falta de atención. Estos mismos autores han identificado que las zonas verdes presentan niveles más bajos de contaminación del aire y de ruido que conllevan también beneficios indirectos para el desarrollo del cerebro y del organismo al completo.

Por esto, se va a realizar una plantación adyacente a las edificaciones, tanto para crear una zona verde dentro del recinto donde los niños puedan ayudar al mantenimiento de las diferentes plantas y arbustos, a la vez que se intenta minimizar el impacto paisajístico.

Espacios abiertos no construidos, materiales didácticos que ofrece la propia naturaleza, respeto por el medio ambiente, aprendizaje basado en la experiencia, niños más autónomos y creativos, trabajo en equipo... en definitiva, esto es lo que propone el proyecto VIVIR MONTESSORI ALHAMA en espacios al aire libre.

De este modo, lo que se pretende es que el niño sea el verdadero protagonista de su desarrollo, un desarrollo tanto intelectual como emocional. Es una línea pedagógica diferente que, de algún modo, permite también llevar a cabo una crianza más ecológica y respetuosa de los niños y niñas.

La libertad es por tanto un medio para la formación de los niños y niñas en la autodisciplina y en la independencia, y para que exista dicha libertad, esta debe tener como límite el interés colectivo, no se trata de abandonar a los niños y niñas ante su propia libertad, sino orientarlos para que puedan desarrollar su interioridad mediante una construcción amorosa de su propio ser y del entorno.

El centro VIVIR MONTESSORI ALHAMA ofrecerá un planteamiento pedagógico alternativo, contando con unas instalaciones que son en sí mismas un modelo didáctico para el aprendizaje, trabajando las siguientes áreas prioritarias, a través de itinerarios ambientales, talleres y juegos de interpretación:

- Cambio climático
- Energías renovables y eficiencia energética
- Conservación de la biodiversidad
- Reforestación y lucha contra la erosión
- Gestión sostenible de agua y residuos
- Agricultura y Ganadería Ecológicas

Deberá quedar suficientemente justificada la necesidad de su emplazamiento en medio rural y su ubicación en el sitio elegido, por los requerimientos específicos y la no disponibilidad de suelo ordenado y adecuado para su localización en el municipio, debidamente justificado el cumplimiento de los requisitos señalados en el planeamiento urbanístico y en los instrumentos de Ordenación Territorial correspondientes y resueltas adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

La LOTURM remite al planeamiento y en su caso a la planificación territorial para el establecimiento de los requisitos exigibles a estas actuaciones de interés público, que pueden ser flexibles y abiertos, en función de las necesidades específicas, para no condicionar excesivamente su implantación, a diferencia de los requisitos que se fijan para los usos propios permitidos directamente por el plan, cuya autorización es de carácter reglado y no sujeta a discrecionalidad. Acreditado el cumplimiento de estos requisitos exigibles, corresponde a la Administración Regional, a la vista de todas las circunstancias que concurren en el expediente, suficientemente analizadas, la declaración del interés público de la actuación, mediante la autorización del uso excepcional. La valoración de la concurrencia de interés público, concepto muy estrictamente conectado con las características y finalidades perseguidas en cada caso concreto, debe realizarla el órgano competente de la Comunidad Autónoma ponderando la intensidad de los intereses y bienes jurídicos en juego pero, para que este juicio sea adecuado, requiere que los informes obrantes en el expediente permitan inferir la excepcionalidad de la implantación, especialmente el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento, a

través del órgano competente, y los motivos que coadyuvan en la posible autorización.

La jurisprudencia ha remarcado la excepcionalidad de este procedimiento y la necesidad de que estas autorizaciones, sobre todo cuando afectan a actividades industriales, comerciales o de negocio en general, deben interpretarse restrictivamente, así como la necesaria valoración sobre la necesidad de emplazar la actividad en el medio rural.

Para ello contará con espacios específicos para cada área como:

- Granja de animales domésticos,
- Huerto e invernadero de cultivo ecológico
- Depuradora de aguas residuales de oxidación total para aprovechamiento de agua.
- Habitad de plantas autóctonas y espacios arbóreos para desarrollar actividades al aire libre.
- Zonas de árboles frutales y especies autóctonas.
- Zonas deportivas.
- Zonas de reciclaje de residuos y su reutilización.
- Equipos de aprovechamiento de energía solar y eólica

La tramitación de las autorizaciones por interés público se realizará conforme a lo establecido en el art. 104 de la LOTURM: 1.º- La tramitación se iniciará en el ayuntamiento correspondiente, con la documentación necesaria para justificar los requisitos fijados para cada caso. 2.º- El ayuntamiento la someterá a exposición pública como mínimo durante veinte días en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, finalizada la cual remitirá el expediente completo, debidamente informado por la corporación, a la Comunidad Autónoma, que recabará los informes necesarios para su justificación. 3.º- Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin que haya sido notificada resolución expresa, se entenderá desestimada. 4.º- La autorización por interés público de usos y edificaciones en suelo no urbanizable estará gravada con un canon por uso excepcional en cuantía del 1% del presupuesto de ejecución material, excepto en aquellos supuestos de titularidad o utilidad pública declarada. Se significan las siguientes cuestiones aclaratorias respecto al procedimiento: La tramitación de un expediente de autorización excepcional por interés público para usos y edificaciones en suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar requiere que, en la tramitación administrativa de naturaleza bifásica (municipal y autonómica), queden perfectamente determinados, cuando el órgano deba resolver el mismo, la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos que exige la legislación aplicable. El artículo 104 (en concordancia con lo que ya establecía el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia) determina que la solicitud se presentará en el Ayuntamiento correspondiente acompañada de la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de los requisitos fijados, por lo que en el expediente debe quedar debidamente acreditado (antes de la tramitación autonómica) que el Ayuntamiento ha analizado la concurrencia de la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de los requisitos. Por tanto, la intervención municipal no es

aséptica sino que debe entrar en la concurrencia de todos los requisitos, de tal forma que si considera el Ayuntamiento que no concurren éstos, incluso el interés público, puede desestimarse inicialmente la tramitación del mismo o remitirse a la Consejería competente con informe negativo. Especial importancia tiene el pronunciamiento del Ayuntamiento sobre las alegaciones emitidas en el periodo de exposición pública que deben ser debidamente informadas e incorporadas al expediente. A mayor abundamiento, el mismo artículo 104, determina que, una vez finalizada la información pública, se remitirá el expediente completo, debidamente informado por la Corporación, a la Comunidad Autónoma. Esta referencia a la Corporación determina que el informe sea formalizado como corresponda, bien sea Decreto de Alcaldía, acuerdo de Junta de Gobierno o Decreto de Concejal Delegado. La prescripción del plazo de resolución debe entenderse desde la presentación de la solicitud ante la CARM, plazo que podrá quedar suspendido por la notificación de deficiencias o por considerarse incompleto el expediente.

