



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Las Torres de Cotillas

### **471 Anuncio de aprobación definitiva de plan especial en suelo urbano PE-PU2 y programa de actuación.**

El Pleno del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2025, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial que afecta al ámbito PE-PU2, así como su Programa de Actuación.

El contenido íntegro del Plan Especial podrá consultarse en la sede electrónica del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas: <http://lastorresdecotillas.sedelectronica.es>

Las normas urbanísticas son del siguiente tenor literal:

#### **3. Normas urbanísticas.**

##### **3.1. Normas de protección de valores culturales y ambientales.**

Nos remitimos a las Normas del Plan General.

Se estará a lo dispuesto en la legislación estatal Ley 37/2003 del ruido, así como de su normativa de desarrollo RD 1367/2007, RD 1513/2005, y autonómica vigente sobre ruido Decreto 48/98 sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

Tal y como establece el artículo 128.5 LOTURM se tendrán en consideración las siguientes medidas de renaturalización en los proyectos de edificación y urbanización:

- Rehabilitación de edificios y espacios públicos con criterios de sostenibilidad, sobre todo en entornos degradados.

- Implantación de medidas contra la impermeabilización de suelos urbanos existentes mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs).

- Fomento de la reutilización y reciclado de residuos de la construcción (RCD).

- Adopción de medidas de captación de agua de lluvia en edificios para su posterior reutilización y 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.

- Fomento de las soluciones basadas en la naturaleza (SBN) en edificios, como la implementación de cubiertas vegetales siempre que sea posible.

##### **3.1.1. Protección de la vegetación**

Se estará a lo dispuesto en las NN del PGMO.

Ante los ejemplares existentes de especies protegidas según el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia Decreto 50/2003, la Ley 42/2007 del Patrimonio y la Biodiversidad y la OM de Áreas verdes y arbolado viario, que puedan verse afectados por las obras, se deberá adoptar las medidas necesarias para su preservación, o bien cumplir con lo establecido en la autorización de la Comunidad Autónoma para la destrucción o traslado de los ejemplares protegidos por la legislación vigente.

En la medida de lo posible los ejemplares a trasplantar se reubicarán en las zonas verdes proyectadas en el Plan Especial.



Será necesaria una cuidadosa elección de las especies que se desea plantar en relación con la situación, el uso y el emplazamiento recomendándose el empleo de especies autóctonas o naturalizadas, exentas de plagas y enfermedades, no productoras de polen alergénico y con contrastada adaptación a las condiciones urbanas.

Los residuos derivados del mantenimiento de zonas verdes, se separarán selectivamente.

Para minimizar el gasto hídrico, las especies vegetales serán autóctonas.

Adoptar las medidas adecuadas que permitan reducir el consumo de agua para riego, disponiendo circuitos cerrados de agua o mediante la utilización de aguas recicladas.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

El alumbrado de los espacios libres deberá proyectarse bajo los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos. Para ello los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada espacio diseñado, las instalaciones irán dotadas de sistemas de encendido y apagado que eviten la prolongación innecesaria de los periodos de funcionamiento, deberán regular el nivel luminoso para permitir la reducción del flujo luminoso y no podrán proyectar haz de luz en sentido ascendente o hacia el cielo. El alumbrado exterior previsto en los proyectos de desarrollo del Plan Especial, así como en el Proyecto de Obras de Urbanización, se deberá adecuar a lo especificado en la Ordenanza Municipal.

Para el mantenimiento de las zonas verdes se reducirá al máximo la dosis de fertilizantes y plaguicidas, al objeto de evitar riesgos de contaminación.

### 3.1.2. Medidas preventivas y correctoras incluidas en el Informe Ambiental Estratégico (anexo i)

Se exponen a continuación las medidas establecidas en la Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente por la que se formula Informe Ambiental Estratégico en relación con el Plan Especial PE-PU2 en fecha 10/12/2021.

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.

Todas ellas son de obligado cumplimiento para el promotor, y serán objeto de seguimiento por el órgano sustitivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

#### A. Generales

1. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas del Plan Especial PE-PU2 tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento analizará si éstas requerirían iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.

2. En la Normativa Urbanística y de edificación de este Plan Especial PE-PU2, se deberán recoger todas las especificaciones sobre las medidas de carácter



ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el documento ambiental estratégico, así como las indicadas en este Informe, incluidas las que se especifican en los apartados siguientes derivadas de la fase de consulta en relación a otras Administraciones Públicas afectadas.

3. En la ejecución de las obras que deriven de la aprobación del Plan Especial se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos y vertidos, y en su caso, a las autorizaciones ambientales que le resulte de aplicación.

