



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Las Torres de Cotillas

6152 Anuncio de aprobación definitiva de modificación de Plan Parcial del ámbito UZS AE-14 del PGMO de Las Torres de Cotillas.

El Pleno del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas (Murcia), en sesión celebrada el día 31 de julio de 2025, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial del ámbito UZS AE-14 del 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 unir las parcelas A-E.1 y A-E.3 de dicho Plan Parcial, así como la parcela de resultado que se prevé adjudicar al promotor de la Modificación en el Sector colindante UZs ae-7, consiguiendo de esta manera una parcela continua con la superficie requerida para garantizar el crecimiento de su capacidad de producción. Por otro lado, también se intercambia la ubicación de algunas parcelas de equipamientos públicos locales por zonas verdes locales sin modificar su superficie total, y se incluyen los usos de aparcamiento y área de descanso de transportistas como usos compatibles en las parcelas de equipamiento público.

La normas urbanísticas modificadas del Plan Parcial quedan redactadas en los términos que se indican a continuación:

"Norma 31

Ordenanza suelo de uso dominante actividad económica (A-E)

Usos: Actividad económica, incluyendo los usos pormenorizados recogidos en las Normas urbanísticas del Plan General (Artículo 96: Establecimiento industriales, almacenes e industrias en general, pequeños talleres y almacenes de venta, talleres domésticos, talleres de vehículos, oficinas y servicios profesionales y estaciones de suministro de combustible), con las definiciones y condiciones particulares establecidas para cada uso pormenorizado en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se deberá destinar obligatoriamente en estas parcelas, al menos el 10% de la edificabilidad a uso terciario, incluyendo los usos pormenorizados recogidos en las Normas urbanísticas del Plan General (Artículo 90: Comercio, oficinas y servicios profesionales, espectáculos y ocio, restauración y hospedaje), con las definiciones y condiciones particulares establecidas para cada uso pormenorizado en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Tipo de ordenación: el tipo de ordenación será el de edificación aislada con la separación a lindero que se fije en esta misma Norma.



Parcela mínima: será de 600 m².

Fachada mínima: 20 m.

Edificabilidad sobre parcela: la especificada en el Plano de zonificación y ordenación del Plan Parcial. De acuerdo con el art. 139.3 de la LOTURM, mediante Estudio de Detalle se podrá redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que afecte a un porcentaje máximo del 40% de la edificabilidad original de la parcela cedente.

Altura máxima: se fija en 16 m, medidos entre la rasante de proyecto y el intradós de forjado o, en su caso, la parte inferior de la viga, celosía o cercha de cubierta en su encuentro con el pilar lateral del pórtico. No se permitirán más de dos plantas, excepto en el caso de edificios de oficinas y de hospedaje, que podrán llegar a siete plantas (en estos casos, la altura máxima del edificio será de 23 m). Sólo podrán rebasar la altura máxima establecida elementos técnicos de las instalaciones (chimeneas, torres, silos, etc.) o cualquier otra superficie de las instalaciones, siempre que se justifique la necesidad. Las entreplantas computarán a efectos de edificabilidad, mientras que no lo harán los sótanos y semisótanos.

Separaciones y retranqueos: las edificaciones deberán retranquearse 5 m a cualquier línea de fachada o vía pública y 3 m a otros lindes. En el caso de parcelas colindantes del mismo propietario, no se exigirá el retranqueo, incluso si las parcelas se ubican en el sector colindante UZs ae-7.

Condiciones de los edificios (según art. 97 de las NNUU del PGMO):

1. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un mínimo de veinte (20) centímetros libres, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

2. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

Dotación de aparcamientos:

1. Se establecerá como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los 150 m². Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumarán a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, existirá una zona de carga y descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie industrial o de almacenaje y de



dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

Condiciones de las industrias "nido": la edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 200 m² y habrá de tener un frente mínimo de fachada a vial interior de 8 m.

b) Para dar acceso a edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará un vial perimetral privado de 9 metros de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de al menos 9 m. Alternativamente se admitirá una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 12 m al menos, con un radio de encuentro interior igual al antedicho, y de 25 m de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios libres privados de cada parcela quedarán de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.

