

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Las Torres de Cotillas

2585 Anuncio de aprobación definitiva de Plan Parcial y programa de actuación del ámbito UZS AE-3.2 del PGM de Las Torres de Cotillas.

El Pleno del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2025, acordó aprobar definitivamente el texto refundido del Plan Parcial que afecta al ámbito UZS AE – 3.2 y el programa de actuación.

El contenido íntegro (incluidos los aspectos ambientales) podrá consultarse en la sede electrónica del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas: <http://lastorresdecotillas.sedelectronica.es>

Las normas urbanísticas incluidas en el Plan Parcial aprobado son del siguiente tenor literal:

“(…)

1.- NORMAS GENERALES. - Conceptos y terminología.

El objeto de las presentes NORMAS es el de determinar dentro del ámbito del Plan Parcial tanto el uso de los terrenos y parcelas resultantes de la ordenación, como las condiciones que deben reunir las edificaciones en cada una de las zonas definidas. Se regulan igualmente las condiciones a que deben ajustarse las parcelaciones, reparcelaciones, proyectos de obras de urbanización y estudios de detalle. Los conceptos empleados y su terminología responden a los del PGM de Las Torres de Cotillas, y a los de la LOTURM y sus reglamentos.

2.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS VALORES AMBIENTALES.

Se estará a lo dispuesto en las Normas para la integración paisajística recogidas en el Título 11 de las Normas Urbanísticas del PGM de Las Torres de Cotillas:

1. Las actuaciones que se proyecten deberán adecuarse a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

2. No se permitirán los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentre en alguna de las citadas situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones.

En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar disponible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.

3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando

y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar.

Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultasen afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

4. Cualquier actuación con incidencia en el territorio:

(a) Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal en los terrenos.

(b) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote tras los incendios.

(c) Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.

2.1.- Condiciones de las vías y espacios públicos.

El Proyecto de Urbanización definirá el diseño y los materiales a emplear en las vías y espacios públicos, el mobiliario urbano, la jardinería, los colores y las texturas, y los elementos de señalización y directorios necesarios conforme a las siguientes directrices:

La gama cromática abarcará tonalidades claras (blancos, grises o beiges) con el objetivo de que se asemeje a los colores de los terrenos margosos del entorno.

La adaptación topográfica se hará minimizando los movimientos de tierras, para reducir los costes ambientales y el impacto paisajístico de las implantaciones industriales.

Al tratarse de una única parcela de uso actividad económica, se garantiza la homogeneidad del sector en cuanto a parámetros urbanísticos.

En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar disponible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.

Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar.

Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultasen afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

Adicionalmente, se llevarán a cabo las siguientes medidas relativas al relieve, topografía y paisaje lumínico:

Se evitará, durante la fase de construcción, el depósito de escombros, plásticos y otros residuos, procediendo a su reciclado o gestión lo antes posible, que afecten a la percepción paisajística de la zona.

Se deberá adecuar topográficamente la superficie de la obra con el objeto de minimizar, en la medida de lo posible, la pérdida de suelo.

Adecuar cromáticamente los materiales acordes con las tonalidades del entorno.

Se intentará evitar la circulación de maquinaria fuera de los caminos previstos, debiendo jalonarse la zona en la cual se vayan a llevar a cabo las obras pertinentes con el objeto de acotar la ocupación del suelo para que la circulación de personal y maquinaria se restrinja a ésta zona y así minimizar las afecciones sobre el entorno.

Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior serán tales que en ningún caso el flujo luminoso sobrepase el plano paralelo a la horizontal y, por tanto, no se dirigirán rayos de luz hacia el cielo. Para su cerramiento inferior se usarán preferentemente vidrios planos, o, en su defecto, ligeramente curvos, evitando siempre cualquier otro tipo.

2.2.- Políticas y actuaciones de prevención y corrección de efectos contaminantes.

En lo relativo a residuos sólidos urbanos, se estará a lo dispuesto en el CAPÍTULO 5. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS, de las Normas del PGMO de Las Torres de Cotillas.

Por otro lado, el Plan Parcial cuenta con la proximidad del ecoparque situado en la calle C.A. de Las Torres de Cotillas, a escasos 1.500 m del ámbito del Plan Parcial. En cualquier caso, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Gestión diferenciada de residuos: Las parcelas deberán reservar en su interior el espacio necesario para la gestión diferenciada de residuos en función de las necesidades de la actividad que se desarrolle. Dicho espacio deberá quedar reflejado en el proyecto para solicitud de licencia de actividad.

