



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Las Torres de Cotillas

### 5868 Aprobación definitiva del texto refundido del proyecto de modificación n.º 6 del PGMO de Las Torres de Cotillas.

El Pleno del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas (Murcia), en sesión celebrada el día 25 de mayo de 2023, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Texto Refundido de la Modificación N.º 6 del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Las Torres de Cotillas, a instancias de la mercantil Industria Jabonera Lina, S.A.

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, ante el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que estime pertinente.

El proyecto aprobado, que podrá ser examinado en las dependencias municipales del departamento de Urbanismo y en la sede electrónica: <http://lastorresdecotillas.sedelectronica.es>; se refiere a la nueva redacción del artículo 236 de las Normas Urbanísticas del PGMO, en los términos que se indican a continuación:

#### Artículo 236. Área de planeamiento remitido 9: Linasa (APR-9)

Zona de Ordenación	ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 9: Linasa (APR-9)		
Clase de Suelo	URBANO	Uso global	ACTIVIDAD ECONÓMICA
<strong>DEFINICIÓN</strong>			
Se corresponde con el área delimitada en los planos de ordenación que constituye una zona de edificación industrial en edificación aislada cumpliendo con los retranqueos, ocupación y edificabilidad establecidos.			
<strong>CONDICIONES DE USO</strong>			
Uso global	Industrial.		
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none"><li>- Edificios para naves de fabricación o almacenaje.</li><li>- Edificios (bloques representativos) destinados a oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.</li><li>- Espacios libres para aparcamientos</li></ul>		



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcciones accesorias (las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, centros de transformación, chimeneas, vivienda, etc.)</li> <li>- En parcelas superiores a 1.000 m<sup>2</sup> se permite una vivienda con la única finalidad de servir de guarda a las instalaciones de usos industriales o compatibles.</li> <li>- Usos terciarios y de equipamientos según lo dispuesto en el artículo 96.4 de las presentes Normas.</li> </ul>
<b>Usos incompatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los no señalados anteriormente,</li> <li>- <b>Los elementos clasificados como vulnerables o muy vulnerables señalados en el informe del Servicio de Ordenación del Territorio de fecha 30/12/2021, en cumplimiento de los artículos 51 y 52 del Decreto 102/2006 de 8 de junio, una vez definidas gráficamente las dos zonas de exclusión donde no se permite la existencia de dichos elementos:</b></li> </ul> <p><b>1.-Se definen como elementos muy vulnerables:</b> -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Viviendas en un número igual o superior a 3 por hectárea.</li> <li>b) Guarderías, escuelas y otros centros educativos para menores de 16 años.</li> <li>c) Edificios de oficinas.</li> <li>d) Instalaciones deportivas.</li> <li>e) Centros comerciales y similares.</li> <li>f) Restaurantes y lugares de ocio.</li> <li>g) Hoteles.</li> <li>h) Residencias de la tercera edad y otros centros de colectivos más indefensos.</li> <li>i) Hospitales.</li> <li>j) Centros penitenciarios.</li> <li>k) Instalaciones de alto valor estratégico.</li> <li>l) Camping.</li> <li>m) Otros elementos de similares características.</li> </ul> <p>NOTA: En los casos c, d, e, f y g se incluyen aquellos con más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie o con una capacidad superior a 500 personas.</p> <p><b>2.-Se definen como elementos vulnerables:</b> -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Viviendas en un número igual o superior a 1 por hectárea.</li> <li>b) Centros educativos para mayores de 16 años.</li> <li>c) Edificios de oficinas.</li> <li>d) Instalaciones deportivas.</li> <li>e) Centros comerciales y similares.</li> <li>f) Restaurantes y lugares de ocio.</li> <li>g) Hoteles.</li> <li>h) Edificios destinados a profesar cultos religiosos y otros tipos de prácticas.</li> <li>i) Locales de reunión (asociaciones de vecinos, etc.).</li> <li>j) Parques y jardines.</li> <li>k) Otros elementos de similares características.</li> </ul> <p>NOTA: En los casos c, d, e, f, g y i se incluyen aquellos con una superficie superior a 150 m<sup>2</sup> o con una capacidad superior a 50 personas, no considerados como muy vulnerables.</p> <p><b>3.-Las autopistas y las carreteras con una circulación media superior a 2.000 vehículos/día, así como las vías de ferrocarril con transporte de pasajeros, podrán ser objeto de tratamiento individualizado.</b> -</p> <p><b>4.-Las vías de comunicación por carretera o ferrocarril desde la zona industrial no se incluyen en ninguna de las categorías anteriores, y tampoco aquellos elementos terciarios y/o dotacionales de uso restringido a los usuarios del propio establecimiento o del área delimitada al efecto para su control efectivo.</b> -</p>
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>	
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Tipología	Edificación aislada y nido
Edificabilidad máxima	0,7256 m <sup>2</sup> /t/m <sup>2</sup> s. <b>Mediante Estudio de Detalle se podrá redistribuir la edificabilidad entre las parcelas de titularidad privada con un límite del 50% de la edificabilidad máxima de las parcelas.</b>
Ocupación máxima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edificios para naves de fabricación o almacenaje: 72,56%</li> <li>- Bloque representativo exclusivo: la ocupación máxima de la parcela será 50%. Si hubiese naves en la parcela se sumaría la ocupación con ellas y entre ambos no superaría el 72,56% de la parcela.</li> <li>- Construcciones accesorias: No se determina. Su forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado.</li> </ul>
Altura máxima	15 m. en una o dos plantas. Salvo para construcciones accesorias o cuando se justifique por necesidades de la actividad, donde no se determina. Su forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado.
Retranqueos	3 m. mínimo con respecto a parcelas vecinas <b>con un mínimo de 1/3 de la altura de la edificación</b> , y 5 m. mínimo con respecto a los viales y zonas verdes. Salvo para construcciones accesorias, donde no se determinan. Su forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado.
Fondo máximo edificable	Edificios para naves de fabricación o almacenaje: no se determina. Bloques representativos: tendrán un máximo de 10 m. de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15 m. en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas bandas. Construcciones accesorias: no se determina. Su forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado.
Sótanos y Semisótanos	Se permite la ejecución de sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Los semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie del local. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo, salvo casos excepcionales y absolutamente