Se presentará un Proyecto único de Edificación, en el que se incluirá la subdivisión interior y las obras de urbanización que hayan de realizarse en los elementos comunes de la parcela y que asegure la dotación de los servicios urbanísticos de cada local resultante y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores de las parcelas, que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en obras de urbanización en Polígonos o Unidades de Actuación, pudiendo el Ayuntamiento exigir cuantas garantías estime oportunas acerca de su correcta ejecución.

Norma 30

Ordenanza equipamientos públicos (EQL)

Los equipamientos se regularán de acuerdo con lo establecido en los artículo 105 a 108 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Las Torres de Cotillas.

Usos (según art. 105 de las NNUU del PGMO):

- Deportivo (Parcela EQL-1), comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

- Servicios de interés público y social (Parcela EQL-2), que comprenden, a su vez, los siguientes usos:

i) Asistencial, comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos.

ii) Sanitario, comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos y quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m² construidos.

iii) Administrativo público, aquellos mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.



iv) Cultural, comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales, etc.)

v) Mercado de abastos, destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

vi) Religioso, dedicado a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.

- Se podrá implantar en las parcelas de equipamiento público del presente Plan Parcial cualquier otro tipo de equipamiento público recogido en el art. 105 del PGMO, siempre que el Ayuntamiento justifique la necesidad y/o oportunidad de su implantación.

Además, en las parcelas de equipamientos públicos del Sector UZs-ae 14 se admiten los siguientes usos compatibles: aparcamiento y área de descanso de transportistas.

Condiciones de edificación (según art. 107.b de las NNUU del PGMO):

El índice de edificabilidad de los equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo será como máximo de 2 m²/m², tanto para los derivados de la gestión del PGMO anterior como para los que se obtengan del desarrollo del presente Plan, y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento. La edificabilidad de los equipamientos de titularidad privada incluidos en ámbitos de desarrollo será la que determine el correspondiente instrumento de planeamiento, computando dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito.

Plazas de aparcamiento (según art. 108 de las NNUU del PGMO):

Los equipamientos de nueva construcción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos.

b) En el sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco (5) camas; y los que son sin hospitalización, una plaza por cada 100 m² construidos.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

En los equipamientos de nueva construcción se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.



Normativa Ambiental

(Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente por la que se formula informe ambiental estratégico en relación con la modificación del Plan Parcial del Ámbito "UZS AE-14" del P.G.M.O. de Las Torres de Cotillas (Exp. EAE 20200004)

MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR LO QUE, DE OTRO MODO, PODRÍAN HABER SIDO EFECTOS ADVERSOS SIGNIFICATIVOS PARA EL MEDIO AMBIENTE.

A continuación, se indican aquellas medidas del documento ambiental que deben ser modificadas, en su caso, así como aquellas medidas adicionales establecidas como respuesta a informes recibidos en el procedimiento, así como las que se desprenden del análisis realizado. Todas ellas son de obligado cumplimiento para el promotor, y serán objeto de seguimiento por el órgano sustantivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental:

A) GENERALES

1. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas de la Modificación del Plan Parcial del Ámbito "UZs ae-14" del PGMO de Las Torres de Cotillas, tal y como están descritas en la documentación aportada, y estás 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 estas requerirían iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.

2. En la Normativa Urbanística y de edificación de esta Modificación del Plan Parcial del Ámbito "UZs ae-14" del PGMO de Las Torres de Cotillas, se deberán recoger todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el documento ambiental estratégico, así como las indicadas en el Informe del Servicio de Información e Integración Ambiental.

3. En la ejecución de las obras que deriven de la aprobación de la Modificación del Plan Parcial del Ámbito "UZs ae-14" del PGMO de Las Torres de Cotillas, 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 desarrolle, se adoptarán medidas que permitan prevenir la contaminación lumínica u 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. 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.

B) CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA

6. En el caso de que el suministro de agua potable no vaya a realizar a través de la red municipal, se debe justificar el origen del recurso, que deberá estar amparado por el correspondiente título legal reconocido por la legislación vigente, adicionalmente, en cualquier caso, se debe realizar una previsión de la evolución



de la demanda año a año en un horizonte mínimo de 9 años, y hasta el desarrollo total de la actuación, al objeto de que este Organismo se pronuncie al respecto.