La educación se ha convertido en una herramienta básica para ir hacia un futuro sostenible y que nos sirve para entender cómo nuestras acciones tienen un impacto directo en nuestro entorno. Como resultado, los individuos desarrollan una comprensión más profunda de los problemas ambientales y tienen las habilidades para tomar decisiones informadas y responsables.

Cabe mencionar que la educación ambiental no defiende un punto de vista en particular, sino que enseña a las personas a valorar los diversos aspectos de un problema a través del pensamiento crítico para mejorar sus propias habilidades de resolución de problemas y de toma de decisiones.

La actividad medioambiental consistirá en talleres prácticos, donde se va a aprender la forma racional el uso de los recursos del planeta, entender cuáles son aquellos que se están agotando y las distintas maneras que existen de crear energía o los consejos útiles para hacer un uso lógico de los aparatos eléctricos ayudándoles a comprender que no se limitan únicamente a un aumento en la factura, sino que traen graves consecuencias para el planeta y la sociedad en su conjunto, cuando no se saben aprovechar.

El proyecto VIVIR MONTESSORI ALHAMA, propone tras el curso escolar, ofrecer las llamadas Escuelas y Campamentos de Verano una variedad de actividades que se convierten en la mejor solución para los padres. Conciliar la vida familiar y laboral siempre cuesta, pero en verano la tarea se dificulta y hay que buscar la mejor forma de afrontarlo para ambas partes.

Otro aspecto fundamental del método y del proyecto VIVIR MONTESSORI ALHAMA es la formación de los padres, madres y demás agentes implicados en el proceso de enseñanza-aprendizaje. A parte de escuelas de padres y madres quincenales, donde trabajaremos aspectos más teóricos sobre el método y desarrollo de los niños y niñas, gran parte de las actividades o talleres extraescolares, principalmente los que se desarrollen en fin de semana o festividades se harán pensando en el desarrollo en familia, donde

no solo asistan los niños y niñas sino también los padres o familiares. Al menos una vez por trimestre se realizarán convivencias entre las familias, niños y educadores, lo que ayudará a crear una verdadera comunidad educativa, por y para los niños

Algunas de estas actividades que tendrá como pilares la educación ambiental y social serán:

- Talleres y cursos para docentes
- Escuela medioambiental para adolescentes y familias
- Encuentros y foros educativos para profesionales y familias
- Encuentros interculturales para toda la comunidad
- Biblioteca educativa infantil y para adultos

En definitiva, lo que pretendemos desde el proyecto VIVIR MONTESSORI ALHAMA es crear un espacio, principalmente para los niños y niñas de Alhama y su entorno donde puedan vivir y aprender en libertad, en contacto directo con la naturaleza que nos brinda nuestro pueblo, aprovechando los recursos de su entorno natural y cultural pero también para el resto de la comunidad de personas que forman la ciudadanía de la localidad, agentes educativos y demás personas interesadas en cambiar su mirada hacia la infancia y la naturaleza.

Se atribuye a la CARM el recabar los informes que se consideren necesarios antes de la resolución de la autorización, lo que no excluye la posibilidad de que sean solicitados y aportados en la fase de tramitación municipal, debiendo considerarse como necesarios, además de los que resulten preceptivos por aplicación de la legislación sectorial específica, los que resulten determinantes para la consideración del interés público de la actuación por razón del uso específico.

En conclusión, queda justificado la imposibilidad de realizar este proyecto en suelo urbano, debido a la superficie y entorno que se necesita. Habiendo buscado una parcela lo más próxima al núcleo urbano (zona de crecimiento y equipamientos municipales), siendo suelo urbanizable sin sectorizar.

3.1 Resumen de actuaciones: SUPERFICIES

El proyecto VIVIR MONTESSORI ALHAMA, dispondrá de diferentes espacios e instalaciones para sus diversas actividades, siendo:

-La edificación principal del proyecto, se trata del centro educacional, separado en dos plantas, la planta baja dónde se alojan todas las estancias necesarias para la docencia; cuatro aulas, una sala polivalente para reuniones, actividades conjuntas etc, comedor, cocina, aseos, sala de limpieza y la sala de profesores. Dejando la planta superior como zona privada para el profesorado. La edificación principal tiene una superficie construida de 700 m².

-Se pretenden realizar actividades con animales al aire libre, por lo que será necesario un cobertizo para albergarlos, esta construcción tendrá una superficie de 40 m².

-Junto al cobertizo se realizará una caseta agrícola para el guardado de las herramientas necesarias para el cuidado de las zonas de cultivo y plantaciones. La caseta agrícola cuenta con una superficie de 20m².

-Aparte de las edificaciones a construir, se creará una zona pavimentada en la entrada y el patio del centro educativo, al igual que se realizará la plantación de diferentes árboles y cultivos, las superficies se encuentran en la tabla del presupuesto.

3.2. Justificación Condiciones Urbanísticas:

La finca se encuentra es Suelo Urbanizable No Sectorizado (UNSEC16-01), en las parcelas de los alrededores nos encontramos viviendas unifamiliares, algunas con edificaciones anexas, o en su defecto como en el solar que enfrenta a la actuación, de árboles frutales.