- Puntos limpios: Al existir una única parcela destinada a actividad económica y otra a equipamientos, en el proyecto de urbanización se localizará la ubicación de un punto limpio móvil sobre la vía pública, del mismo modo que sucede en otras zonas de este ayuntamiento, que podrá utilizar provisionalmente una de las plazas de aparcamiento excedentarias con las que se ha dotado al plan parcial.

- Dispositivos de vigilancia y control de la contaminación: El proyecto de urbanización para el desarrollo del presente plan parcial, contemplará la instalación de los puntos necesarios para la instalación de dispositivos de vigilancia y control de la contaminación en espacios públicos.

En cuanto a los vertidos y saneamiento, se deberá respetar el CAPÍTULO 3. VERTIDOS Y SANEAMIENTO de las Normas del PGMO de Las Torres de Cotillas.

2.3.- Medidas relacionadas con la calidad ambiental.

Todo el ámbito tendrá una limitación de ruido en el medio ambiente de 75 db(A) de día, y de 65 db(A) de noche, conforme al Anexo I del Decreto 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del medio ambiente frente al ruido.

**ANEXO I
VALORES LÍMITE DE RUIDO EN EL MEDIO AMBIENTE EXTERIOR.**

Uso del suelo	Nivel de ruido permitido - Leq dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centro de cultura, etc.) espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60	50
Viviendas, residencias temporales (hoteles, etc.), áreas recreativas y deportivas no masivas	65	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva	70	60
Industria, estaciones de viajeros	75	65

Por otro lado, la limitación de ruido en el interior de los edificios vendrá determinada, según su uso, por el Anexo II. De esta forma, tendrán que aplicarse las medidas correctoras de aislamiento necesarias para adoptar los valores límite según el uso.

El caso más restrictivo corresponderá a los usos que se decida instalar en la parcela de equipamientos, con limitaciones de 45 db (A) de día, y 35 db (A) de noche.

**ANEXO II
VALORES LÍMITE DE RUIDO EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.**

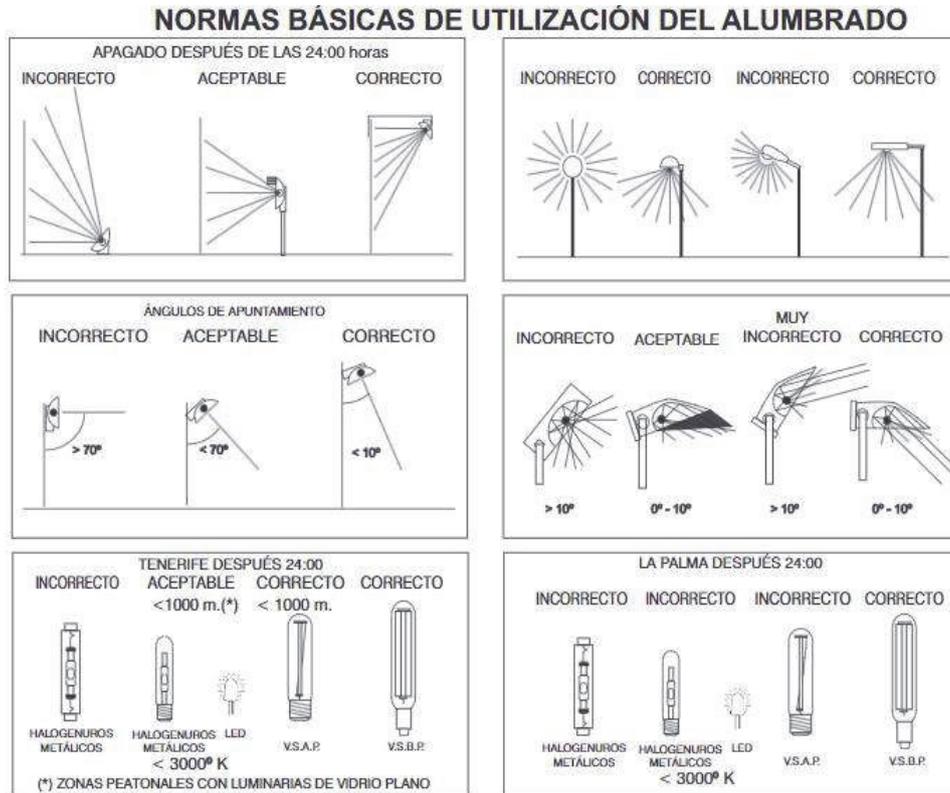
Tipo de receptor	Nivel de ruido permitido Leq dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario, Docente y Cultural	45	35
Viviendas y hoteles	50	40

Es por esto que todo proyecto de actividad o de infraestructuras que se desarrolle en el ámbito del plan parcial, susceptible de producir impacto por ruido, deberá diseñar y adoptar las medidas correctoras necesarias para garantizar que el nivel de ruido recibido por los receptores no supere los límites especificados en el Anexo I, en cuanto al medio ambiente exterior, y los especificados en el Anexo II en cuanto al interior de los edificios.