	justificados por el proceso industrial y siempre que se haya construido un sistema de ventilación o climatización con arreglo a un proyecto aprobado y que sea periódicamente revisado.
<b>OTRAS CONDICIONES PARTICULARES</b>	
Condiciones estéticas	A) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. B) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor. C) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedan obligadas a su buen mantenimiento y conservación. D) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables (en todo momento) de su buen estado de mantenimiento y conservación.
Vallados	El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 1,00 m. de altura La altura media total de la cerca será de 2,50 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determina.
Aparcamientos	Cada parcela independiente (de distinto propietario) reservará en su interior aparcamiento en número que resulte de una plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de edificación. Los propietarios de varias parcelas podrán agrupar las plazas de aparcamiento en una sola parcela siempre que el número de plaza sea el resultante de una plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de edificación respecto de todas las parcelas de su propiedad.
Medidas frente a riesgos	Se estará a lo dispuesto en el artículo 309 en lo referente a medidas frente a riesgos por sustancias peligrosas y lo determinado en el anexo N.º III de esta modificación.
Naves Nido	Se permite la edificación de naves-nido con las siguientes condiciones: - Serán divisibles por la Ley de Propiedad Horizontal mediante un proindiviso y debiéndose exigir la redacción tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle si la construcción no se lleva a cabo en unidad de proyecto. - Los espacios interiores de circulación rodada tendrán las siguientes dimensiones: Un sentido de circulación: 8 m. Dos sentidos de circulación: 12 m. Callejón sin salida: con un espacio circular de diámetro de 25 m.
<b>ANEXO I</b> <b>MEDIDAS OBLIGATORIAS PARA PREVENIR LO QUE, DE OTRO MODO, PODRÍAN HABER SIDO EFECTOS ADVERSOS SIGNIFICATIVOS PARA EL MEDIO AMBIENTE</b>	
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	<ol style="list-style-type: none"><li>Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas de la Modificación Puntual nº6 del PGMO de las Torres de Cotillas 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.</li><li>En la Normativa Urbanística y de edificación de esta Modificación Puntual nº6 del PGMO de las Torres de Cotillas, 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.</li><li>En la ejecución de las obras que deriven de la aprobación de la Modificación Puntual del PGMO 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.</li><li>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.</li><li>En el diseño de las nuevas infraestructuras que se ejecuten derivadas de la aprobación de esta Modificación Puntual nº6 del PGMO de las Torres de Cotillas, 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.</li><li>Deberá realizarse un plan de seguimiento por parte del órgano sustantivo, en este caso el ayuntamiento de las Torres de Cotillas, del presente informe y las medidas registradas conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.</li><li>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.</li></ol>



