

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Las Torres de Cotillas

4839 Anuncio de aprobación definitiva de modificación n.º 14 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 aprobación definitiva de la Modificación N.º 14 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>, tiene por objeto introducir una nueva determinación en las normas urbanísticas a fin de flexibilizar las posibilidades edificatorias sin modificar ni la edificabilidad, ni los parámetros básicos de los ámbitos de aplicación, concretamente referida a los artículos 13, 223 y 249 del PGMO de Las Torres de Cotillas, que quedan redactados en los términos que se indican a continuación:

Artículo 13.-Estudios de Detalle

1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2.- Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

Se podrán formular Estudios de Detalle para redistribuir la edificabilidad entre diferentes manzanas o parcelas edificables, no pudiendo quedar alterada la edificabilidad de cada una de las manzanas o parcelas (como consecuencia de dicha redistribución), en un porcentaje superior al 50% por exceso o por defecto respecto de la edificabilidad que tuvieron inicialmente asignada. Esta previsión será extensible también a las Áreas de Planeamiento Incorporado previstas en este PGMO y los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado o que se tramiten al amparo de este PGMO, salvo a aquellos que ya la incorporen en sus normas urbanísticas, en cuyo caso, regirá la previsión específica establecida para los mismos.

4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

5.- Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.
- Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.
- Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

Artículo 249.- Estudios de Detalle expresamente establecidos por el Plan General

1. En el presente PGM0 no se ha previsto ningún Estudio de Detalle.

Artículo 223.- Área de planeamiento remitido 2: UA-CU10 (APR-2)

Zona de Ordenación		ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 2: UA-CU10 (APR-2)	
Clase de Suelo	URBANO	Uso global	RESIDENCIAL
DEFINICIÓN			
Se corresponde con el área delimitada en los planos de ordenación que constituye una zona de edificación residencial colectiva ordenada en bloque exento.			
CONDICIONES DE USO			
Uso global	Residencial colectivo. Se admite en todas las plantas.		
Usos compatibles	- Comercio local, en plantas baja y primera. - 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. - Hospedaje, en edificio exclusivo - Garajes, en planta sótano y baja.		
Usos incompatibles	Los no señalados anteriormente		
CONDICIONES DE PARCELA			
Parcela mínima	No se determina.		
	No obstante, se considerará parcela edificable a cualquiera surgida en título anterior al 17 de noviembre de 2.006.		
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
Tipología	Bloque plurifamiliar aislado		
Retranqueos	Entre edificio contiguos se respetará una separación igual a 0,50 veces la altura del edificio más alto con un mínimo de 15 metros.		
Ordenación	Se mantendrá el trazado viario existente, ordenando las manzanas mediante un Estudio de Detalle, el cual puede trasvasar la edificabilidad de una manzana a otra siempre que no suponga un incremento de la edificabilidad global residencial total, pudiendo crearse viales interiores privados según el artículo 120 del TRLSRM.		
Altura máxima	La altura será libre, con un máximo de ocho (8) plantas. Se permite la construcción de edificios con uso exclusivo tanto residencial como compatible con el residencial, en todas las plantas. En caso de uso global residencial, las condiciones para los usos compatibles serán los fijados en el apartado correspondiente de este artículo		
Edificab. máx. residencial	La edificabilidad será de 4,703 m²t/m²s sobre parcela neta.		
Edificab. máx. comercial	La edificabilidad será de 2,00 m²t/m²s sobre parcela neta.		
OTRAS CONDICIONES PARTICULARES			
Entreplantas	Se admiten en planta baja exclusivamente con una altura libre mínima de 2,60 m. Podrán ocupar la superficie total del bajo comercial. Su uso puede ser independiente del que se le dé al bajo comercial, así como estar vinculado al mismo, computando como edificable en ambos casos. La altura del bajo comercial en toda la planta de la manzana debe ser homogénea de tal manera que no queden viviendas a la misma rasante que el bajo comercial.		
Áticos y Espacios bajo cubierta	ÁTICO	BAJO CUBIERTA OPCIÓN A	BAJO CUBIERTA OPCIÓN B
Se permiten siempre que cumplan con las condiciones de esta Norma.			

En Las Torres de Cotillas, a 26 de septiembre de 2025.—La Secretaria General, Laura Martínez Pretel.