4. En los proyectos que se desarrollen, se adoptarán medidas que permitan prevenir la contaminación lumínica y sus efectos a la fauna existente, se restringirá al grado mínimo necesario para la seguridad de las personas e instalaciones, tanto en potencia como en número de puntos de luz.

5. En el diseño de las nuevas infraestructuras que se ejecuten derivadas de la aprobación de este Plan Especial PE-PU2, se adoptarán medidas en fachadas, cubiertas, etc. que permitan la colonización de especies de fauna y que garanticen la conservación de la biodiversidad de las especies silvestres, tal y como se establece en la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

6. Deberá realizarse un plan de seguimiento por parte del órgano sustantivo, en este caso el ayuntamiento de 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.

7. La eliminación de especies que formen parte del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras deberá gestionarse atendiendo a la legislación sobre residuos, retirando los restos de poda y desbroces; se deberá poner especial cuidado en no fomentar la dispersión de sus diásporas.

#### **B. Medidas derivadas de la fase de consulta en relación a otras administraciones públicas**

1. El Convenio Europeo del Paisaje ha establecido que los Estados Miembros se comprometen a reconocer jurídicamente los paisajes y a definir y aplicar políticas destinadas a su protección, gestión y ordenación. Por lo que para justificar los objetivos de calidad paisajística particulares de la Comarca de la Huerta de Murcia y Vega Media y dar cumplimiento a lo determinado en el Convenio Europeo del Paisaje, se deberá incluir la consideración de la integración del paisaje en la normativa reguladora del Plan Especial PE-PU2.

2. Se redactará un Estudio de Impacto sobre el Patrimonio Cultural que incorpore los resultados de una prospección previa y exhaustiva del área afectada por el proyecto de referencia, que permita descartar la presencia de bienes de interés arqueológico, paleontológico, etnográfico o histórico, y que evalúe, en su caso, la compatibilidad de las actividades a desarrollar en la zona con dichos elementos y las vías de corrección y minoración de impactos.

3. El Estudio sobre el Patrimonio Cultural debe realizarse con anterioridad a la ejecución de las nuevas construcciones de carácter residencial previstas, es decir en la fase de ejecución de la nueva urbanización.

4. La actuación arqueológica deberá ser autorizada por la Dirección General de Bienes Culturales a favor del técnico arqueólogo que sea propuesto por los interesados en el proyecto.



5. El plan SISMIMUR, que analiza el riesgo sísmico en la Región de Murcia, estudia la peligrosidad sísmica incluyendo el efecto local mostrando para esta zona de actuación, un valor estimado de PGA (aceleración máxima de movimiento del suelo) del orden de 0,30 a 0,36 g en suelo duro y de 0,22 g en roca. De acuerdo al plan SISMIMUR se deberá considerar los valores PGA de esta zona sismogenética.

6. El plan TRANSMUR, indica las vías tanto ferroviarias como de carreteras autonómicas, que están dentro de la Red de itinerarios de Mercancías Peligrosas. La línea ferroviaria Madrid - Cartagena está considerada de prioridad alta en cuanto al transporte de mercancías peligrosas, por lo que la franja de 1Km a ambos lados de esta vía están incluidas en la zona vulnerable ante un posible accidente de mercancías peligrosas, quedando la zona dentro de esta franja. De acuerdo al plan TRANSMUR, se deberá considerar la vulnerabilidad de esta zona ante un posible accidente de mercancías peligrosas.

7. Deberán contemplarse los riesgos contenidos en el Plan Territorial de Protección Civil del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas.

8. Los riesgos, a los que está sometida la zona, deberían ser considerados así como las normas previstas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente. Para ello se aconseja utilizar los mapas de riesgo actualizados y que pueden encontrar en el visor cartográfico, cuyo enlace es <https://idearm.imida.es/planesriesgos112pruebas/>.

9. Agua de consumo humano. Se debe tener en cuenta que en caso de construcción de nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 metros), depósito de la red de distribución, o remodelaciones de lo ya existente, la autoridad sanitaria debe elaborar un informe sanitario preceptivo y vinculante del proyecto antes de dos meses tras la presentación de la documentación por parte del gestor, tal y como establece el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

10. Contaminación del aire y prevención y control de la legionelosis. Si se prevé la generación de polvo en la fase de construcción de las instalaciones, y se contempla el riego del terreno para disminuir la cantidad de polvo emitido a la atmósfera, debe tenerse en cuenta que las instalaciones que utilizan agua en su funcionamiento, produzcan aerosoles y puedan convertirse en focos para la propagación de la legionelosis, deben cumplir tanto en la fase de diseño como en su funcionamiento y mantenimiento con el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

11. Organismos nocivos. En relación con el mosquito tigre asiático (*Aedes albopictus*), vector de enfermedades como el dengue, el chikungunya o el Zika, y presente en toda la Región de Murcia, deben tomarse las medidas adecuadas en esta fase de diseño 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 focos de cría de mosquitos tigre en nuestro ámbito, por lo que se debe dar preferencia a imbornales que no acumulen agua. También se deben tener en cuenta los sistemas de riego en zonas verdes, fuentes ornamentales, y otras instalaciones como arquetas de telecomunicaciones, cuando puedan producir acumulaciones de agua que duren más de una semana.



