

2023-11180

09/08/2023 17:42

1. LIBRO GENERAL

Ayuntamiento de Los Alcázares

**MODIFICACIÓN Nº 9 DEL PLAN PARCIAL LAS CLARAS DEL MAR MENOR,
EN LOS ALCÁZARES, MURCIA, CUYO OBJETO ES LA MODIFICACIÓN DEL
ART. 6.1.2 DEL PLAN PARCIAL RELATIVO A LA ORDENANZA HOTELERA Y
LA INCORPORACIÓN DE MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y
CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO
AMBIENTE Y PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL, EN LAS NORMAS DE
PROTECCIÓN**

MEMORIA

Agosto de 2023

Promotor: Promociones Europa S.A.
REDACCIÓN: Felipe García Madrid, Busol Arquitectura

pág. 1

BuSol Arquitectura Av. Marques de Rozalejo 1073, Los Narejos

📞 868 127 324

✉️ info@busol.es



f01471cf7939090b7e107e709608129N

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.losalcazares.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30902>

2023-11180

09/08/2023 17:42

1. LIBRO GENERAL

Ayuntamiento de Los Alcázares

INDICE. -

MEMORIA

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Antecedentes

1.2 Documentación de referencia

1.3 La realidad del desarrollo del ámbito del Plan Parcial Las Claras del Mar Menor

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ESTA MODIFICACIÓN Nº 9 DEL PLAN PARCIAL LAS CLARAS RELATIVA AL ART. 6.1.2

DE USO HOTELERO

3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4 SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS MEDIOAMBIENTALES ESTABLECIDOS

5 SOBRE EL RESTO DE DOCUMENTACIÓN DE ESTA MODIFICACIÓN Nº 9

6 NORMAS URBANÍSTICAS

7 CONCLUSIÓN



f01471cf7939090b7e107e709608129N

El código de verificación (GSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.losalcazares.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30902>

pág. 2

2023-11180

09/08/2023 17:42

1. LIBRO GENERAL

Ayuntamiento de Los Alcázares

1 MEMORIA DESCRIPTIVA.**1.1 Antecedentes**

El Plan Parcial "Las Claras del Mar Menor" fue aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Señor Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de 11 de junio de 1987 y consta de un total de 8 modificaciones aprobadas.

Dicho Plan tiene una superficie de 980.700 m2 teniendo destinado, según la modificación número 8 del mismo, 43.118,00 m2 a uso hotelero.

La modificación nº 9, objeto de este documento tiene como fin la flexibilización de la Norma 6.1.2. del uso hotelero en las tres parcelas afectadas por la norma existente. Actualmente se posibilita la ejecución de usos compatibles siempre y cuando estén ligados y sirvan de complemento al uso preferente hotelero, el cual deberá estar materializado.

Se plantea la necesidad de flexibilizar dicha norma, posibilitando la ejecución de los usos compatibles contemplados en la norma sin que el uso hotelero deba estar ejecutado y manteniendo exactamente igual el resto de parámetros.

Habiendo pasado la fase de Avance, sirve de referencia el Documento de Avance de la Modificación nº9 del Plan Parcial Las Claras del Mar Menor, el cual ha sido transmitido a las Administraciones públicas, así como a las personas afectadas. En este documento se incorporan las medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente y para el seguimiento ambiental incluidas en el informe ambiental estratégico emitido por la Dirección General de Medio Ambiente.

El promotor de la Modificación nº 9 es la Sociedad Promociones Europa S.A. como propietaria de la parcela correspondiente al polígono 80, de las que forman el ámbito del Plan Parcial Las Claras.

1.2 Documentación de referencia.

La redacción del Documento de Avance de la Modificación nº 9 del Plan Parcial Las Claras del Mar Menor se realizó tomando como base el Texto Refundido de la Modificación nº 8 del citado Plan Parcial, que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Los Alcázares en sesión celebrada el 25 de Febrero de 2019.

1.3 La realidad del desarrollo del ámbito del Plan Parcial Las Claras del Mar Menor.

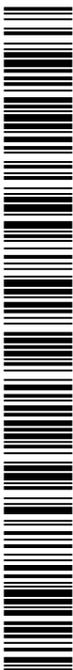
Como se indica en el apartado 1 de la Memoria del Texto Refundido de la Modificación nº 8 del Plan Parcial, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial en 1987: *"En la actualidad toda la urbanización e infraestructuras del plan parcial están plenamente ejecutadas y consolidadas "y añade" las parcelas residenciales del Plan Parcial están edificadas prácticamente al 100%".*

Asimismo, en ese apartado 1.A de la Memoria de la Modificación nº 8 del Plan Parcial, en lo referente a las parcelas dotacionales de titularidad privada se indica: ***"el mayor problema que se ha detectado es el rígido régimen de uso al que están sometidas"***.

De hecho, transcurridos ya más de treinta años desde que se aprobó definitivamente el Plan Parcial, uno de los motivos por los que se ha tramitado y aprobado esa Modificación nº 8 del Plan Parcial, ha sido precisamente para incorporar un mayor nivel de flexibilidad a sus determinaciones, cosa que se repite reiteradamente a lo largo de su texto.