Para ello se tendrá en cuenta la orientación del edificio y demás características constructivas del mismo, así como el CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL del PGMO de Las Torres de Cotillas.

2.4.- Medidas de corrección de la contaminación lumínica.

En el Proyecto de urbanización, se definirá la iluminación del polígono, según criterios de eficiencia energética y lumínica, evitando la contaminación lumínica, sin desatender la seguridad vial ni la seguridad pública durante el horario nocturno. Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior serán tales que en ningún caso el flujo luminoso sobrepase el plano paralelo a la horizontal y, por tanto, no se dirigirán rayos de luz hacia el cielo. Para su cerramiento inferior se usarán preferentemente vidrios planos, o, en su defecto, ligeramente curvos, evitando siempre cualquier otro tipo.



3.- MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS.

Los proyectos de desarrollo de este Plan Parcial estarán sujetos a lo establecido al RD 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma. Se incluirá en los proyectos de ejecución de las obras un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del RD 105/2008.

3.1.- MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Con el fin de mejorar la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía consumida y la reducción de la contaminación lumínica, el alumbrado exterior previsto en los proyectos de desarrollo del Plan Parcial, así como en el Proyecto de Obras de Urbanización, se deberá adecuar a lo especificado en la Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior. Se cuantificará de la pérdida de reservas de carbono y la incorporará el objetivo de conseguir una compensación del 100% de la pérdida de reservas de carbono. La cuantificación y compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).

Para la cuantificación se utilizarán los criterios y métodos señalados en (Documentación de apoyo para el cálculo de reservas de carbono en el procedimiento de evaluación ambiental):

[http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RAS TRO=c866\\$m](http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RAS TRO=c866$m)

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del informe de 11/07/2022 del Servicio de Fomento del Medio Ambiente y el Cambio Climático), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

Se cuantificará la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de urbanización, así como la obligación de compensación del 26% de las citadas emisiones.

La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).

Para las estimaciones relativas a la huella de carbono se deberían utilizar los factores de emisión y hoja de cálculo desarrollada por el proyecto HUECO2 (herramienta de cálculo derivada de un proyecto financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del informe de 11/07/2022 del Servicio de Fomento del Medio Ambiente y el Cambio climático), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

Los proyectos de obras contemplarán el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible, capturada o no por los edificios, y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo.

En consecuencia, incluirá la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada, depósitos de almacenamiento del agua recogida, las características de la permeabilidad de aceras, viales, aparcamientos en viales y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal.

Todo ello debe quedar recogido en el proyecto como anejo específico denominado Captura y aprovechamiento de las aguas pluviales.

Se propone que el proyecto de obras de urbanización incorporará, siempre que sea posible, el o los carriles bici y áreas de aparcamiento de bicicletas señalizadas, accesibles e iluminadas, que pudieran conectar las zonas proyectadas con otras zonas de la ciudad o los puntos de actividad cercanos.

Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Carril y aparcamientos bici, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).

El proyecto de obras de urbanización contendrá los elementos necesarios que permitan alcanzar el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes de la urbanización (bombas de impulsión de agua para riego, etc.), con energías alternativas implantadas en el ámbito territorial de la actuación proyectada. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado 100% energía renovable para usos comunes, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).

El plan de actuación que permita el 100% de autogeneración energética y como mínimo el 30% en los tres primeros años de funcionamiento debe ser aprobado junto con el proyecto de obras de urbanización, y formará parte de este mediante el anejo específico denominado 100% energía renovable para usos comunes.

El proyecto de obras de urbanización resultante incorporará la vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras que permitan reducir el efecto de isla de calor urbano, y todo ello quedará concretado en un anejo específico denominado Incorporación vegetación arbórea de hoja caduca.

