



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Las Torres de Cotillas

**5736 Anuncio de subsanación de deficiencias y aprobación definitiva de texto refundido de Modificación n.º 1 no estructural del PGMO de Las Torres de Cotillas.**

El Pleno del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas (Murcia), en sesión celebrada el día 29 de mayo de 2025, adoptó el acuerdo de subsanación de deficiencias y aprobación definitiva de Texto Refundido correspondiente a la Modificación n.º 1 no estructural del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Las Torres de Cotillas.

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El proyecto aprobado, que podrá ser examinado en las dependencias municipales del departamento de Urbanismo y en la sede electrónica: <http://lastorresdecotillas.sedelectronica.es>, incluye la siguiente normativa de aplicación y determinaciones que definen la nueva ordenación:

**RESIDENCIAL CASCO 1 SUELO PROTEGIDO (RC-1-SP)**

**Zona de Ordenación 1**

RESIDENCIAL CASCO 1 SUELO PROTEGIDO (RC-1-SP)

**Clase de Suelo**

URBANO

**Uso global**

RESIDENCIAL PROTEGIDO

**Definición**

Se corresponde con el área delimitada en los planos de ordenación que constituye el núcleo más antiguo de la población según zonas consolidadas por la edificación a lo largo del eje que supone la Calle Mayor del núcleo. Se caracteriza por un tejido compacto de trazado irregular compuesto por construcciones entre medianeras y alineadas a vial. Se distingue del resto de terrenos calificados como RC-1 por la obligación de destinar la totalidad de la edificabilidad a vivienda protegida, excepto la que corresponda a la ocupación en planta baja.

**Condiciones de uso**

**Uso global Residencial Protegido.**

Se admite en todas las plantas. Se prohíbe este uso en planta baja en aquellas construcciones que den fachada a los tramos de los viales marcados como Ejes Comerciales, admitiéndose zaguanes de acceso y cuantos locales al servicio de las viviendas se precisen o resulten exigibles.



### **Usos compatibles.**

- Comercio local, en planta baja.
- Talleres domésticos, en planta baja con las condiciones particulares de las Normas.
- Oficinas y despachos profesionales, exclusivamente en planta baja y primera. Se admitirán en cualquier planta o en edificio de uso exclusivo.
- Restauración, espectáculos y ocio, exclusivamente en planta baja.
- Equipamientos, exclusivamente en planta baja y primera.
- Garajes, en planta sótano y baja.

### **Usos incompatibles.**

Los no señalados anteriormente

### **Condiciones de parcela**

La parcela mínima y sus dimensiones son las establecidas en el presente documento.

### **Condiciones de la edificación**

#### **Tipología.**

Colectiva en manzana cerrada.

#### **Retranqueos.**

En planta baja no se admiten retranqueos ni a fachada ni a linde lateral. La edificación coincidirá con las alineaciones exteriores definidas en los planos.

En plantas superiores se define un área de movimiento de las alineaciones superiores de 5 m de fondo a partir de la alineación oficial propuesta para la planta baja.

#### **Fondo máximo edificable.**

No se limita.

#### **Ocupación máxima.**

En planta baja, para usos no residenciales podrá ser total.

#### **Altura máxima.**

IV plantas.

### **Otras condiciones particulares**

#### **Cuerpos volados.**

No se admiten los vuelos total o parcialmente cerrados de fábrica, así como los miradores, permitiéndose únicamente los vuelos abiertos según lo establecido en estas Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el articulado de las Normas se tendrá en cuenta:

- La longitud máxima de los vuelos para cada fachada de la edificación será del 75% de la longitud de dicha fachada, medida en una línea paralela a la misma. Sin sobrepasar dicho porcentaje y hasta un valor máximo igual al 50% de la longitud de cada fachada podrán ser vuelos cerrados.

- Vuelo máximo: 1,00 metro. El vuelo máximo permitido será el 10% del ancho de la calle correspondiente, no superando el 80% del ancho de la acera.

- No se permitirán en calles cuyo ancho mínimo sea inferior a 7 metros, medido en cualquier punto de la fachada de la edificación.



- Separación mínima de vuelos abiertos a medianería: 0,60 m.
- Separación mínima de vuelos cerrados a medianería: 1,20 m.
- Los vuelos deben quedar dentro del plano a 45.<sup>º</sup> trazado desde la línea de medianería.
- Los vuelos podrán sobresalir de la alienación oficial si la ordenanza particular lo permite.
  - La altura mínima sobre rasante de cualquier vuelo no será inferior a 3,60 m.
  - Los vuelos no podrán sobrepasar los retranqueos mínimos a testeros y linderos laterales.