7. Las aguas residuales generadas se evacuarán a la red de saneamiento municipal, y conducidas a una EDAR donde se produzca la depuración de los efluentes previamente a su vertido.

8. El vertido de los efluentes depurados de una EDAR debe disponer de autorización del CHS de conformidad con lo indicado en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y en los artículos 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

9. Los vertidos de aguas pluviales necesitarán de autorización de vertido al amparo de los artículos 100 y 245 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR, LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO, RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO TRAMITADO

FASE DE PLANIFICACIÓN (PREVIA A LA CONSTRUCCIÓN)

Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio físico.

Medidas previstas sobre el cambio climático

- El alumbrado de la vía pública deberá proyectarse bajo criterios de eficiencia y ahorro energético, reduciendo el resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de residuos generados por los mismos. Para ello las farolas se alimentarán de energía solar o incorporan tecnologías de alta eficiencia energética, los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada tipo de vía y no podrán proyectar haz de luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

- El desarrollo urbanístico deberá fomentar medidas para implementar energías renovables y minimizar los requerimientos energéticos en viviendas mejorando el aislamiento en puertas y ventanas que pueden llegar a suponer un ahorro del 5 al 10%, se fomentará la instalación de dobles ventanas que pueden llegar a ahorrar un 20%.

- Las nuevas edificaciones deberán contemplar el uso de instalaciones solares térmicas para agua caliente sanitaria que satisfagan al menos el 60% de las necesidades de cada vivienda.

- Las nuevas edificaciones deberán buscar la mayor eficiencia energética posible para lo cual se tendrá en cuenta su diseño, orientación, materiales y la incorporación de elementos que contribuyan a un mayor confort térmico tales como repisas, toldos, vegetación, etc.

Medidas previstas sobre la tierra (geología, geomorfología y suelo)

- El proyecto de construcción incluirá el Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, de acuerdo con lo establecido en el RD 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los citados residuos.

- El Contratista de la obra presentará una comunicación previa al inicio de las actividades de producción y gestión de residuos ante el órgano ambiental competente; tal y como recoge el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.



Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio biótico.

Medidas previstas sobre la flora, vegetación y hábitats

· A fin de integrar la actuación en el entorno y fomentar la biodiversidad local se cumplirán los criterios siguientes, a la hora de diseñar las zonas ajardinadas:

- No se utilizarán en ningún caso especies exóticas o invasoras.
- En las zonas ajardinadas se optará por especies de la flora autóctona, perfectamente adaptadas a soportar amplios períodos de estrés hídrico y por tanto con menos necesidades de riego; incluyendo los céspedes.

Medidas previstas sobre la fauna

· Se adecuará el calendario de obras a la época de cría o nidificación de la fauna, por este motivo los trabajos de desbroce y eliminación de la vegetación no debería coincidir con la época de cría del mayor número de especies (marzo – junio, ambos inclusive)

Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio socioeconómico.

Medidas previstas sobre la población

· Se establecerán medidas para prevenir el deterioro de la calidad del aire y de la afección a la población por la contaminación atmosférica: para ello antes de comenzar las obras, se deberán estudiar los recorridos de la maquinaria y de los vehículos pesados así como el emplazamiento de las instalaciones de obra y demás estructuras temporales de forma que la contaminación atmosférica generada por las diferentes actuaciones llevadas a cabo en dichos emplazamientos no produzcan graves molestias sobre la población. En este sentido, se adoptarán las medidas oportunas para intentar alejar el tráfico de los vehículos de obra por zonas urbanas, principalmente los pesados.

FASE DE CONSTRUCCIÓN

Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio físico.

Medidas previstas sobre la atmósfera

Medidas previstas para reducir el polvo.

· Se evitara que durante los movimientos de tierra y la carga o descarga de material pulverulento en los camiones, el polvo afecte a las parcelas adyacentes a la obra. Para ello se procederá, si fuera necesario, al riesgo continuo del material durante los movimientos de tierra, al riego de los caminos de salida o entrada de vehículos en la obra, zonas de instalaciones y parques de maquinaria o incluso dejar de manipular tierra los días especialmente ventosos.

· Los vehículos que transporten los áridos o cualquier otro material pulverulento tomarán las medidas necesarias (cubrir con lonas) para que no se produzcan derrames o voladuras.