La evaluación económica de las medidas preventivas correctoras y compensatorias propuestas, en relación con el cambio climático, formarán parte de los costes de urbanización que se tomarán como base para calcular y constituir la garantía con objeto de asegurar el deber de urbanización, a que se refiere el artículo 186 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

3.2.- MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Se cuantificará la pérdida de reservas de carbono y de incorporará el objetivo de conseguir una compensación del 100% de la pérdida de reservas de carbono. La cuantificación y compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para la cuantificación se utilizarán los criterios y métodos señalados en (Documentación de apoyo para el cálculo de reservas de carbono en el procedimiento de evaluación ambiental):

[http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RAS TRO=c866\\$m](http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RAS TRO=c866$m)

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del informe de 11/07/2022 del Servicio de Fomento del Medio Ambiente y el Cambio Climático), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

Se cuantificará la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de urbanización, así como la obligación de compensación del 26% de las citadas emisiones.

La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto,

etc.). Para las estimaciones relativas la huella de carbono se deberían utilizar los factores de emisión y hoja de cálculo desarrollada por el proyecto HUECO2 (herramienta de cálculo derivada de un proyecto financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado CUARTO del informe de 11/07/2022 del Servicio de Fomento del Medio Ambiente y el Cambio Climático), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

Para la obtención de las licencias de edificación, los proyectos, salvo inviabilidad técnica demostrada, habrán de incorporar medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto.

La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y, en consecuencia, la licencia de edificación quedará condicionada a que se incluya la información solicitada en un anejo específico del proyecto con el nombre de Anejo de contribución a la adaptación al cambio climático mediante Captura y aprovechamiento del agua de lluvia.

El proyecto de edificación incorporará, salvo inviabilidad técnica o económica del proyecto debidamente justificada, la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se deberán primar aquellas opciones que no consuman suelo, como por ejemplo la instalación en las cubiertas de edificios o pérgolas para aparcamiento y sombreado en el ámbito del proyecto de edificación, que permitan disminuir el gasto energético.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, se propone que el proyecto incluya los aspectos señalados en relación con la producción y consumo de energía renovable en un anejo específico (con el nombre de Generación y consumo de energías renovables más allá de la exigida para compensar emisiones).

Los proyectos de edificación deberán implantar infraestructuras para facilitar la electromovilidad.

En relación a la concesión de licencias de edificación, se tomará en consideración la necesidad de contribuir a facilitar la electromovilidad mediante, entre otros, la obligación de la implantación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos en los nuevos edificios y aquellos de los existentes sometidos a intervenciones que requieran licencia de obras.

Los proyectos de edificios nuevos que cuenten con una zona de uso para aparcamiento, ya sea interior o exterior adscrita al edificio, dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. En concreto:

- En los edificios de uso residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento.

- En los edificios de uso distinto al residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para al menos el 20% de las plazas de aparcamiento. Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento, debiendo instalarse siempre, como mínimo, una estación de recarga.

En los edificios de uso distinto al residencial privado que sean centros de atracción de viajes, la dotación será mayor que la establecida con carácter general, debiéndose instalar una estación de recarga por cada 10 plazas de aparcamiento y siempre, como mínimo, una estación de recarga.

Las obligaciones anteriores les serán de aplicación a proyectos que afecten a edificios existentes siempre que se trate de cambios de uso característico del edificio o reformas que incluyan intervenciones en el aparcamiento o en las que se renueve más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.

En aparcamientos o estacionamientos de nueva construcción o sujetos a reformas importantes no ubicados en un edificio ni adyacentes al mismo, con la exclusión de aquellos aparcamientos no permanentes, preparados para eventos de pocos días de duración, tales como fiestas, verbenas, acontecimientos deportivos o similares, se deberá instalar como mínimo un punto de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento.

El Documento Ambiental Estratégico señala que los aparcamientos estarán equipados para la electromovilidad en al menos una de cada diez plazas de aparcamiento. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que en los proyectos constructivos se incluyan los aspectos señalados en relación con la electromovilidad.

3.3.- MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LAS OBRAS Y/O ACTIVIDADES NO CONTEMPLADAS EN LOS APARTADOS ANTERIORES.

En la toma de decisiones municipales, se tomará en consideración el consumo de suelo, a través de los siguientes objetivos:

- Limitar al máximo la ocupación de terrenos agrícolas o naturales para transformarlos en suelos sellados (viales, aceras, aparcamientos, edificios).
- Reutilizar suelos que fueron ocupados en el pasado.
- Compensar la destrucción de la capacidad de sumidero del suelo y la vegetación finalmente transformados.