Normativa urbanística de aplicación

Planeamiento Urbanístico	P.G.M.O de Alhama de Murcia
Clasificación Suelo	Suelo Urbanizable No Sectorizado (UNSEC16-01)

Ref. Catastral: 30008A017003770000LD

Normativa urbanística		Planeamiento de aplicación	En proyecto
Parcelación suelo	Superficie parcela mínima	5.000 m ²	8.623,70 m ²
Alturas de la edificación	Altura máxima	7m	6.85m
Volumen de la edificación	Nº máximo de plantas	2 plantas / 7m	2 planta/6.85
	Ocupación	0.21 m ² /m ²	0.088 m ² /m ²
Situación de la edificación	Distancia ejes de caminos	15 m	>15 m
	Separación a linderos laterales	5 m	7.00

*Superficie de la parcela resultante de la medición realizada.

3.3. Presupuesto según ICIO (Impuesto Sobre Construcciones Instalaciones y Obras)

Superficies y Presupuestos			
Uso	Superficie (m ²)	€/m ²	Total
Urbanización exterior			
Zona Pavimentada (Entrada)	1226,97m ²	15,00€	18.404,55 €
Zona Pavimentada (Pacios)	567,60m ²	15,00€	8.514,00 €
Zona Plantaciones	1 Ud.	1.200,00 €	1.200,00 €
Edificaciones			
Edificio Educativo	700,00m ²	530,00 €	371.000,00€
Cobertizo	40,00m ²	145,00 €	5.800,00 €
Almacén Agrícola	20,00m ²	180,00 €	3.600,00 €
Instalaciones			
Depuradora Oxidación Total	1 Ud.	-	3.000,00 €
Placas Fotovoltaicas	1 Ud.	-	4.000,00 €
Total Presupuesto de Ejecución Material			415.518,55 €

3.4. Infraestructuras /instalaciones:

LUZ .

En la parcela existe una torre que soporta la línea que nos da suministro actualmente, con CUPS ES 002100004048695AW, contratada con la compañía HOLALUZ. Se planea la instalación de placas fotovoltaicas, para conseguir un consumo de energía eléctrica mínima dependiente de la red.

AGUA.

Existe un contador de agua potable, contrato 114795 con SOCAMEX, dispone la parcela de este suministro en el centro de la fachada al Camino de Los Tejares.

SANEAMIENTO.

Se instalará una depuradora de oxidación total para la depuración de las aguas provenientes del saneamiento para su posterior uso en el riego de árboles y huerto. Para su instalación se pedirá la autorización de vertido a la Confederación Hidrográfica del Segura ..

3.5. Justificación Acceso Rodado / Accesibilidad:

El acceso rodado a la parcela se realiza desde el Camino de los Tejares, camino público. Siendo la misma vía que se usa para el acceso al campo de fútbol de la población, a una distancia de 195,00 metros de este. Se trata de un camino rural poco transitado, se encuentra asfaltado, con apenas tráfico, suficiente para soportar el tráfico de un centro con clases poco numerosas como es el caso. Además, está planeado por el PGM0 la realización en un futuro de una rotonda a 85,00 metros de la entrada al centro y la mejora de las vías actuales, lo que conllevará una mejora en la accesibilidad con la que cuenta la parcela.

La accesibilidad a la parcela se realizará mediante el acceso rodado, ya que, al tratarse de un camino rural, no existen aceras para viandantes actualmente. La parcela contará con aparcamiento en su interior para su estacionamiento, y espacio suficiente para no entorpecer la circulación del camino de acceso, proyectando el vallado retranqueado lo suficiente.

3.6. Cuantificación de puestos de trabajos:

El proyecto VIVIR MONTESSORI ALHAMA, será una plataforma para la creación de puestos de trabajo sobre todo para los jóvenes, es por ello por lo que se dotará de puestos de trabajo para profesionales de Educación Infantil, monitores medioambientales y la colaboración y experiencia de agricultores y ganaderos de la zona.

Está previsto la creación de los siguientes puestos de trabajo:

- 4 -Licenciados de Educación Infantil
- 2 - Formación profesional de Grado Superior
- 2 - Monitores Medioambientales
- 1 - AuxiliarAdministrativo
- 2 - Personal de Mantenimiento

4. Conclusión.

Por todo lo expuesto se solicita la autorización para la construcción de 760,00 m²de superficie construida. También se considera que no existe ninguna limitación legal para autorizar laedificación que se describe, quedando a la espera del dictamen de los organismoscompetentes para aplicar, si fuera necesario, corrección o medida correctora complementaria.

Alhama de Murcia, a 19 abril 2021

LUCIA CAJA LOPEZ

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

-Se ha solicitado a CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL SEGURA informe sobre inundabilidad y cauces



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 30008A017003770000LD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 17 Parcela 377
CASQUIJA. ALHAMA DE MURCIA [MURCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 23 m2