Así en el apartado 2 "Objeto de la propuesta" del Texto Refundido de la Modificación nº 8 del Plan Parcial, se indica:

"Uno de los objetivos de esta propuesta a tratar de dinamizar la situación descrita sobre
pág. 3



f0471c793399007e107e7096081129N

2023-11180

09/08/2023 17:42

1. LIBRO GENERAL

Ayuntamiento de Los Alcázares

las parcelas dotaciones, posibilitando una mayor edificabilidad en las parcelas de titularidad pública y una flexibilización en los usos permitidos en las de titularidad privada, de manera que se favorezca la efectiva implantación de servicios de interés público y social en el ámbito del Plan Parcial”.

Y se añade en ese mismo apartado:

“Se pretende otorgar una mayor flexibilidad en la compatibilidad de usos permitidos por el planeamiento a las parcelas de titularidad privada, manteniendo siempre el carácter de los servicios públicos y de interés social que les otorgaba el planeamiento de origen”.

Atendiendo a esta realidad de desarrollo y a esta voluntad de flexibilización, en el apartado 3 “Justificación de la propuesta” del Texto Refundido de la Modificación nº8 del Plan Parcial Las Claras, se indica que el ámbito del Plan Parcial por su nivel de ejecución y consolidación, **“se trata de un ámbito de suelo completamente urbanizado, incorporado de facto al núcleo urbano de Los Alcázares”.**

Por eso en la justificación de la compatibilidad de usos del Texto Refundido de la Modificación nº 8 del Plan Parcial Las Claras se expone que:

“Para establecer una mayor concreción en los usos propuestos como compatibles en las parcelas dotaciones de titularidad privada, se propone la remisión de los mismos a los recogidos en los apartados 8.4.5, zona S.U.5 Equipo Comunitario, así como a los apartados 8.4.6 Zona S.U.6 Sistema de Espacios Libres y 8.4.7 S.U.7 Servicios urbanos de las Normas Subsidiarias de Los Alcázares”.

Resulta por lo tanto evidente la voluntad del Ayuntamiento de Los Alcázares a integrar el ámbito del Plan Parcial Las Claras, en todas sus determinaciones, al núcleo urbano, y de flexibilizar su régimen de usos, remitiéndolos y asimilándolo al equivalente de las NN.SS. municipales.

Por eso en la Norma 6.1.2 de Uso Hotelero, del Texto Refundido de la Modificación nº 8 del Plan Parcial, en el apartado de usos compatibles se remite a “los usos contemplados en los apartados 8.4.6, 8.4.7 y 8.4.5 de las NN.SS. relativos a los Espacios Libres, Servicios Urbanos y Equipo Comunitario.

Sin embargo, esta intención de integración del ámbito de la zona del Plan Parcial Las Claras con el resto del núcleo de Los Alcázares, homologando su Norma de equipamientos con lo que establecen las NN.SS. por esa voluntad de flexibilidad, no se consigue totalmente en la realidad porque en el texto de la Norma 6.1.2 de este Texto Refundido de la Modificación nº 8 del Plan Parcial Las Claras, se ha mantenido una condición restrictiva, que no existe en la Normativa de las NN.SS. sino solo en la que enorigen se estableció en el Plan Parcial de 1987 y que concretamente indica que para que esos usos compatibles con el uso principal, éste “debe estar materializado”.

Esto significa que, mientras no se haya construido ese setenta por ciento de edificabilidad que se asigna al uso principal de las parcelas dotaciones privadas del Plan Parcial, no es posible construir el otro treinta por ciento de edificabilidad de uso compatible.

pág. 4



f0471c79390907e107e709608129N

2023-11180

09/08/2023 17:42

1. LIBRO GENERAL

Ayuntamiento de Los Alcázares

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ESTA MODIFICACIÓN Nº 9 DEL PLAN PARCIAL LAS CLARAS RELATIVA AL ART. 6.1.2 DE USO HOTELERO.

Esta condición restrictiva de la Norma 6.1.2 Uso Hotelero, del Plan Parcial que pervive de su texto inicial, supone una rigidez del planeamiento que choca con la voluntad de mayor flexibilidad por la que expresamente se ha pronunciado el Ayuntamiento de Los Alcázares, en el Texto de la Modificación nº 8 del Plan Parcial tramitado y aprobado a instancias suyas.

Hay que entender el significado y validez de esta condición de prelación obligada de la construcción hotelera en las dos parcelas de ese uso que se preveía en el Plan Parcial Las Claras, cuando en el año 1987 se aprobó definitivamente.

En ese momento, año 1987, la infraestructura hotelera en el municipio de Los Alcázares, con los datos que hemos podido obtener, era:

	Habitaciones	Año Inauguración
– El Balneario de la Encarnación	37	1904
– El Hotel Pagán	22	1975
– El Hotel Corzo	26	
– La Pensión San Diego	28	1914 (aprox.)
Suma habitaciones	113	

Como vemos la oferta hotelera de Los Alcázares, en el momento de aprobarse el Plan Parcial Las Claras era de poco más de cien habitaciones.