En los proyectos sometidos a la consideración municipal se incorporarán las medidas que permitan compensar el carbono destruido del total del stock de carbono contenido en el suelo y la vegetación, que ha quedado ocupado o transformado. La compensación se debe concretar mediante la incorporación de un anejo específico en el proyecto de obras para la licencia de obras, o en el proyecto de actividad para licencias de actividad.

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a aquellos proyectos que ocupen o se instalen sobre terrenos ya utilizados en el pasado o bien recuperen terrenos industriales degradados.

En la toma de decisiones municipales, se tomará en consideración el objetivo de reducción o compensación del 26% las emisiones de directa responsabilidad o alcance 1 que se generen durante las obras y su posterior funcionamiento en su caso (licencia de obras y licencia de actividad).

En los proyectos sometidos a la consideración municipal se incorporarán las medidas para compensar las emisiones en los términos señalados. La compensación se debe concretar mediante la incorporación de un anejo específico en el proyecto de obras para la licencia de obras, o en el proyecto de actividad para licencias de actividad.

En la toma de decisiones municipales, se tomará en consideración el sellado o impermeabilización del suelo implicado y la necesidad de que se capture y aproveche el agua de lluvia incidente, a través de los siguientes objetivos:

- Reducir el sellado del suelo, manteniendo espacios para la vegetación de hoja caduca que contribuya mediante la evapotranspiración y el sombreado a reducir el efecto de isla de calor urbana.

- Limitar la impermeabilidad del suelo y contribuir a reducir los daños por la torrencialidad de las precipitaciones.

- Aumentar la captura y utilización del agua de lluvia, tanto a nivel de proyectos (captura del agua de lluvia sobre las cubiertas de los edificios industriales, comerciales y residenciales), como a nivel de planes. En el caso del planeamiento urbanístico, además de la captura de agua en edificios, es necesario contemplar sistemas de drenaje sostenible (como señala el Real Decreto 638/2016) y medidas basadas en la naturaleza que permitan capturar y utilizar la mayor cantidad posible del agua de lluvia de viales, aceras y aparcamientos, como es el caso de jardines de agua o zonas de infiltración forzada para captura y aprovechamiento del agua.

Para cumplir con los objetivos señalados en este artículo, los proyectos incluirán la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada y los depósitos de almacenamiento del agua recogida. Asimismo, contendrán las características de permeabilidad de aceras, viales y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible no capturada por los edificios, así como el de reducir los efectos negativos de torrencialidad e inundación derivados del sellado del suelo. La recogida de pluviales debe permitir el riego del arbolado de hoja caduca que reducirá el efecto de isla de calor urbana. Para este riego no se podrá utilizar agua potable procedente de la red municipal.

En la toma de decisiones municipales, se tomará en consideración la necesidad de limitar el tráfico urbano. El Ayuntamiento, en la medida de sus posibilidades, impulsará y apoyará los modos de transporte con menores emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando los desplazamientos a pie, el desarrollo de planes empresariales de movilidad sostenible y el apoyo al vehículo eléctrico y al uso de la bicicleta, a través de medidas de discriminación positiva.

A los efectos de cumplir con los objetivos señalados, las actividades que soliciten licencia de actividad o licencia de ampliación de actividad, definidas como "centros de atracción de viajes o áreas generadoras de alta movilidad", estarán obligadas a:

- Incorporar un Plan de movilidad sostenible, que reduzca la movilidad obligada y aporte alternativas al transporte basado en el vehículo privado de combustibles fósiles.

- Incorporar en los aparcamientos equipamiento para la electromovilidad en al menos una de cada 10 plazas.

El Plan de movilidad sostenible formará parte de la memoria que deberá presentarse para solicitar la licencia o el cambio en la licencia de actividad o de obras como anejo específico con el nombre de Plan de movilidad sostenible.

Igualmente, el equipamiento para la electromovilidad formará parte del proyecto presentado para obtener la licencia municipal como anejo específico con el nombre de equipamiento para la electromovilidad.

Será obligatoria la formulación de un plan de movilidad específico entre otros en los siguientes casos:

- Centros logísticos basados en modos de transporte motorizados.
- Centros comerciales de 5.000 m² o más de superficie comercial en los municipios de menos de 50.000 habitantes y 10.000 m² en los de más de 50.000 habitantes.
- Áreas residenciales de más de 200 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas o pareadas.
- Áreas o instalaciones destinadas a la actividad productiva en donde se prevean más de 250 puestos de trabajo.