<p><b>B) MEDIDAS DERIVADAS DE LAS LINEAS DE LOFAS DE CONSULTA EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.</b></p>	<p><b>CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA</b></p> <p>8. Para evitar que las nuevas zonas dedicadas a uso industrial puedan convertirse en una fuente de contaminación puntual ocasional, especialmente en episodios de lluvias torrenciales, se deberán crear las adecuadas instalaciones de depuración de aguas residuales, el empleo de sistemas de drenaje urbano sostenible y el adecuado dimensionamiento de los tanques de tormenta.</p> <p><b>MANCOMUNIDAD DE CANALES DEL TAIBILLA</b></p> <p>9. Para la ejecución de las obras que deriven de esta Modificación del PGMO, se deberá solicitar autorización por parte del promotor de las mismas al Director de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, indicando referencia del expediente. Dicha solicitud deberá ir acompañada de un Proyecto en formato digital con documentos en .dwg y .doc así como en papel, acompañando como mínimo una memoria explicativa, un pliego que especifique las características de los materiales a emplear y planos de ejecución de la obra con las soluciones adoptadas.</p> <p><b>D.G. DE TERRITORIO Y ARQUITECTURA</b></p> <p>10. En el ámbito del paisaje, se deberá cumplir el Convenio Europeo del Paisaje, ratificado por España el 26 de noviembre de 2007 y en vigor en nuestro país desde el 1 de marzo de 2008, cuyo desarrollo se concreta en los artículos 45, 46 y 47 de la LOTURM. En los supuestos señalados en la ley, se incluirá un estudio de paisaje.</p> <p><b>D.G. SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS</b></p> <p>11. De acuerdo, principalmente, a los planes SISMIMUR, TRANSMUR e INFOMUR, se deberá considerar los valores PGA (aceleración máxima de movimiento del suelo), de esta zona sismogenética, tomando las medidas oportunas. Se aconseja utilizar los mapas de riesgo actualizados y que se pueden encontrar en el visor cartográfico: <a href="http://www.112rm.com/dgsce/visor">http://www.112rm.com/dgsce/visor</a>.</p> <p><b>D.G. SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS</b></p> <p><b>SUBD. GNAL. DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO</b></p> <p><u>Medidas para incluir en la normativa del plan que establecen condiciones para los proyectos de obras.</u></p> <p>12. Se propone compensar la pérdida de reservas de carbono por transformación de suelos que pasan de suelos agrícolas o naturales a edificios y aparcamientos, mediante la incorporación en las Normas Urbanísticas que rigen para esta Modificación Puntual del PGMO la obligación de conseguir una compensación (preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas en el ámbito territorial del plan) del 100% de la pérdida de reservas de carbono. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación de los proyectos de obras y en su caso la licencia de actividad quedará condicionada a que se incluyan, con detalle de proyecto constructivo la compensación señalada.</p> <p>13. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas que rigen para esta Modificación Puntual del PGMO la obligación de compensación del 26% de las emisiones GEI por las obras que en ejecución del planeamiento se lleven a cabo. La compensación se llevará 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 anexo específico que se incorporará al proyecto de obras. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación de los proyectos de obras y en su caso la licencia de actividad quedará condicionada a que se incluyan, con detalle de proyecto constructivo la compensación señalada.</p> <p>14. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas de esta Modificación del PGMO, 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 de los proyectos de obras quedará condicionada a que se incluyan los aspectos señalados en relación con la electromovilidad.</p> <p>15. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas de esta Modificación Puntual del PGMO la obligación de que en los proyectos de obras resultantes se incluyan medidas para captura y aprovechamiento del agua de lluvia. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación de los proyectos de obras quedará condicionada a que se incluyan los aspectos señalados en relación con la captura y aprovechamiento del agua de lluvia.</p> <p><b>D.G. PATRIMONIO CULTURAL</b></p> <p>16. Si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos, arqueológicos o paleontológicos en los que se presuma algún valor, se dará inmediata cuenta a la Dirección General de Patrimonio Cultural, para que ésta pueda ordenar lo pertinente relativo a su conservación o traslado, cuidando entretanto, que los mismos no sufrián deterioro y permitiendo el acceso a las obras a técnicos 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.</p> <p><b>D.G. ENERGÍA Y ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y MINERA</b></p> <p>17. Se deberá aplicar la legislación sectorial vigente en materia de industria y energía. En particular deberán tenerse en cuenta los siguientes puntos legislativos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Artículo 14 "Planificación del uso del suelo" del Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.</li><li>- Artículo 5 "Coordinación con planes urbanísticos" de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.</li><li>- Artículo 162 "Relaciones civiles" del Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Punto 5.12.2 de la ITC-LAT-07 "Edificios, construcciones y zonas urbanas" del Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Real Decreto 223/08 de 15 de febrero).</li><li>- Punto 5.12.5 de la ITC-LAT-07 "Proximidades a obras" del Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Real Decreto 223/08 de 15 de febrero).</li><li>- Artículo 25 "Criterios para la determinación de los pagos por derecho de extensión" y artículo 26 "Reserva de usos de locales" del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica.</li></ul>