El resto de medidas establecidas por el IAE se presentan en los apartados 3.2. Normas de Urbanización y 3.4. Normas Urbanísticas.

### **3.1.3. Medidas correctoras derivadas del documento ambiental estratégico.**

#### **A. Medidas relativas al ruido.**

Por las características propias del Plan Especial que se propone, se descarta que la misma pueda tener efectos significativos en los términos previstos por la normativa de evaluación ambiental, siempre que las nuevas actividades que el Plan Especial permite obtengan las correspondientes licencias y autorizaciones ambientales que, en su caso, correspondan, sobre todo en cuanto al ambiente acústico.

En cumplimiento de la Ley 37/2003 desarrollada por los Reales Decretos 1513/2005 y 1367/2007 y el Decreto 48/1998 de Protección de Medio Ambiente frente al ruido, en las actividades que en un futuro se implanten en la zona, los usos y limitaciones correspondientes deberán ser las siguientes: 65 Leq dB(A) durante el día y la tarde, y 55 Leq dB(A) durante la noche.

#### **B. Medidas relativas al ajardinamiento de las zonas verdes.**

Las especies a utilizar en ningún caso serán exóticas o invasoras, siendo preferentes aquellas con bajos requisitos hídricos y propias de la zona.

#### **C. Cambio climático.**

Las Normas Urbanísticas del Plan Especial garantizarán que los proyectos de edificación los cuales se materialicen sus previsiones, cumplan como proceda la siguiente normativa:

- Disposición adicional segunda del RD235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios:

1. A más tardar el 31 de diciembre de 2020, los edificios nuevos serán edificios de consumo de energía casi nulo, definidos en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

Orden FOM/588/2017, de 15 de junio, por la que se modifican el Documento Básico DB-HE "Ahorro de energía" y el Documento Básico DB-HS "Salubridad", del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

#### Compensación de las emisiones generadas por las obras de edificación.

Los proyectos constructivos (obras de urbanización y edificación) contendrán un capítulo en el que especificarán los materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono que se pretendan utilizar. En la memoria de los proyectos se incluirá la huella de carbono del proyecto constructivo propuesto, mostrando la reducción de emisiones prevista respecto de diseños, materiales y métodos constructivos habituales.

La compensación se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras (urbanización o edificación), de una anexo específico con detalle de proyecto ejecutivo.



Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto quedará condicionada a que se incluyan, con detalle de proyecto constructivo, las medidas que permitirán compensar el 26% de la huella de carbono prevista por las obras de cada edificio.

Aplicación del objetivo de “reducir al mínimo las emisiones de gases de efecto invernadero por funcionamiento a lo largo de la vida útil de los edificios”.

Las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que los proyectos constructivos incluyan los aspectos del diseño y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de “reducir al mínimo las emisiones de gases de efecto invernadero por funcionamiento a lo largo de la vida útil de los edificios”.

*Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia incidente sobre los edificios.*

El cambio climático inspira una creciente preocupación por la escasez futura en las precipitaciones y las emisiones de GEI por los importantes consumos energéticos que supone dotar de agua a las nuevas urbanizaciones y desarrollos urbanos. Todos los desarrollos urbanos deben esforzarse por aplicar los objetivos de incorporar todas las posibilidades del “agua loca”l.

Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan, que el diseño de edificios contemple en la mayor medida de lo posible que estos capturen y utilicen las aguas pluviales y aguas grises.

Las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que en los proyectos constructivos se incluyan en la medida de lo posible los aspectos de diseño, depósitos y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de recuperación y utilización del agua de lluvia y aguas grises.

#### **D. Hidrología.**

El Plan Especial con anterioridad a su aprobación inicial, considerará como proceda, que según el inventario de cauces de la CARM, que se puede consultar en la página web SITMURCIA, en el ámbito del Plan Especial no se identifica un cauce como tal sino una vaguada de Orden Horton-Strahler 2, en un tramo no considerado peligroso.