Los planes de movilidad referentes a las implantaciones señaladas en el punto anterior evaluarán la demanda asociada a la nueva implantación e indicarán las soluciones en orden a atenderlas debidamente bajo los principios de la economía baja en carbono y la ecoeficiencia. En todo caso, constarán de una conexión peatonal- ciclista con los núcleos urbanos y centros de actividad próximos y otras alternativas al conjunto de modos motorizados. Las propuestas del plan correrán por cuenta del promotor de la nueva implantación. Para ello, se podrán utilizar los procedimientos de depósito, garantía, aval, u otro que se estime adecuado. En caso de incumplimiento por parte del promotor del plan o de la resolución que lo apruebe, el Ayuntamiento aplicará tales cantidades a la ejecución de las obras previstas en dicho plan.

3.4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

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 sufran deterioro y permitiendo el acceso a las obras a técnico debidamente autorizado. En cualquier caso, los objetos arqueológicos que se pudieran hallar quedarán sometidos al régimen que señalan los arts. 54.3 y 58 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.

3.5.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE SALUD PÚBLICA Y ADICCIONES.

En relación con el mosquito tigre asiático, vector de enfermedades como el dengue, el chikungunya o el zika, y que está presente en este municipio, deben tomarse las medidas adecuadas en la fase de diseño de las infraestructuras para evitar su proliferación:

- Los imbornales del sistema separativo de recolección de aguas pluviales, que están diseñados para acumular agua, son uno de los principales criaderos de mosquitos tigre en nuestro ámbito, por lo que se debe dar preferencia a imbornales que no acumulen agua o prever el tratamiento de los mismos.

- También se deben tener en cuenta los sistemas de riego en zonas verdes, y otras instalaciones como arquetas de telecomunicaciones, cuando puedan producir acumulaciones de agua que duren más de una semana.

- En relación con las balsas de recogidas de pluviales, se debe disponer de un plan para evitar la proliferación de mosquitos, haciendo uso preferentemente de las opciones de prevención y/o tratamientos biológicos.

3.6.- OTRAS CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización contendrá un Estudio de Dimensionamiento de la Contenerización y Servicio para la Recogida de Residuos Domiciliarios. En dicho estudio deberá justificarse la dotación de contenedores en función de la aportación según la fracción de recogida, el servicio municipal y siempre cumpliendo con lo establecido en el Plan Regional de Residuos 2014-2020.

Conforme el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, el Proyecto de Urbanización deberá contener un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición. En dicho estudio se tendrá que tener en cuenta la aplicación del artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en relación a la clasificación de fracciones.

Conforme al Plan de Mitigación del Plan de Acción para el Clima y la Energía Sostenible de Las Torres de Cotillas, el Proyecto de Urbanización deberá contemplar:

- Incrementar la capacidad de drenaje del suelo, para reducir los efectos del sellado del suelo, como elemento de adaptación a los factores climáticos, mediante zonas de infiltración forzada o medidas equivalentes, reduciendo la impermeabilidad de aceras, viales y demás espacios de la urbanización. En este sentido, se incluirá algún tipo de sistema de drenaje sostenible.

- Las zonas verdes resultantes deberán contemplar soluciones basadas en la naturaleza (SBN), para aumentar la superficie permeable del suelo y recuperación de aguas pluviales, y se tendrá que tener en cuenta los artículos 338 y 339 del PGMO, en relación a jardinería y mobiliario urbano.

- Conforme al artículo 342 del PGMO el Proyecto de Urbanización deberá contener de Estudio de Tráfico.

- Conforme al Informe de fecha 7/10/21 sobre agua potable y alcantarillado de la empresa municipal de aguas Hidrogea, el vertido de agua residual será exclusivamente el generado por los aseos, de las futuras industrias (debido a la capacidad del colector existente). En el caso de que no se pueda garantizar esta situación, será necesario un desvío del colector de la Calle Mula según propuesta del Plan Director de Saneamiento, y que deberá contemplar el Proyecto de Urbanización.

4.- NORMAS DE GESTIÓN

4.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema previsto es el de Concertación Directa.

4.2.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución será de un año a contar desde la aprobación del correspondiente programa de actuación. La ejecución de las obras de urbanización se prevé conforme a lo previsto en el PGMO de las Torres de Cotillas y dando cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda la superficie.