Más de treinta años después, en la actualidad la oferta hotelera de Los Alcázares ha variado sustancialmente ya que se han incorporado a aquella antigua oferta (de ese listado los dos últimos establecimientos ya han desaparecido), los siguientes establecimientos:

	Habitaciones	Año Inauguración
– Hotel Los Narejos	39	1992
– Hotel Cristina	36	2004
– Pensión el Cordobés	10	2005
– Hotel Costa Narejos	193	2006
– Hotel 525	109	2006
– Hotel Senator	85	2008
– Hotel Atrio de Mar	84	2016
– Apartamentos 525	10	2018
Suma habitaciones incorporadas después de 1987	566	

Por lo tanto, como se puede comprobar, desde la aprobación del Plan Parcial Las Claras, la oferta hotelera en Los Alcázares ha aumentado en más de un quinientos por ciento, siendo en este momento abundante y diversificada, lo que muestra un panorama real muy distinto al existente en 1987.

Es evidente que debe seguir potenciándose la mejora de la oferta hotelera, pero ya conviviendo

pág. 5



10147167033909007e107e7096081129N

2023-11180

09/08/2023 17:42

1. LIBRO GENERAL

Ayuntamiento de Los Alcázares

con una oferta real abundante y sin que eso condicione ni impida que también se puedan implantar otros servicios dotacionales si no se implantan previamente más hoteles.

En este proceso de desarrollo urbano, casi con más intensidad que la oferta de Uso Hotelero, se ha materializado el uso residencial en sus diversas modalidades, que, con su existencia real, demanda un conjunto de servicios que precisamente pueden ser atendidos con esos equipamientos comunitarios compatibles, que se permiten en las parcelas de uso hotelero.

Sin embargo, esa condición restrictiva de prelación en el tiempo del uso hotelero sobre los otros, cuando se da la circunstancia de que ese uso hotelero se ha atendido más que suficientemente en otras zonas y parcelas del núcleo urbano, fuera del ámbito del Plan Parcial Las Claras, pero en algún caso en lugares casi contiguos a él, supone de hecho que la posibilidad de materializar esos usos compatibles, **en la estricta cuantía permitida por la Norma**, queda bloqueada e impedida por la condición de sucesiva o posterior al uso hotelero.

Debemos recordar que la inicial previsión de edificabilidad del uso específico hotelero que se preveía en la ordenación y zonificación del Plan Parcial aprobado en 1987, y que correspondía a las parcelas de los polígonos 4 y 4A, contaba una edificabilidad hotelera total de 39.126 m². Estas dos parcelas disponían de una edificabilidad de 1,5 m²/m².

En la Modificación nº2 del Plan Parcial, aprobada según Orden Resolutoria del Consejero de fecha 27 de Julio de 1990, En la modificación nº 2, se modificó de residencial a hotelero el polígono 80, y se rebajó la edificabilidad del polígono 4 a 1 m²/m², de manera que la edificabilidad total hotelera del PP quedó en 44.450 m²

Nada de todo esto se pretende cambiar en esta Modificación nº 9 del Plan Parcial.

Lo que se plantea en esta Modificación es que, teniendo en cuenta el cambio sustancial de oferta hotelera que existe en Los Alcázares en el presente con respecto a la que había en 1987 y también el aumento de las posibilidades hoteleras del propio Plan Parcial en la actualidad, mayores en un cincuenta por ciento de las previstas inicialmente, no tiene sentido mantener esa restricción de la Norma de 1987 que bloquea la posible construcción de los usos complementarios en esas parcelas de uso hotelero, cuando, precisamente, esos usos complementarios de dotación privada son los que en la actualidad pueden ser más necesarios para atender la demanda real de la extensa zona residencial ya completamente consolidada que existe, no solamente en el ámbito del Plan Parcial Las Claras, sino también en un entorno más amplio.

Se trata de un cambio que no afecta a los parámetros de cualquier tipo vigentes en la actualidad, ya que se mantiene, sin cambio alguno, la edificabilidad destinada al uso hotelero, en las tres parcelas en las que ahora eso es posible en el Plan Parcial.

También se mantiene la cuantía máxima de las edificaciones de usos complementarios que continúan siendo el 30% de la edificabilidad posible en cada una de las tres parcelas de uso hotelero.

Asimismo, se mantienen los usos dotacionales posibles y permitidos tanto en las Normas del Plan Parcial como las correlativas de las Normas Subsidiarias.

Simplemente se deja libertad para que esos usos, y en las cuantías que ahora son posibles en esas tres parcelas, puedan concretarse según el calendario que cada propietario considere más conveniente, para atender adecuadamente a las necesidades y demandas que en cada momento se vayan planteando, y por otra parte actualizar las normas de protección existentes al nuevo panorama medioambiental mediante la inclusión de una serie de medidas establecidas por el Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente necesarias para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente y para el seguimiento ambiental.

Realmente, pasados más de treinta años desde que en 1987 se aprobó el Plan Parcial Las Claras en

pág. 6



104716703390907e107e709608129N

2023-11180

09/08/2023 17:42

1. LIBRO GENERAL

Ayuntamiento de Los Alcázares

Los Alcázares y teniendo en cuenta la evolución social, económica y urbana que este municipio ha experimentado no tiene sentido ni justificación que se siga manteniendo esa restricción en el desarrollo del Plan Parcial, y referida a las tres parcelas hoteleras, obligando a los propietarios a que, necesariamente, tengan que construir primero la edificabilidad hotelera, sea o no necesaria y posteriormente la correspondiente a los usos complementarios, aunque estos últimos sean los que realmente se están demandando.