#### **Chaflanes.**

No se precisan.

#### **Áticos y Espacios bajo cubierta.**

Se permiten siempre que cumplan con las condiciones de la Norma RESIDENCIAL CASCO 1 (RC-1).

### **Zona de Ordenación 2**

#### **ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

**Concepto.** Se corresponde con las parcelas destinadas a las reservas previstas por el PGMO con destino a parques, jardines y zonas de recreo, y grafiadas como EV en el plano correspondiente. En el presente documento estas superficies se obtienen por el incremento de la edificabilidad para VPP.

**Carácter.** Estas parcelas tienen la característica de uso y dominio público.

**Gestión.** Las parcelas sujetas a esta zonificación se adjudicarán, mediante el Proyecto de Reparcelación, al Ayuntamiento como cesión patrimonial de terrenos de uso y dominio público.

### **Zona de Ordenación 3**

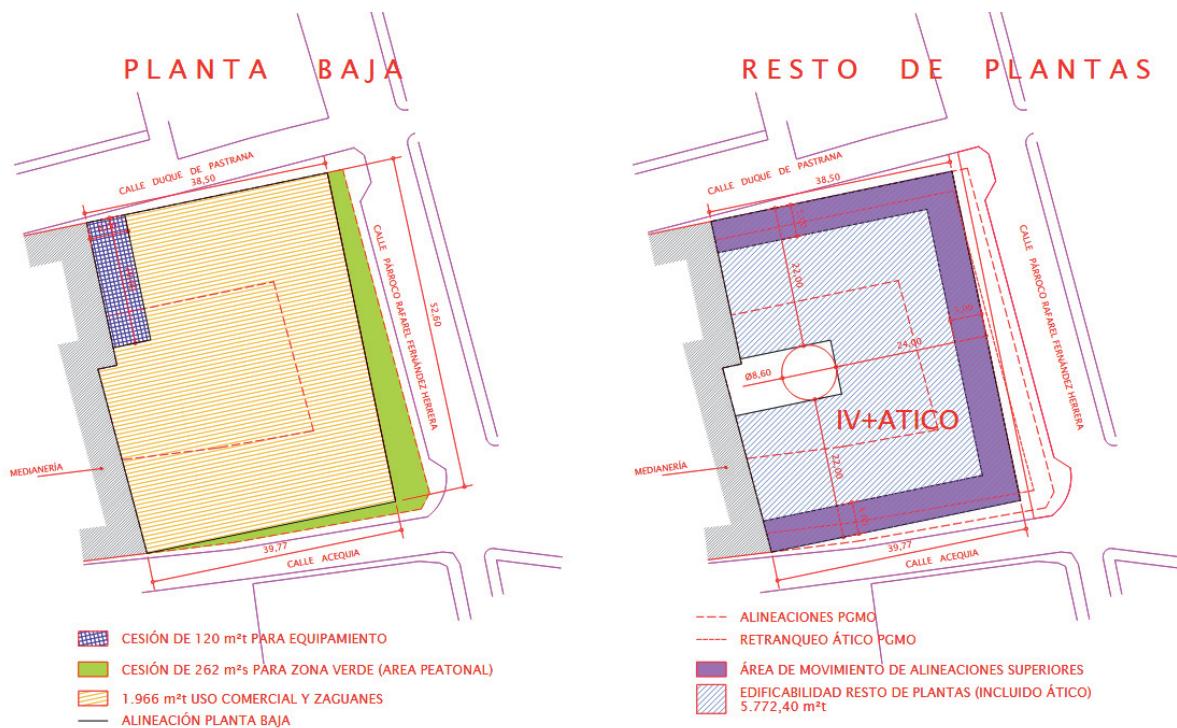
#### **VIALES**

**Concepto.** Son los terrenos restantes del ámbito destinados a red viaria.

**Carácter.** Terrenos de uso y dominio público.

**Gestión.** De cesión obligatoria al Ayuntamiento a través del Proyecto de Reparcelación.





USOS Y SUPERFICIES	CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD		
	EQUIPAMIENTO	VIVIENDA	COMERCIAL
PLANTA BAJA	120 m <sup>2</sup> t		1.966 m <sup>2</sup> t
RESTO DE PLANTAS		5.772,40 m <sup>2</sup> t	
TOTAL EDIFICABILIDAD POR USOS	120 m <sup>2</sup> t	5.772,40 m <sup>2</sup> t	1.966 m <sup>2</sup> t
TOTAL EDIFICABILIDAD		7.858,40 m <sup>2</sup> t	

Las Torres de Cotillas, 7 de noviembre de 2025.—La Secretaria General, Laura Martínez Pretel.