#### **E. Otras medidas de la DIA.**

Se deberán tener en cuenta en la medida que sea técnicamente viable, para las actuaciones que supongan creación o crecimiento de un núcleo urbano, lo siguiente:

- Acceso o disponibilidad de transporte público con la frecuencia adecuada. Este PE no desarrolla competencias en este ámbito, si bien se enmarcará en los servicios propios del entorno. Se recomienda que la aprobación inicial del PE considere, según informen las Administraciones competentes (local y autonómica, en su caso), la ubicación de paradas de autobús.

- La habilitación de las vías de tránsito como carriles bici con el fin, entre otras medidas, de reducir las emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera asociadas a dicha actuación. El PE deberá contemplar en su ordenación (art. 112.4 NNUU del PGMO) con anterioridad a su aprobación inicial la propuesta de trazado de carril bici que asegure la circulación en ambos sentidos de la vía (dos carriles bici de un sentido en ambas aceras o uno de doble sentido en una de las aceras). La solución adoptada deberá quedar reflejada en su documentación técnica.



Dicho trazado se ubicará al menos en los viales principales o representativos de la ordenación y asegurará su conexión con ámbitos o recorridos colindantes, todo ello de acuerdo con los servicios técnicos municipales competentes. En cualquier caso, si el trazado propuesto lo permite, el carril bici podrá discurrir sobre parcelas cuyo uso sea el de espacios libres públicos.

- Se deberá incluir la debida reserva de espacio para hacer posible la recogida selectiva de residuos urbanos, haciendo la debida previsión de eco-parques en cantidad no inferior a uno cada 15.000 habitante. Esta condición concierne al PGMO, ya que se refiere al conjunto del municipio.

- El sistema de iluminación pública estará dotado de luminarias que minimicen el fenómeno de la contaminación lumínica. Se incorporará en las Normas Urbanísticas del Plan Especial como condición al Proyecto de obras de urbanización.

Se utilizarán luminarias con Flujo Hemisférico Superior instalado inferior al 1%.

No se instalarán sistemas de luz blanca fría (por encima de los 4000K), ya que su espectro tiene un alto contenido de luz azul que provoca numerosos efectos negativos en la salud y en el medio ambiente, además de ser la que más se dispersa en la atmósfera.

Se utilizarán sistemas con luz cálida con temperatura de color igual o por debajo de 3000K y en zonas protegidas PC Ámbar.

En la medida de lo posible, se usarán lámparas de espectro poco contaminante y gran eficiencia energética, preferentemente de vapor de sodio a baja presión (VSBP) o de vapor de sodio de alta presión (VSAP), con una potencia adecuada al uso.

#### **3.1.4. Medidas previstas para el seguimiento y vigilancia ambiental.**

Dada la relativamente escasa magnitud territorial del ámbito del Plan Especial y teniendo en cuenta la mejora que para el entorno urbano y residencial supone a priori el traslado de la actividad industrial, decisión que trae su causa del PGMO aprobado con DIA favorable, no se considera adecuado establecer medidas específicas para el seguimiento ambiental del Plan por sí solo considerado, de forma puntual y descontextualizada del Plan General del que forma parte.

En su virtud, el seguimiento ambiental se insertará, según el artículo 11 (Seguimiento de la actividad urbanística) de la LOTURM, en el informe de seguimiento de la actividad urbanística, a elaborar y presentar anual y públicamente, en donde la sostenibilidad social, ambiental y económica de la misma debe estar plenamente justificada y la gestión de su respectivo patrimonio público de suelo. Téngase en cuenta a este respecto que según el artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dicho informe podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

#### **3.2. Normas de urbanización.**

En el proyecto de urbanización correspondiente a la etapa de actuación en que se divide el sector que desarrolla el PE, se tendrán en cuenta los requisitos fijados por el Art. 183 de la LOTURM y concordantes del Reglamento de Planeamiento, así como medidas correctoras y protectoras establecidas en la Evaluación Ambiental simplificada.



Los proyectos de desarrollo de este Plan Especial 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.

Tal y como establece el artículo 128.5 LOTURM se tendrán en consideración las siguientes medidas de renaturalización en los proyectos de urbanización:

- Rehabilitación de espacios públicos con criterios de sostenibilidad, sobre todo en entornos degradados.
- Implantación de medidas contra la impermeabilización de suelos urbanos existentes mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs).
- Fomento de la reutilización y reciclado de residuos de la construcción (RCD).

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 Especial, así como en el Proyecto de Obras de Urbanización, se deberá adecuar a lo especificado en la Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior.

· Medidas de carácter medioambiental derivadas del IAE a considerar en el Proyecto de Urbanización:

- Se compensará la pérdida de la capacidad de sumidero, que se concretará mediante la incorporación, en el futuro documento que concrete las obras de urbanización, de un anexo específico (con el nombre de anexo n.º 1: compensación de la pérdida de reservas de carbono) con detalle de proyecto ejecutivo y se incorporará en las normas del Plan Especial en Suelo Urbano PE-PU2. Como medida compensatoria, estará 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 acumulado en el suelo.