4.3.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

La ejecución del Plan Parcial se podrá llevar a cabo mediante la delimitación de nuevas unidades de actuación, según lo dispuesto en el art. 194 y 196. De la LOTURM. La tramitación de los proyectos de delimitación de Unidades de Actuación se sujetará al procedimiento regulado en el art. 166 de la Ley. En este caso se delimita una única Unidad de Actuación.

4.4.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Arts. 65 y 66) y a la LOTURM (Art. 139).

4.5.- PARCELACIONES

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito ajustándose a lo dispuesto en los artículos 105 y 109 de la LOTURM.

4.6.- REPARCELACIONES

Se podrá realizar proyectos de reparcelación conforme a lo dispuesto en el artículo 201 de la LOTURM, permitiéndose en todo el ámbito del Plan, considerando lo dispuesto en los artículos 202 y 203.

5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

5.1.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del presente Plan Parcial, se ajustarán a lo dispuesto por los artículos 183 de la LOTURM y al Título 13 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas. La tramitación de estos proyectos se sujetará al procedimiento regulado en el apartado 3 del art. 199 de la LOTURM. Tendrán por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en Unidades de Actuación, en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

Los proyectos comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios. Podrán prever su ejecución por fases completas, siempre que se incluyan en cada una de ellas todas las obras necesarias para permitir el funcionamiento autónomo de los servicios urbanísticos, incluso sus conexiones externas, desglosando sus presupuestos parciales, que serán considerados a efectos de la liquidación provisional de gastos e imposición de garantías y su posible recepción anticipada. Serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

6.- NORMAS URBANÍSTICAS.

6.1.- NORMAS GENERALES. - Conceptos y terminología.

El objeto de las presentes NORMAS es el de determinar dentro del ámbito del Plan Parcial tanto el uso de los terrenos y parcelas resultantes de la ordenación, como las condiciones que deben reunir las edificaciones en cada una de las zonas definidas. Se regulan igualmente las condiciones a que deben ajustarse las

parcelaciones, reparcelaciones, proyectos de obras de urbanización y estudios de detalle. Los conceptos empleados y su terminología responden a los del PGMO de Las Torres de Cotillas, y a los de la LOTURM y sus reglamentos.

6.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Es el propio del suelo clasificado como suelo urbanizable sectorizado para el cual se ejercerá las facultades del derecho de la propiedad, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos por el LOTURM. El ámbito de aplicación será para toda actividad constructiva y usos y para cualquier tipo de edificación, así como para la regulación de espacios libres de uso público y tendrán carácter obligatorio desde el momento que se apruebe por la Administración este Plan Parcial tanto para las personas físicas, como jurídicas y demás Organismos competentes en esta materia.

6.2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo está clasificado por el PG como suelo urbanizable sectorizado con uso global de actividad económica, delimitado como Sector UZs ae-3.2, y requiere para su desarrollo la ejecución de un Plan Parcial. Mediante este se califican las parcelas resultantes en las siguientes zonas:

Zona 1- "ACTIVIDAD ECONÓMICA" (AE)

Zona 2- "EQUIPAMIENTOS" (EQ)

Zona 3- "ESPACIOS LIBRES" (ZV)

Zona 4- "VIARIO Y APARCAMIENTOS" (VA)

6.2.2.- NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN

Podrán desarrollarse en todo el ámbito del Plan Parcial con las finalidades previstas en el artículo 139 de la LOTURM y contendrán los documentos contemplados en el artículo 144 y se tramitarán conforme al artículo 166 de la misma ley.

7.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Las aplicables a este Plan Parcial son las correspondientes del PGMO, para sus zonas específicas.

Las de carácter general del PGMO de Las Torres de Cotillas.

Las de régimen de Suelo Urbano, de la LOTURM y sus Reglamentos.

Las Ordenanzas Municipales, por tener este carácter las Normas Urbanísticas en Suelo Urbano.

Las propias del Plan Parcial.

7.1.- CONDICIONES TÉCNICAS.

Para las obras relacionadas con las vías públicas, se cumplirán las determinaciones dadas por el Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas en sus Normas urbanísticas.

7.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las Edificaciones cumplirán con las condiciones comunes para todos los usos, y las particulares para cada uso concreto que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas.

7.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, todas las edificaciones cumplirán con lo previsto a este fin por las Normas Urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas.

7.4.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Con carácter general, todas las edificaciones cumplirán con lo previsto a este fin por las Normas Urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas.