Por lo tanto, los fines de esta Modificación nº 9 del Plan Parcial Las Claras se refieren a la flexibilización de la Norma 6.1.2. del uso hotelero, así como la inclusión medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente y para el seguimiento ambiental, en las normas de protección, manteniendo exactamente igual todos los parámetros objetivos, cuantitativos y cualitativos, permitir que la implantación de los usos posibles, puedan hacerse según el orden y secuencia que resulte conveniente para atender las necesidades que se planteen y no, en una secuencia obligada que pase por materializar primero el uso hotelero y después los usos complementarios.

Con esto, se persigue el objetivo de, tras la consolidación prácticamente al 100% de la edificabilidad residencial prevista en el Plan Parcial, propiciar que las parcelas de uso hotelero, que son prácticamente las únicas que aún no están construidas, se puedan ejecutar en el orden que las necesidades demanden, pero manteniendo las cuantías para cada uso que están establecidas en el Plan Parcial vigente, concretadas en el Texto Refundido de la Modificación nº 8.

3 MEMORIA DE ORDENACIÓN.

Ateniéndonos al concepto de Ordenación, se puede afirmar que en esta Modificación nº 9 del Plan Parcial no se varía en nada la Ordenación establecida en la Modificación nº 8 que está aprobada definitivamente y en vigor.

- No se varía la ordenación geométrica porque se mantiene exactamente igual todo el trazado viario existente, la forma y dimensiones de las manzanas, zonas verdes y cualquier otro elemento formal del ámbito del Plan Parcial.
- No se varía la calificación ni el uso de ninguna de las porciones de suelo que se integran en el ámbito del Plan Parcial, zonas residenciales, zonas de equipamientos y dotaciones públicas o privadas, espacios libres, viario o cualquier otro.
- No se altera la cuantificación de los usos de ninguna de las manzanas y parcelas ni tampoco el reparto de usos actualmente establecido para cada uno de ellos, dentro de cada manzana.

Únicamente se suprime la condición restrictiva existente en la Norma 6.1.2 de uso hotelero, según la cual, para la ejecución de los usos compatibles posibles en las tres parcelas de esta zona, previamente tiene que estar materializado el uso hotelero y se incluyen las medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente y para el seguimiento ambiental, en las normas de protección.

Se considera que, en este momento, a la vista de la evolución y desarrollo que ha experimentado el núcleo urbano de Los Alcázares a lo largo de los últimos treinta años resulta más que adecuado suprimir esta restricción, permitiendo que los usos actualmente posibles y en la cuantificación vigente, puedan desarrollarse en la secuencia que sea más oportuna para el cumplimiento y la atención de las demandas sociales que en cada momento se planteen.

4 SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS MEDIOAMBIENTALES ESTABLECIDOS.

Para la elaboración del documento para la aprobación inicial se ha tenido en cuenta la resolución de la dirección general de medio ambiente por la que se formula informe ambiental estratégico de la

pág. 7



f0471c79339090b7e107e7096081129N

2023-11180

09/08/2023 17:42

1. LIBRO GENERAL

Ayuntamiento de Los Alcázares

modificación Nº9 del Plan Parcial Las Claras del Mar Menor emitido por el director general de medio ambiente el 2 de Junio de 2020.

En el informe ambiental estratégico se estima que no es previsible que la Modificación Nº9 del Plan Parcial Las Claras del Mar Menor de Los Alcázares vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, pero requiere la incorporación de las medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente y para el seguimiento ambiental.

Por su parte, el Exmo. Ayuntamiento de Los Alcázares, solicita incluir estas medidas en la totalidad del plan parcial, refundiéndolas con las ya existentes normas de protección. Toma como base lo informado por Dirección General de Territorio y Arquitectura de la Consejería de Fomento e Infraestructura para la modificación Nº2 de Lo Gonzalo a fecha 06 de Noviembre de 2019, de similar naturaleza, en el que se instaba a incorporar las determinaciones del Informe Ambiental estratégico emitido por el órgano ambiental para esa modificación dentro de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y no ceñirlas solamente a la normativa específica de las parcelas afectadas.

Siguiendo estas instrucciones se incorporan las medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente y para el seguimiento ambiental en el capítulo II, Normas de Protección.

5 SOBRE EL RESTO DE DOCUMENTACIÓN DE ESTA MODIFICACIÓN Nº 9.

De acuerdo con lo que se indica en el artículo 173 de la Ley 13/2015 LOTURM, a la vista del carácter de esta Modificación, se considera que no se trata de una modificación estructural dado que no se afectan ninguno de los conceptos que para que sea así, se relacionan y cuantifican en el citado artículo 173.