- Se incorporará como medida compensatoria, la obligación de presentar un apartado de compensación de emisiones que formará parte del proyecto de obras de urbanización. El apartado de compensación con detalle de proyecto (memoria, planos y presupuesto) tendrá como objetivo conseguir una compensación del 26% de las emisiones estimadas por las obras de urbanización. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del futuro documento que concrete las obras de urbanización resultante quedará condicionada a que se incluyan, con detalle de proyecto constructivo la compensación señalada.

- El futuro documento que concrete las obras de urbanización contendrá un anexo específico (con el nombre de anexo n.º 2: cálculo de la huella de carbono de las obras proyectadas).

- El futuro documento que concrete las obras de urbanización contendrá un anexo específico destinado a la compensación de las emisiones calculadas (con el nombre de anexo n.º 3: compensación de emisiones generadas para dar lugar



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

- Se contribuirá a la electromovilidad mediante el equipamiento con puntos de recarga de vehículos eléctricos de un 10% de las plazas de aparcamiento. El Real Decreto 1053/2014 obliga a disponer de una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento. La aprobación del futuro documento que concrete las obras de urbanización quedará condicionada a que se incluyan (anejo específico n.º 4: contribución a la electromovilidad) los aspectos aquí señalados.

- Se incorporará un carril bici y áreas de aparcamiento de bicicletas en el futuro documento que concrete las obras de urbanización, que pudiera conectar la zona proyectada con otros núcleos de población o los puntos de actividad cercanos. El carril bici y las áreas de aparcamiento de bicicletas (señalizadas, accesibles e iluminadas) deben ser incorporados al proyecto de obras de urbanización. La aprobación del futuro documento que concrete las obras de urbanización quedará condicionada a que se incluyan (anejo específico n.º 5: carril y aparcamientos bici) los aspectos aquí señalados.

- Obligatoriedad de alcanzar el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes de la urbanización (bombas de impulsión de agua para riego, etc.) con energías alternativas implantadas en el ámbito territorial de la actuación proyectada. El estudio de energías alternativas y el Plan de Medidas que ejecutar que permita el 100% de autogeneración energética y autoconsumo debe ser aprobado junto con el documento de obras de urbanización resultante (anejo específico n.º 6: 100% energía renovable para usos comunes).

- En los proyectos de obras de urbanización se incluirán medidas para capturar el agua de lluvia, consiguiendo que tras la urbanización sea posible el aprovechamiento, del agua de lluvia no capturada por los edificios futuros. La red de captura y aprovechamiento del agua de lluvia contendrá la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado y los depósitos y demás elementos necesarios. La recogida de pluviales debe permitir el riego del arbolado que se propone en el punto siguiente para los que no se podrá utilizar agua potable procedente de la red ni aguas diferentes de la procedente de la lluvia incidente sobre ámbito de la actuación proyectada. La aprobación de documento de obras de urbanización quedará condicionada a que se incluya la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada, depósitos de almacenamiento del agua recogida, las características de la permeabilidad de aceras, viales, aparcamientos en viales y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo (anejo específico n.º 7: captura y aprovechamiento de las aguas pluviales).

- Se incorporará vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras. Los espacios exteriores sombreados evitan la incidencia directa del sol sobre una parte de las superficies absorbentes y contribuyen a reducir el efecto "isla de calor", mejorando de este modo el microclima del emplazamiento. Los elementos vegetales representan una muy buena opción ya que además de sombra aportan humedad, contribuyendo más aún al efecto termorregulador y a compensar parte del CO<sub>2</sub> emitido por la fase de obras o por la fase de funcionamiento. Dentro del Plan propuesto se puede contemplar la opción de



crear hileras o islotes que permitan plantar árboles de hoja caduca. La aprobación del documento de obras de urbanización resultante quedará condicionada a que se incluya la incorporación de vegetación arbórea en las aceras y demás infraestructuras del proyecto de obras de urbanización (anejo específico n.º 8: incorporación vegetación arbórea de hoja caduca).

- Se incorporará la evaluación económica de las medidas preventivas correctoras y compensatorias propuestas en relación con el cambio climático como 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.

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

### **3.3. Normas de accesibilidad.**

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones de la Orden TMA/851/2021, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y urbanización de los espacios públicos urbanizados, así como la legislación autonómica aplicable.

De este modo la dimensión mínima de las plazas de aparcamiento para minusválidos 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.

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.