Año construcción: 2007

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	/00/01	23

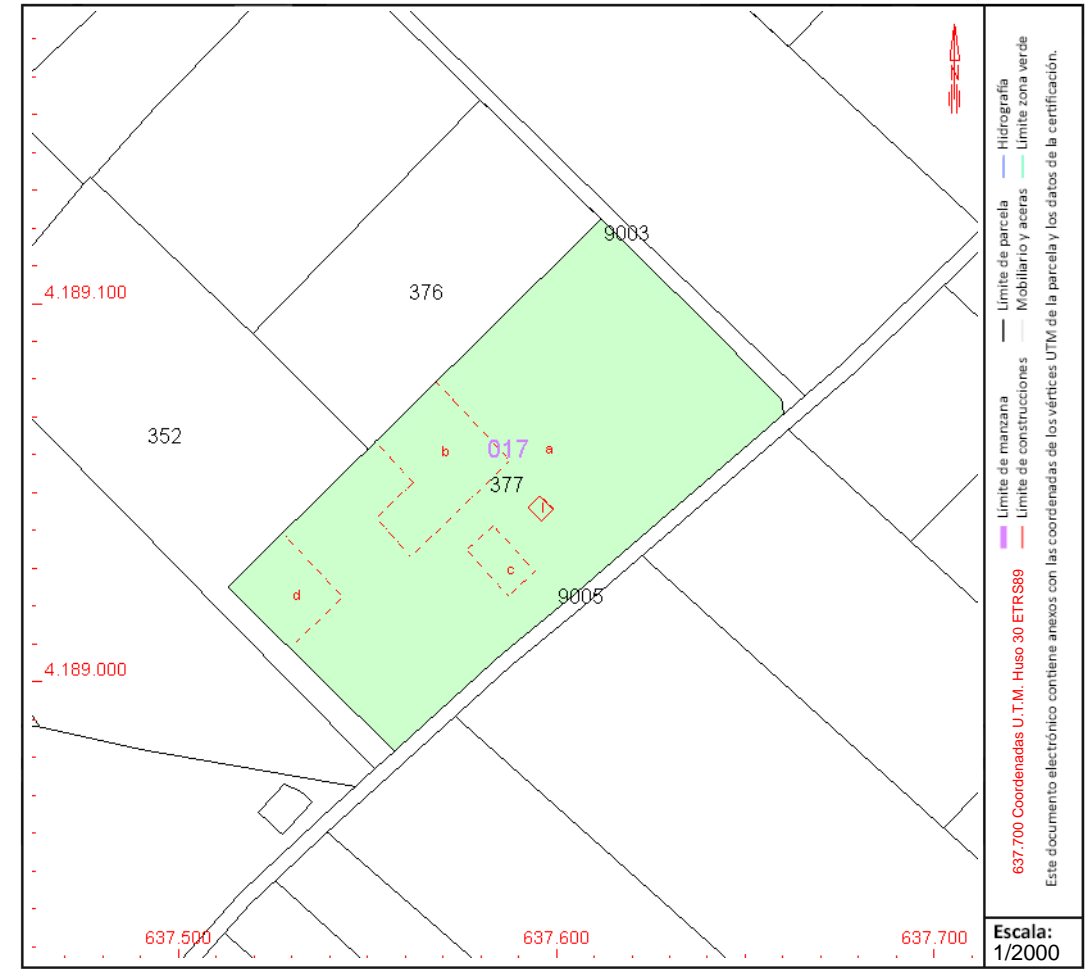
ID: 14153061450317237617
 Estado Electrónico: 2021090915 · Fecha: 09/09/2021

Cultivos

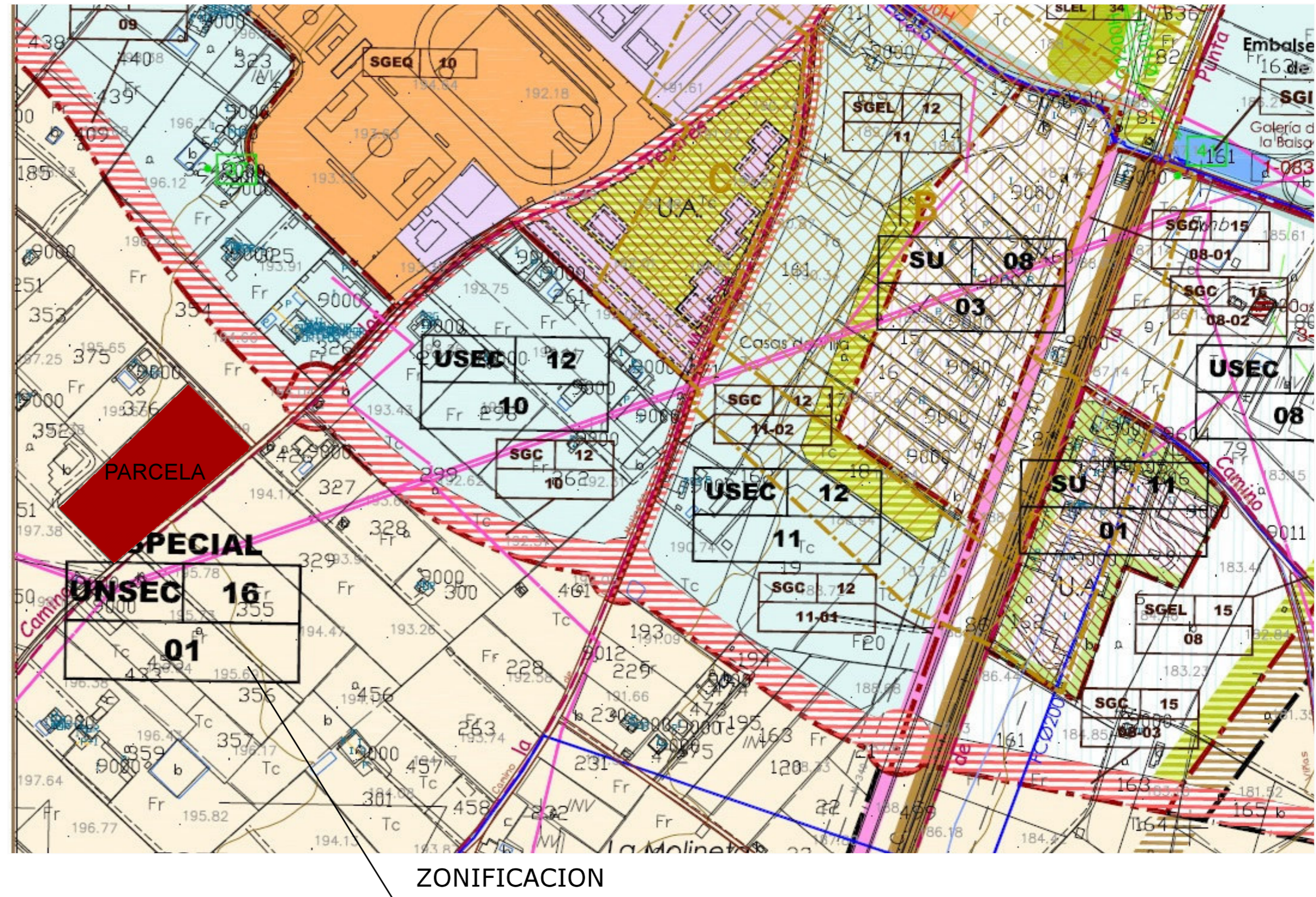
Su parcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
	CR Labor o labradío regadío	03	7.651
	CR Labor o labradío regadío	01	831
	CR Labor o labradío regadío	01	157
	I- Improductivo	00	460

PARCELA

Superficie gráfica: 9.121 m2
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo: Parcela construida sin división horizontal