En cuanto a los documentos necesarios que deben formar parte de esta Modificación nº 9 del Plan Parcial Las Claras, de acuerdo con el contenido del art. 142 de la LOTURM se estima lo siguiente:

- Se ha aportado la memoria en sus apartados de memoria informativa, justificativa y de ordenación, en los que se exponen los fines y objetivos, el carácter de la Modificación y su procedencia y justificación.
- En cuanto a los planos, como no se altera en nada, ninguna de las determinaciones de los planos que se contienen en la Modificación nº 8 vigente, no se considera necesario aportar nuevos planos porque si tal aportación se hiciera, se trataría de una mera reproducción integral y exacta de los planos de la Modificación nº 8, ya aprobada definitivamente.
- Normas Urbanísticas: se incorporan en la documentación de esta Modificación nº 9, el conjunto de las Normas Urbanísticas completas de la Modificación nº 8, con la variación ya indicada en la Norma 6.1.2 y la incorporación de las medidas medioambientales en las normas de protección.
- Plan de Actuación, relativo a la gestión del Plan. Como ya se ha indicado anteriormente, el propio Ayuntamiento de Los Alcázares, en la Modificación nº 8, establece que el ámbito del Plan Parcial Las Claras se encuentra totalmente urbanizado, y colmatado prácticamente al 100% las parcelas de uso residencial, por lo que no es necesario aportar ningún plan de actuación adicional ocasionado por esta Modificación.
- Informe de sostenibilidad económica para analizar el impacto del desarrollo del Plan en las Haciendas Públicas.

La modificación puntual Nº9 con la inclusión de las nuevas medidas ambientales en general y con las posibilidades que ofrecen de la secuencia de ejecución de la edificabilidad en las parcelas privadas de uso hotelero y dotacional en particular, tendría un impacto positivo en las hacienda públicas.

pág. 8



f0471c793390907e107e7096081129N

2023-11180

09/08/2023 17:42

1. LIBRO GENERAL

Ayuntamiento de Los Alcázares

6 NORMAS URBANÍSTICAS

A modo aclaratorio se presenta la normativa vigente seguida de la normativa propuesta. Se debe tener en cuenta que esta modificación únicamente se altera la norma 6.1.2. USO HOTELERO.

----- **TEXTO DE LA ORDENANZA 6.1.2 VIGENTE** -----**6.1.2 ... "USO HOTELERO.****ZONA HOTELERA. H-I**

- Parcela mínima: 3.000 m².
- Altura máxima: 6 plantas (19 m.)
- Edificabilidad: 1,5 m²/ m²

A efectos del cálculo de su edificabilidad, el polígono 91 mantendrá su superficie original de 7.000 m².

- Ocupación: 60%.
- Retranqueos: 5 m.
- Uso: Hotelero o colectivo especial.
- Usos compatibles: Los contemplados en los apartados 8.4.6.-Zona SU.6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES y 8.4.7.- SU.7. SERVICIOS URBANOS de las NNSS de Los Alcázares. Los usos contemplados en el apartado 8.4.5.- Zona SU.5. EQUIPO COMUNITARIO, serán admisibles siempre y cuando estén ligados y sirvan de complemento al uso preferente hotelero, que deberá estar materializado, no pudiendo destinarse a estos usos compatibles un porcentaje superior al 30% del aprovechamiento urbanístico que se materialice en la parcela.

Se excluye expresamente la compatibilidad del uso de vivienda unifamiliar que contempla el SU-5 y el SU-7

ZONA HOTELERA. H-II

- Parcela mínima: 3.000 m².
- Altura máxima: 6 plantas (19 m.)
- Edificabilidad: 1,00 m²/ m²
- Ocupación: 60%.
- Retranqueos: 5 m.
- Uso: Hotelero o colectivo especial.
- Usos compatibles: Los contemplados en los apartados 8.4.6.-Zona SU.6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES y 8.4.7.- SU.7. SERVICIOS URBANOS de las NNSS de Los Alcázares. Los usos contemplados en el apartado 8.4.5.- Zona SU.5. EQUIPO COMUNITARIO, serán admisibles siempre y cuando estén ligados y sirvan de complemento al uso preferente hotelero, que deberá estar materializado, no pudiendo destinarse a estos usos compatibles un porcentaje superior al 30% del aprovechamiento urbanístico que se materialice en la parcela.

Se excluye expresamente la compatibilidad del uso de vivienda unifamiliar que contempla el SU-5 y el SU-7 ..."

pág. 9



f0471c793390907e107e7096081129N

----- TEXTO DE LA ORDENANZA 6.1.2 PROPUESTO -----

6.1.2... "USO HOTELERO.**ZONA HOTELERA. H-I y H-II.**

- **Parcela mínima:** 3.000 m².
- **Altura máxima:** 6 plantas (19 m.)
- **Edificabilidad:** 1,5 m²/m² en las parcelas 80 y 91 (Hotelero I) y 1,0 m²/m² en la parcela 4 (Hotelero II). A efectos del cálculo de su edificabilidad, el polígono 91 mantendrá su superficie original de 7.000 m².
- **Ocupación:** 60%.
- **Retranqueos:** 5 m.
- **Uso:** Hotelero o colectivo especial.
- **Usos compatibles:** Los contemplados en los apartados 8.4.6.-Zona SU.6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES y 8.4.7.- SU.7. SERVICIOS URBANOS de las NNSS de Los Alcázares. Los usos contemplados en el apartado 8.4.5.- Zona SU.5. EQUIPO COMUNITARIO, serán admisibles siempre y cuando estén ligados y sirvan de complemento al uso preferente hotelero, no pudiendo destinarse a estos usos compatibles un porcentaje superior al 30% del aprovechamiento urbanístico permitido en la parcela. Se excluye expresamente la compatibilidad del uso de vivienda unifamiliar que contempla el SU-5 y el SU-7

Los proyectos que se presenten en las parcelas sujetas a la presente ordenanza deberán incluir la ordenación completa de la misma, delimitando de manera detallada todos los usos y edificabilidades propuestos, a efectos de comprobar con carácter previo a la concesión de la licencia, que los usos compatibles que se pudieran proponer están ligados y sirven de complemento al uso preferente.