### **3.4. Normas urbanísticas.**

· Medidas de carácter medioambiental derivadas del IAE dirigidas a los futuros edificios residenciales y las futuras actividades que se vayan a implantar en su ámbito de aplicación:

- Se incorporará a la normativa, como medida compensatoria, la obligación de conseguir una compensación de 0,0078 toneladas de CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> edificado (26% de 0,03 toneladas de CO<sub>2</sub>e /m<sup>2</sup> de alcance 1). La compensación puede ser repartida desde el año de inicio de las obras hasta 2030 y se concretará mediante la incorporación en el proyecto de edificación (con el nombre de anexo n.º 1: compensación por las emisiones, de alcance 1 por construcción) con detalle de proyecto ejecutivo. Se propone que la compensación se lleve a cabo mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se concretará mediante la presentación de un anexo específico, que se incorporará al proyecto de obras. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y, en consecuencia, la licencia de obras quedará condicionada a que se incluya, con detalle de proyecto constructivo, la compensación señalada.

- En cumplimiento de lo señalado en la ley del suelo, los proyectos constructivos deben posibilitar la recuperación de una buena parte de la



lluvia caída sobre las zonas impermeables. En consecuencia, se incorporará la obligación de que en el proyecto se detallen los elementos que permitan capturar y aprovechar el agua de lluvias recibidas sobre las cubiertas y demás zonas impermeabilizadas de los edificios. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y en consecuencia la licencia de obras y de actividad quedará condicionada a que se incluya la información solicitada en un anexo específico del proyecto (con el nombre de anexo n.º 2: captura y aprovechamiento el agua de lluvia).

### **3.4.1. Norma RBPU2 vivienda plurifamiliar en bloque exento.**

#### **Artículo 1. Definición:**

Se corresponde con edificaciones exentas de vivienda colectiva que se disponen en composición libre sobre la parcela.

#### **Artículo 2. Condiciones de uso:**

Uso global: Residencial en todas sus plantas

Usos compatibles:

Comercio local y restauración en planta baja

Oficinas y servicios profesionales en las condiciones del Art. 92 de las NN UU del PGMO.

Hotelero por bloque completo.

Equipamientos en edificio exclusivo.

Garaje en planta sótano y baja.

Usos incompatibles: Los no señalados anteriormente.

#### **Artículo 3. Condiciones de la ordenación:**

Parcelación:

Se podrán subdividir las parcelas en otras  $\geq 1.000\text{ m}^2$  y que tengan como mínimo 15 m de fachada a vía pública.

Ocupación:

En las parcelas, la ocupación en planta será la definida en el plano de Usos Pormenorizados La ocupación en sótano podrá ser de toda la parcela, sin sobrepasar el nivel de la rasante de las calles colindantes.

Edificabilidad:

La edificabilidad, el n.º de plantas y altura máxima de cada manzana serán las definidas en el cuadro anexo que acompaña a esta ordenanza. También se especifica en los planos del P.E.

En las manzanas que se autorizan áticos, estos se retranquearán como mínimo 3 m. de la fachada, y su superficie computará dentro de la superficie edificable de la manzana. Su aprovechamiento deberá quedar contenido en el volumen virtual definido por un plano inclinado con una pendiente del 40% trazado desde una cota de 3 metros medida sobre la fachada retranqueada del ático, cuya altura de cumbre máxima será de 4,50 metros desde la cara superior del último forjado, según el Art. 162 de las NN.UU. del Plan General.

Altura:

La altura de los edificios viene definida en el anexo de esta Norma.

La altura máxima del ático será de 3,00 m medido desde la cara superior del último forjado, tal como se establece en el Art. 162 de las NN.UU del Plan General.



Vuelos:

La altura mínima sobre la rasante de la parcela será de 3,60 metros.

No hay vuelos sobre espacio público, por lo que no se limita su longitud ni el tipo, abierto o cerrado. La superficie construida medida con los criterios del PGMO, contará para el cómputo de la edificabilidad máxima permitida.

Espacios libres privados:

Las manzanas tienen alrededor de los bloques de viviendas, unos espacios libres privados que tendrían su mejor aprovechamiento si son compartidos por todas las viviendas de la manzana, no obstante esto, cada bloque podrá cerrar su espacio libre para uso exclusivo de sus viviendas. En estos espacios será permisible la ubicación de contenedores de residuos sólidos siempre que no ocupen un recinto cerrado y tengan un tratamiento adecuado de enmascaramiento. También sería posible la ubicación de piscinas, pistas deportivas etc. para uso de los residentes siempre que no estén cubiertas.

Aparcamiento:

Con carácter general dentro de la parcela se dispondrán aparcamientos privados para una plaza por vivienda, si la vivienda tuviera más de 150 m<sup>2</sup> construidos la dotación sería de 2 plazas.