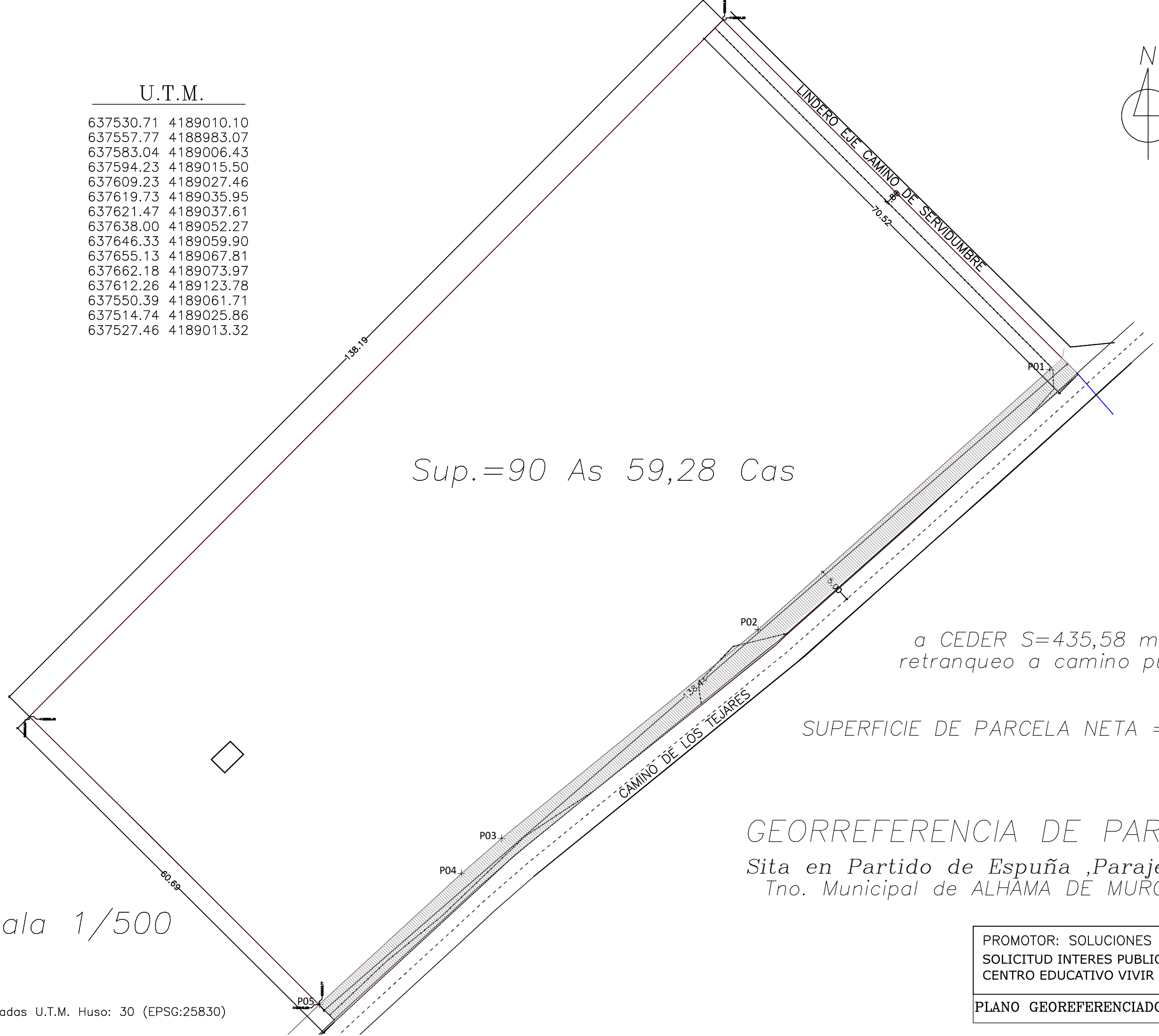
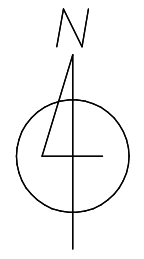
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



PROMOTOR: SOLUCIONES SIMATEL ALHAMA SL SOLICITUD INTERES PUBLICO CENTRO EDUCATIVO VIVIR MONTESSORI	
SITUACION – ZONIFICACION	01

U.T.M.

637530.71	4189010.10
637557.77	4188983.07
637583.04	4189006.43
637594.23	4189015.50
637609.23	4189027.46
637619.73	4189035.95
637621.47	4189037.61
637638.00	4189052.27
637646.33	4189059.90
637655.13	4189067.81
637662.18	4189073.97
637612.26	4189123.78
637550.39	4189061.71
637514.74	4189025.86
637527.46	4189013.32



Sup.=90 As 59,28 Cas

*a CEDER S=435,58 m2.
retranqueo a camino publico*

SUPERFICIE DE PARCELA NETA = 8.623,70 m2.