En virtud de la excepción contemplada en el artº 2.8.6 de las NNSS de Los Alcázares, las licencias a otorgar deberán establecer un plazo para la finalización de las obras. Si trascurrido éste y su posible prórroga, el uso preferente no estuviese materializado, los usos complementarios que pudiesen estar implantados quedarán en situación de fuera de ordenación, según lo establecido en el artº 112.2 de la Ley 13/2015 hasta que no se materialice el uso preferente de la parcela."...

Además de la modificación anteriormente expuesta, a instancia del servicio de urbanismo, se amplía el capítulo II que enumera las NORMAS DE PROTECCIÓN. Se añade un nuevo subcapítulo, Capítulo II.I., que comprende a la totalidad del Plan Parcial y que tiene la finalidad de incluir nuevas medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente y para el seguimiento ambiental.

**** "CAPÍTULO II.I. MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL. ****

EN MATERIA DE MAR MENOR

1. Deberán tenerse en cuenta de cara a la aprobación definitiva de esta Modificación Nº 9 del Plan Parcial Las Claras del Mar Menor en el término municipal de Los Alcázares, en las condiciones de edificación del área, y en función de las dimensiones de las actuaciones que deriven de esta modificación, las exigencias citadas en el artículo 17.2 del Decreto-Ley nº 2/2019, de 26 de diciembre, de Protección Integral del Mar Menor:

- a) Se establecerán medidas de renaturalización de las ciudades.
- c) Se implantarán medidas contra la impermeabilización de suelos urbanos existentes mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs).
- d) Se fomentará la reutilización y reciclado de residuos de la construcción (RCD).
- e) Se adoptarán medidas de captación del agua de lluvia en edificios para su posterior reutilización y

pág. 10



101471679399007e107e709608129N

2023-11180

09/08/2023 17:42

1. LIBRO GENERAL

Ayuntamiento de Los Alcázares

evitar así el vertido de agua acumulada en cubiertas a las vías públicas, para no incrementar las escorrentías en episodios de precipitación de carácter intenso.
f) Se fomentarán las soluciones basadas en la naturaleza (SBN) en edificios, como la implementación de cubiertas vegetales.

EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

Las licencias de obras y/o actividad de los futuros edificios a implantar en el ámbito territorial de esta Modificación quedan condicionadas a que se incluyan en los proyectos constructivos, con detalle de proyecto ejecutivo:

2. La obligación de compensar 0,0078 toneladas de CO₂ /m² edificado (0,03 toneladas de CO₂ equivalente /m² de alcance 1), es decir, el 26% de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono) por las obras proyectadas. La compensación se concretará mediante la incorporación en el proyecto de edificación, con el nombre de Anejo n.º1: Compensación por las emisiones, de alcance 1 por construcción,

a. La compensación debe llevarse 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.

3. Los elementos que permitan capturar y aprovechar una buena parte del agua de lluvia recibidas sobre las cubiertas y demás zonas impermeabilizadas de los edificios y las aguas grises, en un anejo específico del proyecto con el nombre de Anejo n.º 2: Captura y aprovechamiento el agua de lluvia y aguas grises.

EN MATERIA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

4. Deberá realizarse un plan de seguimiento por parte del Ayuntamiento de Los Alcázares relativo al informe ambiental estratégico emitido respecto de la Modificación nº 9 del PP Las Claras del Mar Menor y a las medidas registradas conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.”

7 CONCLUSIÓN.

En virtud de lo expuesto en la presente Memoria, y en tanto que la presente modificación se ajusta en su totalidad a las determinaciones establecidas en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, LOTURM, incluyéndose las medidas fijadas en el informe ambiental estratégico emitido por la Dirección General de Medio Ambiente, se insta para que se someta a aprobación inicial por el Excmo. Ayuntamiento de Los Alcázares.

En Los Alcázares,

Busol Arquitectura,

Felipe García Madrid

GARCIA
MADRID
FELIPE -
23054919H

Firmado digitalmente por GARCIA
MADRID FELIPE - 23054919H
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=DCEES-23054919H,
givenName=FELIPE, sn=GARCIA
MADRID, cn=GARCIA MADRID
FELIPE - 23054919H
Fecha: 2023.08.09 17:26:57 +02'00'

pág. 11



1014716793399007e107e709608129N

2023-11180

09/08/2023 17:42

1. LIBRO GENERAL

Ayuntamiento de Los Alcázares

**MODIFICACIÓN Nº 9 DEL PLAN PARCIAL LAS CLARAS DEL MAR MENOR,
EN LOS ALCÁZARES, MURCIA, CUYO OBJETO ES LA MODIFICACIÓN DEL
ART. 6.1.2 DEL PLAN PARCIAL RELATIVO A LA ORDENANZA HOTELERA Y
LA INCORPORACIÓN DE MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y
CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO
AMBIENTE Y PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL, EN LAS NORMAS DE
PROTECCIÓN**



f01471cf79339090b7e107e709608129N

Agosto de 2023

- Plano de situación de las parcelas afectadas por la Modificación, en el de zonificación vigente
- Plano de situación de las tres parcelas afectadas por la Modificación, en el plano de áreas inundables de la zona