En los planos del proyecto aparecen ubicadas las rampas de acceso a los sótanos de aparcamiento. Dichas ubicaciones son orientativas, pudiendo los proyectos de edificación modificar su ubicación cumpliendo las Normas específicas del PGMO para aparcamientos.

**Artículo 4. Otras condiciones:**

Condiciones de higiene:

Las condiciones higiénicas y ambientales se regularán por las Ordenanzas Municipales en la materia vigentes.

Condiciones de estética:

La composición será libre

Las parcelas podrán cercarse con elementos ciegos hasta una altura de 1 m medidos en el centro de la fachada y el resto hasta 2,50 m con verjas o elementos semejantes o con setos verdes.

Para cualquier aspecto no definido en estas normas se estará a lo que estipulan las Ordenanzas Municipales de edificación, Art. 184 de las NN.SS del PGMO.

Condiciones de accesibilidad:

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones para la eliminación de las barreras arquitectónicas contenidas en la Orden TMA/851/2021, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y urbanización de los espacios públicos urbanizados, así como la legislación autonómica aplicable.

**Artículo 5 Condiciones no definidas:**

Lo no definido en esta norma, se ajustará a lo prescrito en las Normas urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas.



PARCELA RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA RBPU2						
Parcela		Superficie manzana m <sup>2</sup>	Ocupación m <sup>2</sup>	n. <sup>o</sup> plantas	Altura máx (m)	Superficie edificable m <sup>2</sup> t
A	A1	2.308	612	VIII+ático	29+3	5.202
	A2		612	VIII+ático	29+3	5.202
B	B1	15.439	484	X+ático	36+3	5.082
	B2		484	VIII+ático	29+3	4.114
	B3		484	VIII+ático	29+3	4.114
	B4		484	X+ático	36+3	5.082
	B5		484	VIII+ático	29+3	4.114
	B6		484	X+ático	36+3	5.082
	B7		484	VIII+ático	29+3	4.114
	B8		484	X+ático	36+3	5.082
	B9		484	VIII+ático	29+3	4.114
	B10		484	VIII+ático	29+3	4.114
<b>TOTAL</b>		<b>17.747</b>	<b>6.064</b>	-	-	<b>55.416</b>

### 3.4.2. Norma TEPU2.- Terciario

#### Artículo 1. Definición:

Edificación alineada a vial

#### Artículo 2. Condiciones de uso:

Uso característico: Comercial.

Usos compatibles: Oficinas y servicios profesionales, restauración, espectáculos y ocio, hospedaje, equipamiento.

Usos prohibidos: Los no señalados anteriormente.

Aparcamiento: Será obligatoria una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos, ubicadas dentro de la parcela o cada 100 m<sup>2</sup> construidos si el establecimiento comercial tiene una superficie de venta menor de 2.500 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 3. Condiciones de edificabilidad:

Altura:

La altura máxima y el n.<sup>o</sup> de plantas se definen en el cuadro anexo.

Ocupación de parcelas:

La ocupación podrá llegar al 70%.

En todo caso habrá que dejar un retranqueo de 3 m a todos los linderos

Edificabilidad:

Será la fijada en el siguiente cuadro anexo.

#### Artículo 4. Condiciones de higiene:

Se cumplirán las normas establecidas por las NN UU de edificación del PGMO.

#### Artículo 5. Condiciones de accesibilidad:

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones para la eliminación de las barreras arquitectónicas contenidas en la Orden TMA/851/2021, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y urbanización de los espacios públicos urbanizados, así como la legislación autonómica aplicable.

**Artículo 6. Condiciones no definidas:**

Lo no definido en esta norma, se ajustará a lo prescrito en las Normas urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas.

TERCIARIO TEPU2					
Parcela	Superficie manzana (m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (%)	n. <sup>o</sup> máx. plantas	Altura máx(m)	Superficie edificable (m <sup>2</sup> t)
C	2.151	70	XI	39,50	19.096
D	6.652	70	II	10,00	9.978
<b>TOTAL</b>	<b>8.803</b>	-	-	-	<b>29.074</b>

**3.4.3. Norma ZVL. - Zonas verdes de ámbito local.****Artículo 1. Definición:**

Corresponde a espacios libres al servicio de los usuarios del sector, se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

En aquellas áreas de parque, cuya superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup> se admiten edificaciones e instalaciones al servicio del espacio libre, como casetas de jardinería o kioscos, siempre que tengan carácter provisional y cumplan las siguientes condiciones:

**Artículo 2. Condiciones de la ordenación:**

- Ocupación inferior al 1% de la superficie de la zona verde.
- La altura máxima será de 1 planta (4,5 m).
- La edificación se configurará y localizará de modo que se produzca el mínimo perjuicio al soleamiento del parque.
- Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos o aparcamiento.
- También se autorizan instalaciones deportivas descubiertas de uso público, que podrán ocupar como máximo un 30% de la zona verde.