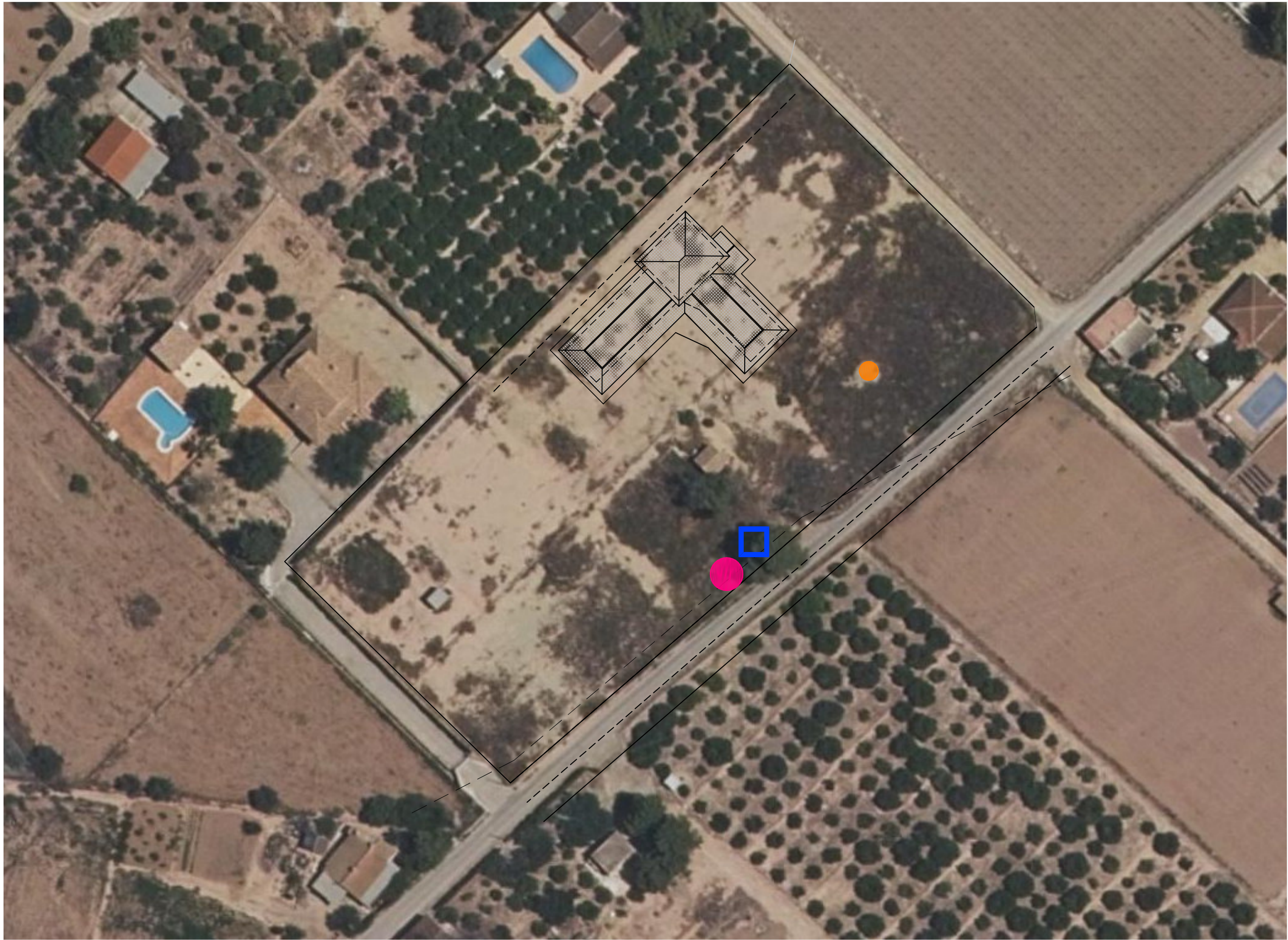
*GEORREFERENCIA DE PARCELA
Sita en Partido de Espuña ,Paraje El Ramblar
Tno. Municipal de ALHAMA DE MURCIA*

Escala 1/500

Estado Elaboración: - CSV: 14153061450317237617
Nº de entrada: 2021003275 - Fecha: 09/09/2021