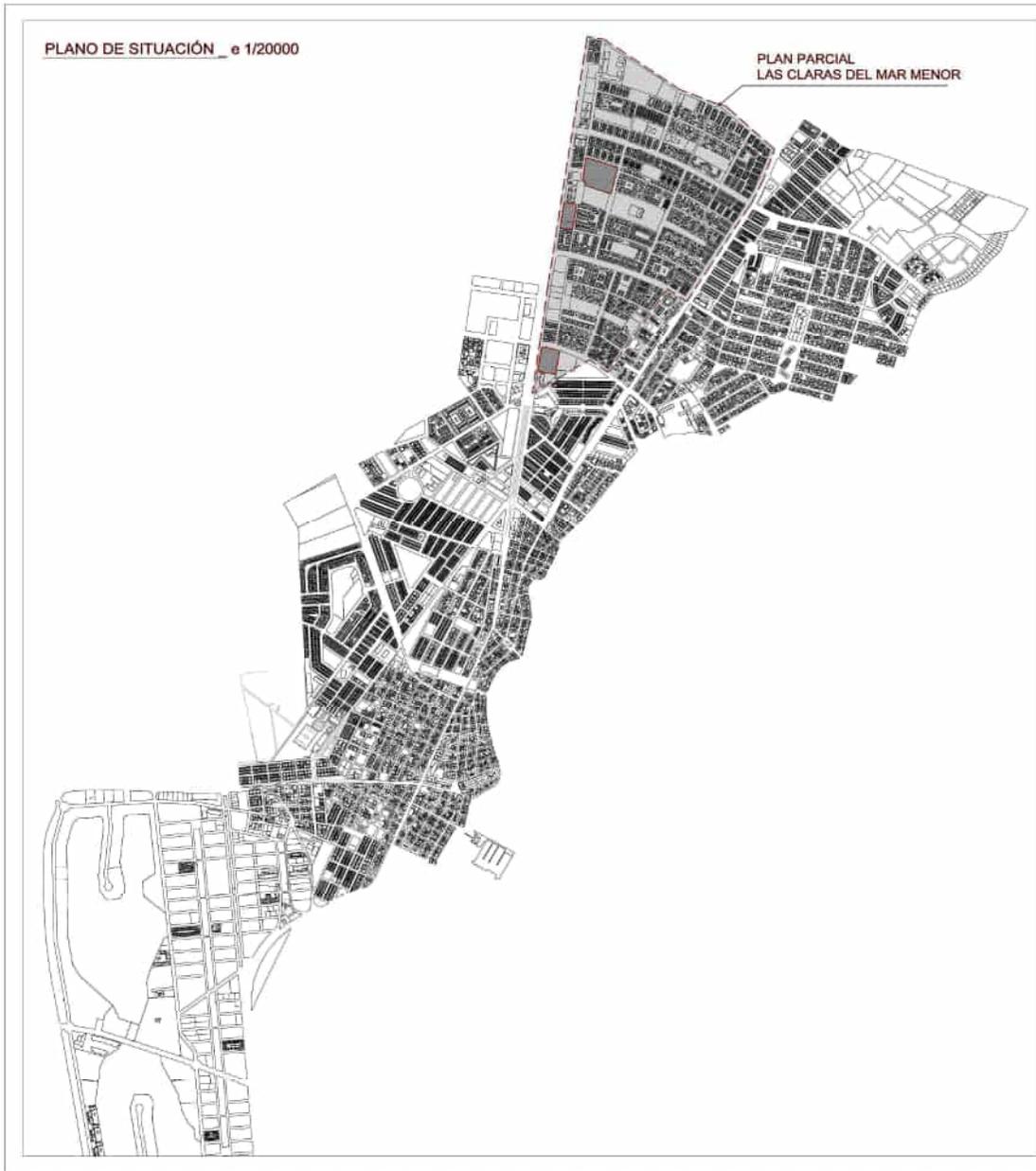
BuSol Arquitectura Av. Marques de Rozalejo 1073, Los Narejos

868 127 324

info@busol.es



101471c793909057e107e7096081129N
Verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de
original electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a
la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.losalcazares.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30902>



PLANO DE INUNDABILIDAD DE LA ZONA AFECTADA



ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL



ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL AFECTADO COMO ZONA INUNDABLE