**Artículo 3. Condiciones de accesibilidad:**

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones para la eliminación de las barreras arquitectónicas contenidas en la Orden TMA/851/2021, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y urbanización de los espacios públicos urbanizados, así como la legislación autonómica aplicable.

**Artículo 4. Condiciones no definidas:**

Lo no definido en esta norma, se ajustará a lo prescrito en las Normas urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas.

ZONAS VERDES DE ÁMBITO LOCAL ZVL	
Calificación	Superficie (m <sup>2</sup> )
ZVL1	4.818
<b>TOTAL</b>	<b>4.818</b>

**3.4.4. Norma EQL.- Equipamientos de ámbito local.****Artículo 1. Definición:**

Comprende las parcelas destinadas a equipamiento público con ámbito de servicio local. Existe una parcela de equipamiento en el sector, EQL1.

**Artículo 2. Condiciones de uso:**

El uso pormenorizado será determinado por el ayuntamiento, dentro de los contemplados en el Art. 105 de la NNUU del PGMO, para sectores residenciales.

**Artículo 3. Condiciones de edificación:**

El índice de edificabilidad será de 2 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>. Dicha edificabilidad será independiente y no se incluirá en el cómputo de la edificabilidad propia del sector.

**Artículo 4. Condiciones de la ordenación:**

## Ocupación:

La ocupación en planta no superará la superficie definida por la aplicación de los retranqueos obligatorios, que son de una separación mínima a linderos de 3 metros. En el uso deportivo la ocupación podrá ser del 100% si son instalaciones descubiertas.

La ocupación en sótano podrá ser de toda la parcela, siempre que no sobrepase el nivel de la rasante de las calles colindantes.

## Altura:

La altura máxima de la edificación será conforme a las necesidades del uso a implantar por el Ayuntamiento.

## Aparcamiento:

Dentro de la parcela en sótano o en superficie se dispondrán aparcamientos para una plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En cualquier caso, se estará a lo determinado en el Art. 108 de las NN UU del PGMO.

También se preverá una plaza de aparcamiento para bicicletas y motocicletas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**Artículo 5. Condiciones de higiene:**

Las condiciones higiénicas y ambientales se regularán por las Ordenanzas Municipales en la materia vigentes.

**Artículo 6. Condiciones de estética:**

La composición será libre.

Las parcelas podrán cercarse con elementos ciegos hasta una altura de 1 m medidos en el centro de la fachada y el resto hasta 2,50 m con verjas o elementos semejantes o con setos verdes.

Para cualquier aspecto no definido en estas normas se estará a lo que estipulan las Ordenanzas Municipales de edificación.

**Artículo 7. Condiciones de accesibilidad:**

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones para la eliminación de las barreras arquitectónicas contenidas en la Orden TMA/851/2021, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y urbanización de los espacios públicos urbanizados, así como la legislación autonómica aplicable.

**Artículo 8. Condiciones no definidas:**

Lo no definido en esta norma, se ajustará a lo prescrito en las Normas urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas.

EQUIPAMIENTOS ÁMBITO LOCAL EQL			
Calificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2t</sup> )	Uso orientativo
EQL1	2.297	4.594	
<b>TOTAL</b>	<b>2.297</b>	<b>4.594</b>	sin definir

**3.4.5. Norma SU.- Servicios urbanos.**

Comprende las parcelas destinadas a Centros de Transformación CT.

**Artículo 1. Condiciones de uso:**

El uso fijado es el de estaciones receptoras, distribuidoras y transformadoras de fluido eléctrico. Estas parcelas se cederán por el promotor a la compañía suministradora de energía eléctrica.

**Artículo 2. Condiciones de edificación:**

El aprovechamiento será 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> neto, con una altura máxima de 4,00 m y una ocupación de parcela del 100%

SERVICIOS URBANOS SU	
Calificación	Superficie (m <sup>2</sup> )
CT1	45
CT2	45
CT3	51
<b>TOTAL</b>	<b>141</b>

**3.4.6. Norma SGEL.- Sistema general de espacios libres.**

Es la zona así clasificada en el PGMO y vinculada al sector PE-PU2.

Siéndoles de aplicación las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGMO.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SGEL	
Calificación	Superficie (m <sup>2</sup> )
SGEL 1	4.610
<b>TOTAL</b>	<b>4.610</b>

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, 22 de enero de 2026.—La Secretaria General, Laura Martínez Pretel.