PROMOTOR: SOLUCIONES SIMATEL ALHAMA SL
SOLICITUD INTERES PUBLICO
CENTRO EDUCATIVO VIVIR MONTESSORI

PLANO GEORREFERENCIADO PARCELA 02
1/500

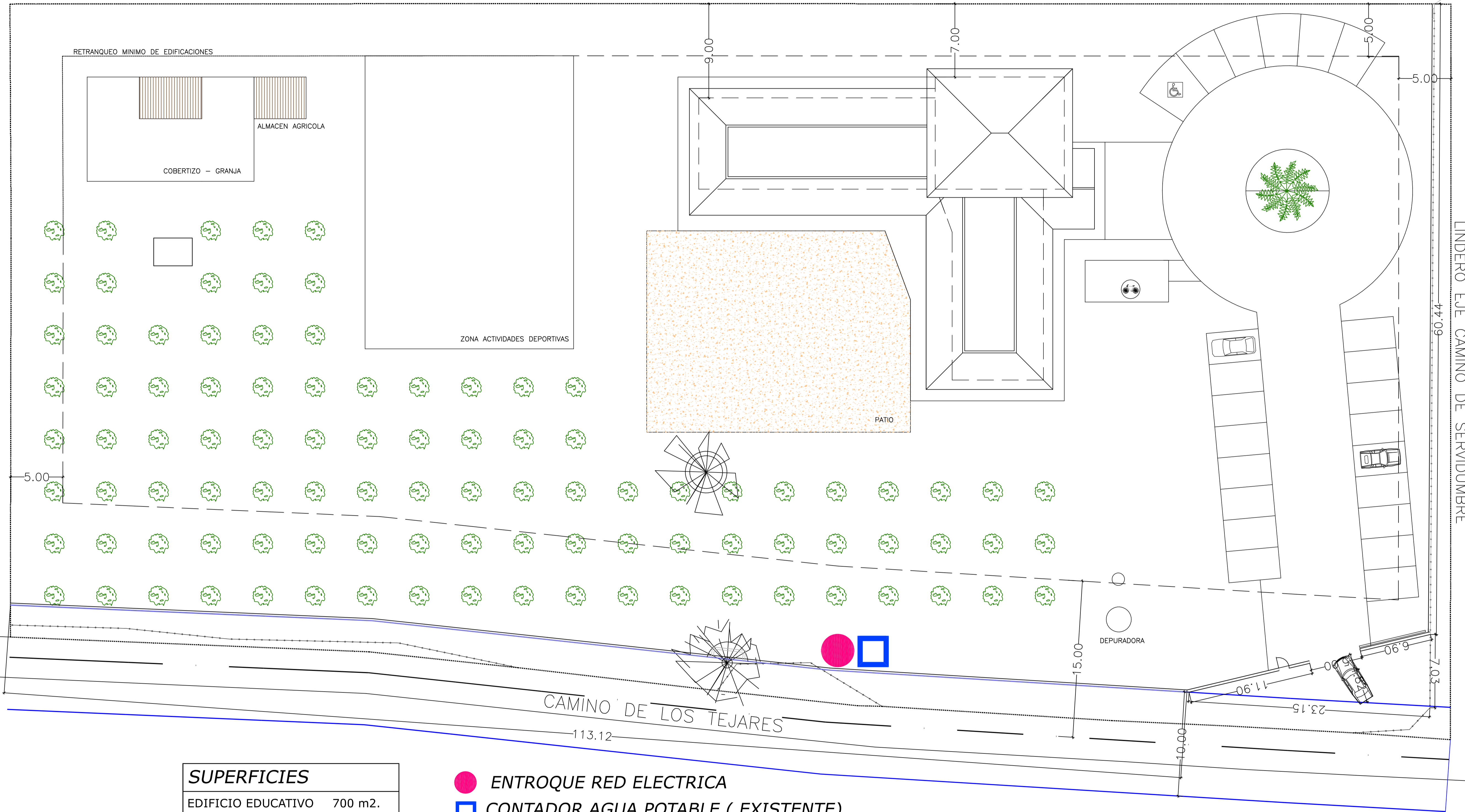


 **CONTADOR AGUA POTABLE (EXISTENTE)**

 **DEPURADORA**

 **ENTROQUE RED ELECTRICA**

PROMOTOR: SOLUCIONES SIMATEL ALHAMA SL SOLICITUD INTERES PUBLICO CENTRO EDUCATIVO VIVIR MONTESSORI	
INSTALACIONES/CONEXION SERVICIOS	03



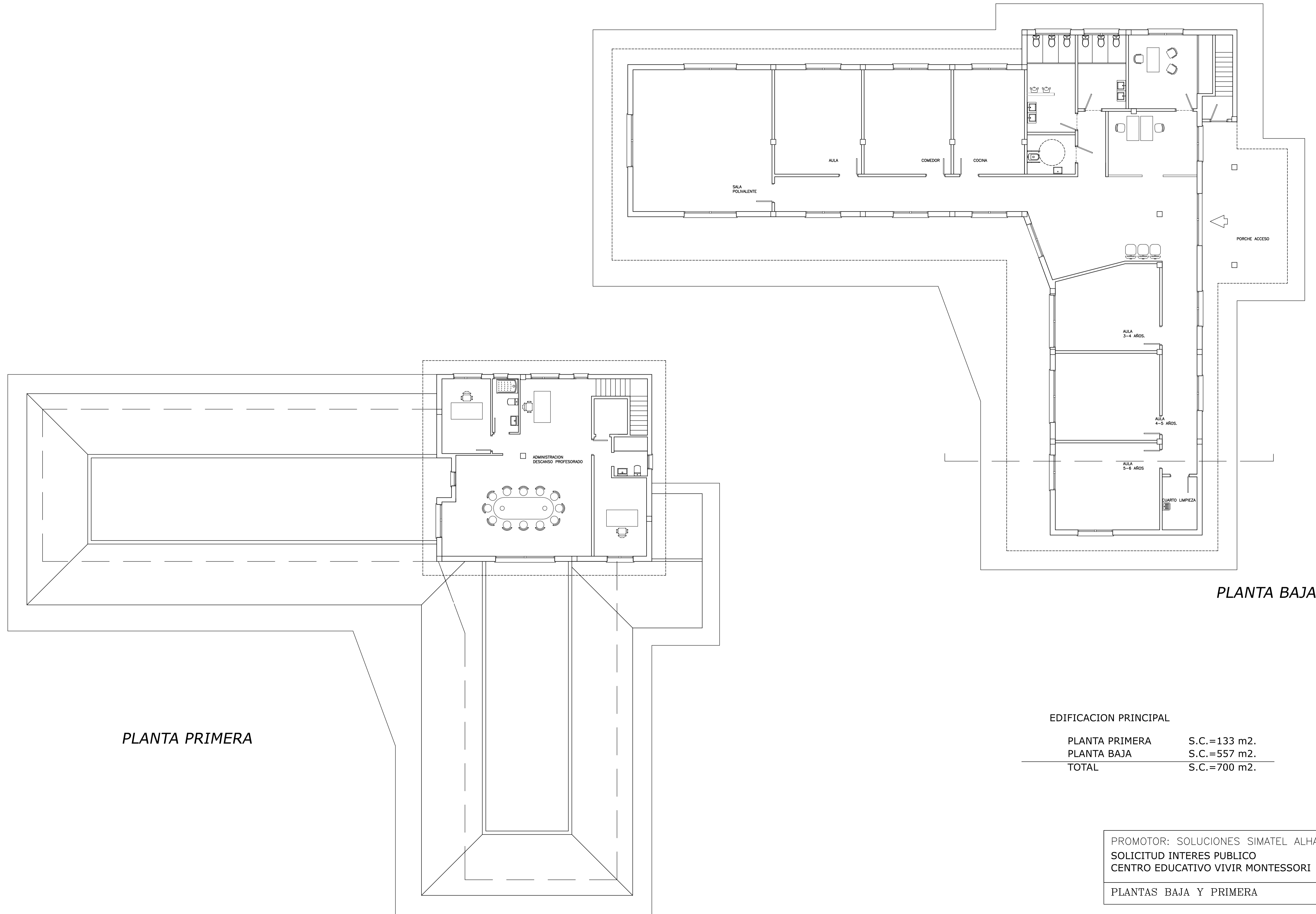
SUPERFICIES	
EDIFICIO EDUCATIVO	700 m2.
COBERTIZO/ANIMALES	40 m2.
ALMACEN AGRICOLA	20 m2.

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPLEJO 760.00 M2.

SUPERFICIE DE PARCELA NETA = 8.623,70 m2.
CESION A CAMINO PUBLICO S=435,58 m2.