8.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA

8.1.- NORMA 1ª - ACTIVIDAD ECONÓMICA AE

Será de aplicación a las parcelas grafiadas y señaladas así en los planos de ordenación, con las condiciones específicas que se detallan a continuación, sobre las que se establece como uso característico el de actividad económica.

Le será de aplicación las normas recogidas en el CAPÍTULO 7 del TÍTULO 3 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas.

Corresponde a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de estas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución al por mayor de dichos productos. Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas instaladores, fabricantes y distribuidores.

CONDICIONES DE USO

Uso global Actividad Económica. Se admite en todas las plantas.

Usos pormenorizados

- Establecimientos industriales
- Almacenes e industrias en general
- Pequeños talleres y almacenes de venta.
- Talleres domésticos.
- Talleres e vehículos.
- Oficinas y servicios profesionales.
- Estaciones de suministro de combustible.
- Comercial.
- Espectáculos y Ocio.
- Restauración.
- Hospedaje.
- Equipamiento dependiente del uso global de actividad económica en cada caso.

Usos incompatibles

El uso residencial.

Obligación de aparcamiento privado vinculado a la edificación

Se deberá prever, en el interior de las parcelas de este uso, plazas de aparcamiento privado en la proporción adecuada a la demanda específica y, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de aprovechamiento.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se permite la ordenación libre dentro de la parcela mediante edificación aislada siempre que se respeten los retranqueos obligatorios y la separación a linderos. En aquellos linderos coincidentes con el límite del sector, el retranqueo será el correspondiente a la consideración de fachada.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima 600 m²**Frente mínimo de parcela** 20 m.

Las parcelas resultantes podrán ser objeto de nuevas parcelaciones siempre que cumplan con las condiciones anteriores. Para la ordenación de parcelas sin acceso desde la vía pública será necesario la ejecución de un Estudio de Detalle que resuelva su ordenación mediante viales privados, así como un Proyecto de Urbanización que garantice los servicios necesarios para la nueva ordenación.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad 0,881 m²t/m²s**Tipología** edificación aislada

Retranqueos 5 m a fachada y 3 m a otros linderos. Cuando los linderos coincidan con el límite del sector se considerarán como fachadas, y su retranqueo será de 5 m. Ocupación máxima se podrá ocupar toda la superficie de la parcela que quede delimitada por los retranqueos obligatorios y la separación a linderos

Altura máxima No se establece limitación de altura.

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

Industrias nido

Cualquier edificación situada en el interior de la parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La superficie mínima de local susceptible de división será de 200 m², y habrá de tener una longitud de fachada mínima de 8m.
- Que tenga acceso desde vial público o privado, y cuente con todos los servicios necesarios.

8.2.- NORMA 2ª -" EQUIPAMIENTOS"

Se registrarán por el CAPÍTULO 6 del TÍTULO 3 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas.

8.3.- NORMA 3ª -" ESPACIOS LIBRES"

Se registrarán por el CAPÍTULO 7 del TÍTULO 3 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas. **No se permitirán construcciones algunas en zona de flujo preferente, y se justificarán las que se permitan en zona inundable, no pudiendo reducir para ellas las exigencias incluidas en los art.9 bis y 14 bis RDPH.**

9.- NORMAS DE ACCESIBILIDAD.

Serán de obligado cumplimiento la Orden de 15 de Octubre de 1.991, de "Supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación", la Ley 5/1.995 sobre "Condiciones de Habitabilidad en edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General" y la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", así como la legislación autonómica aplicable.

La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento para discapacitados es de 5,00 x 2,20 m como mínimo, y poseen además una zona de aproximación y transferencia de 1,50 m de anchura.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales y aceras es de 1,8 m, estos discurrirán colindantes a la línea de fachada y no presentarán escalones aislados ni resaltos.

Habrà vados en todos los cruces, y los desniveles se salvarán mediante rampas con pendiente longitudinal máxima del 6% y transversal máxima del 2%.

En el Proyecto de Urbanización se cumplirán las especificaciones relativas a Mobiliario Urbano contenidas en estos preceptos legales, así como las especificaciones relativas a pavimentos, franjas de advertencia, vados peatonales, esquinas y cruces, etc.

Con carácter supletorio son de aplicación las Normas Urbanísticas de Edificación, Gestión, Urbanización y Protección del Plan General Municipal de Ordenación de Las Torres de Cotillas.

(...)”

Contra el acuerdo de aprobación definitiva de Plan Parcial, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso – administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Las Torres de Cotillas, 16 de abril de 2025.—La Secretaria General, Laura Martínez Pretel.