MODIFICACIÓN Nº9 DEL P.P. LAS CLARAS DEL MAR MENOR, EN LOS ALCÁZARES, MURCIA

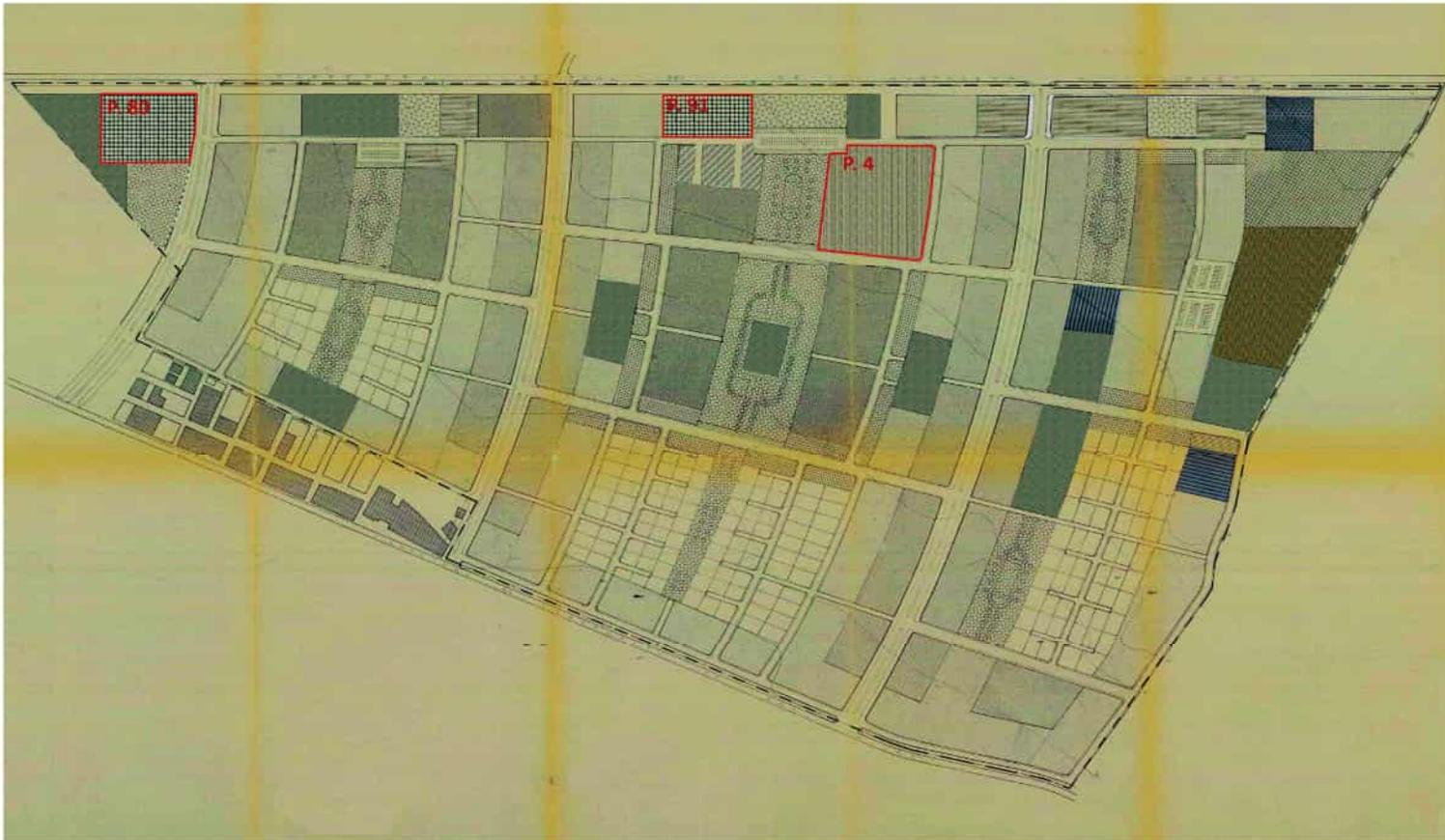
busol
ARQUITECTURA

FECHA:
AGOS. 2023
ESCALA:
S/E
Nº DE PLANO:
1

PROMOTOR: PROMOCIONES EUROPA S.A.
A-30112767
SITUACION: PLAN PARCIAL LAS CLARAS DEL MAR MENOR
EN LOS ALCÁZARES
PLANO: EMPLAZAMIENTO
INUNDABILIDAD DE LA ZONA

BUSOL@HOTMAIL.ES 868 127 324 AVENIDA MARQUES DE NGALEJO 1073, LOS NAREJOS (30710) WWW.BUSOL.ES
FELIPE GARCIA MADRID

PARCELAS AFECTADAS
POR LA MODIFICACIÓN DEL ART. 6.1.2. DE LA ORDENANZA HOTELERA



- RESID. COLECTIVO
- RESID. AGRUPADA TIPO A
- RESID. AGRUPADA TIPO B
- RESID. ALINEADA
- RESIDENCIAL AISLADA
- RESID. ALINEADA Ra-I
- HOTELERO II
- HOTELERO I
- EQ-CL-1
- EQ-CL-2
- EQp-CL-Edu
- EQp-CL-Dep
- EQp-CL-Corr.
- EQp-CL-Adrr
- EQp-CL-Sar
- EQp-CL-Cul
- EQp-CL-Rec
- ZONA VERDE

MODIFICACIÓN Nº9 DEL P.P. LAS CLARAS DEL MAR MENOR, EN LOS ALCÁZARES, MURCIA

busol
ARQUITECTURA

FECHA: AGOS. 2023	PROMOTOR: PROMOCIONES EUROPA S.A. A-30112767
ESCALA: S/E	SITUACION: PLAN PARCIAL LAS CLARAS DEL MAR MENOR EN LOS ALCÁZARES
Nº DE PLANO: 2	PLANO: PARCELAS AFECTAS POR LA MODIFICACIÓN DEL ART. 6.1.2. DE LA ORDENANZA HOTELERA

BUSOL@HOTMAIL.ES | 999 127 324 | AVENIDA MARQUES DE ROSALLO 1373, LOS NARBLOS (30718) | WWW.BUSOL.ES



La verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de un documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.losalcazares.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30902>