PLANO DE PARCELA CON FUTURAS EDIFICACIONES

PROMOTOR: SOLUCIONES SIMATEL ALHAMA SL
 SOLICITUD INTERES PUBLICO
 CENTRO EDUCATIVO VIVIR MONTESSORI



PLANTA PRIMERA

PLANTA BAJA

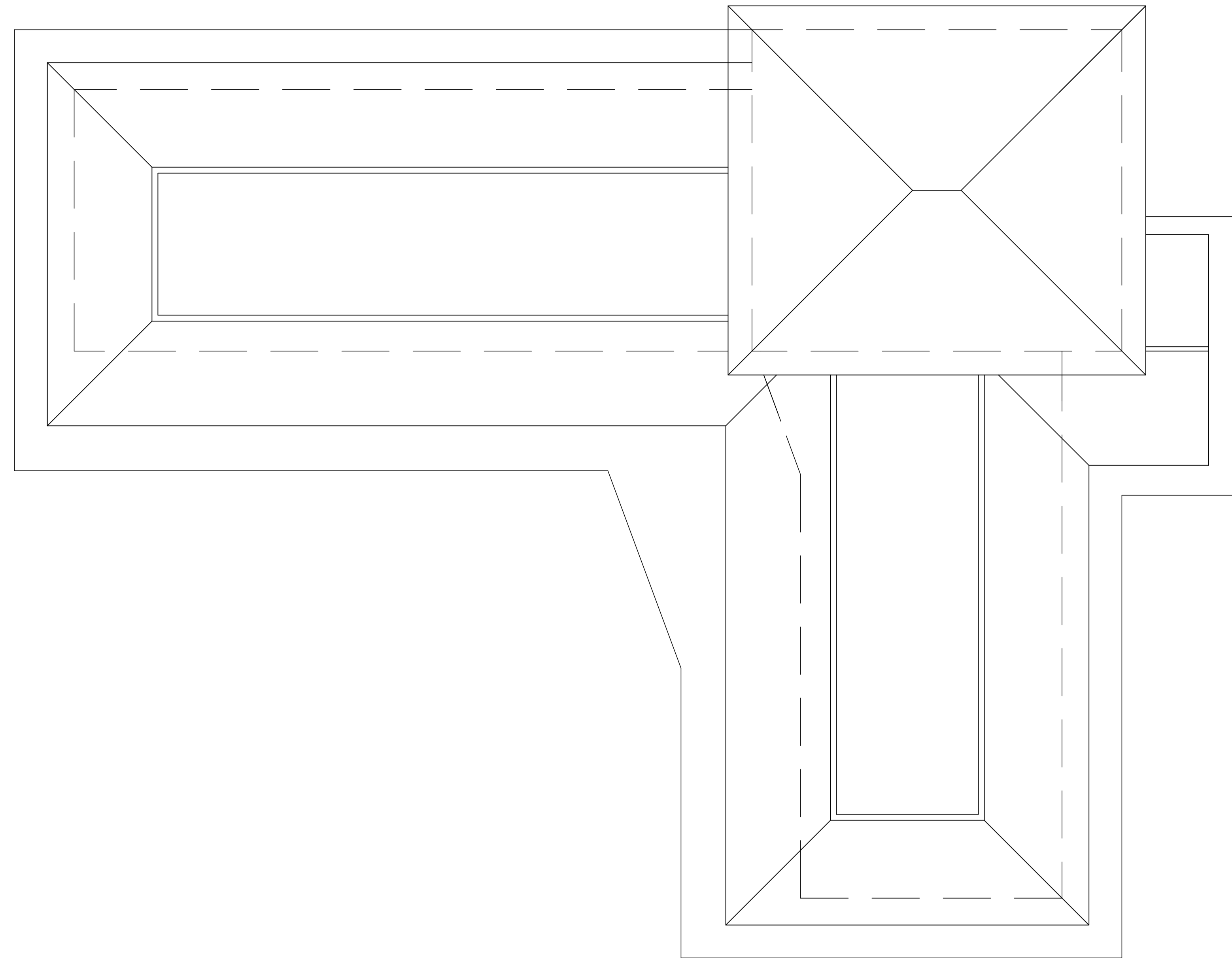
EDIFICACION PRINCIPAL

PLANTA PRIMERA	S.C.=133 m2.
PLANTA BAJA	S.C.=557 m2.
TOTAL	S.C.=700 m2.

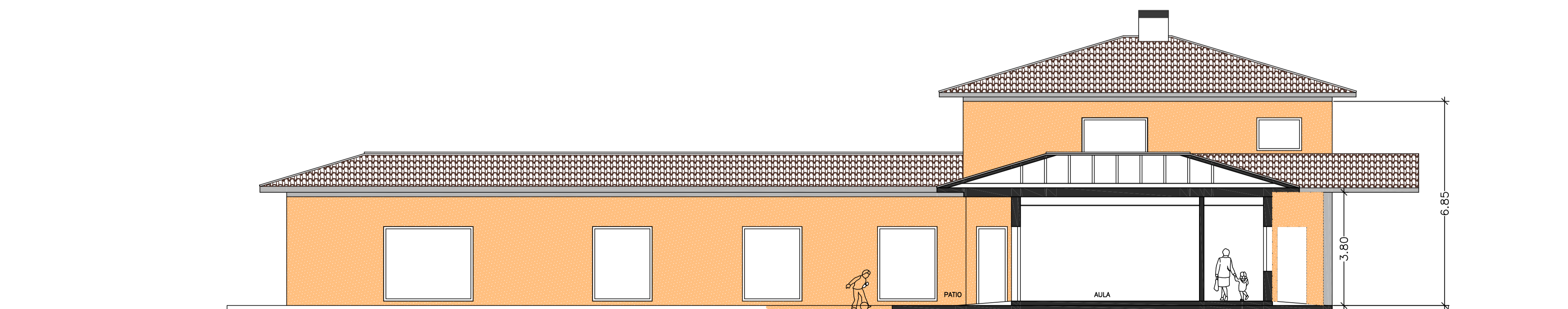
PROMOTOR: SOLUCIONES SIMATEL ALHAMA SL
 SOLICITUD INTERES PUBLICO
 CENTRO EDUCATIVO VIVIR MONTESSORI

PLANTAS BAJA Y PRIMERA

05
 1/100



PLANTA CUBIERTA



SECCION

PROMOTOR: SOLUCIONES SIMATEL ALHAMA SL SOLICITUD INTERES PUBLICO CENTRO EDUCATIVO VIVIR MONTESSORI	
PLANTAS BAJA Y PRIMERA	06 1/100

CAMINO PUBLICO DE LOS TEJARES

DISTANCIA A EQUIPAMIENTOS

195ML

DISTANCIA A SUELO URBANO
330 ML

EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES

Polideportivo Bajo
Guadalupe

SUELO URBANO

SUELO URBANO

PROMOTOR: SOLUCIONES SIMATEL ALHAMA SL	
SOLICITUD INTERES PUBLICO	
CENTRO EDUCATIVO VIVIR MONTESSORI	
JUSTIFICACION ACCESO RODADO	07 1/3000