· La circulación de los camiones que accedan o salgan de la obra se hará a velocidades inferiores a 30 km. Mientras circulen por pistas de tierra.

Medidas previstas para reducir las emisiones de gases contaminantes.

· Para minimizar las emisiones atmosféricas producidas por la maquinaria de obra, esta deberá someterse a las correspondientes revisiones periódicas y



actuaciones de mantenimiento, con el fin de reducir las emisiones de CO, NOx, HC, PB; que deberán atenerse a la legislación vigente.

Medidas previstas para reducir las emisiones de ruido.

- El Contratista deberá utilizar únicamente maquinaria y equipos que cumplan los niveles de emisión sonora a que obliga la normativa vigente.
- Durante la fase de construcción se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos (utilización de compresores y maquinaria de bajo nivel sónico, revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, utilización de revestimientos elásticos, etc.)

- Los trabajos que generen ruido elevado se realizarán en periodo diurno únicamente (8-22 h)

Medidas previstas para reducir las emisiones lumínicas.

- Las luminarias usadas en el 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.

- Las luminarias serán lo más cerradas posibles para que el polvo y la suciedad no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.

- El tipo de lámparas será de espectro poco contaminante y gran eficacia luminosa, preferentemente de vapor de sodio a baja presión (VSBP) o de vapor de sodio a alta presión (VSAP), con una potencia adecuada al uso.

- Reducir el consumo en las horas de menor actividad mediante el empleo de reductores de flujo en la red pública o el apagado selectivo de luminarias.

- El ángulo de inclinación del foco respecto del objeto no debe ser superior a 70º e idealmente debería ser inferior a 10ºd.

Medidas previstas sobre la tierra (geología, geomorfología y suelo).

- Jalonación adecuada de la zona de actuación.
- Los materiales que procedan de la excavación de la obra, tierras y escombros serán depositados en vertedero autorizado o destinados a su valorización (en el caso de las tierras vegetales se conservarán para su posterior uso en zonas verdes). Otros residuos como chatarras, baterías usadas, envases y embalajes desechados, deberán ser entregados a gestores autorizados.

- Los materiales de préstamo necesarios en las obras se obtendrán de canteras activas autorizadas. No se abrirán canteras exprofeso para esta obra.

- En todas las zonas que necesitan ser excavadas o rellenadas para llegar a los niveles diseñados, la tierra vegetal se retira antes del movimiento del subsuelo. Para proteger la estructura de la tierra vegetal lo mejor que se pueda, solo se retirará cuando las condiciones meteorológicas sean idóneas y en la medida de lo posible que el trabajo esté organizado de manera que se permita la utilización en otra zona para minimizar el transporte o amontonarla. Las operaciones de tierra vegetal, serán controladas muy de cerca para procurar que la tierra no se pierda ni se contamine.

- Los aceites usados procedentes de la maquinaria empleada, en el caso de ser cambiados en la propia obra, serán almacenados correctamente y enviados a los centros de gestores autorizados.



- En el caso de realizarse el mantenimiento de maquinaria en la propia obra, estos se realizarán sobre una zona destinada exclusivamente para ello (concretamente señalado e impermeabilizado) y los residuos derivados de dichas labores, serán almacenados correctamente y entregados a gestor autorizado.
- Las distintas hormigoneras que se empleen en la obra se lavarán en sus plantas de origen.
- El almacenaje de los residuos peligrosos no superará los 6 meses para ser entregado a gestor utilizado.
- Retirada de todas las instalaciones portátiles utilizadas una vez finalizada la obra, así como adecuar el emplazamiento afectado mediante la eliminación o destrucción de todos los restos finos de las obras, especialmente las coladas de hormigón de desecho y, en general, cualquier cimentación de instalaciones utilizada durante la ejecución de las obras.

Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio perceptual (paisaje).

- Tras la ejecución de las obras se procederá a la limpieza de los terrenos afectados, depositando los residuos inertes en vertederos debidamente legalizados e identificados, o en su caso, contratando un gestor autorizado para que proceda a la recogida y tratamiento adecuado de los escombros o materiales sobrantes.

Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio biótico.

- Con el fin de evitar molestias a la fauna por las emisiones lumínicas, el tipo de iluminación a emplear en viajes y zonas verdes proyectará la luz hacia el suelo.
- El tendido eléctrico será, en la medida de lo posible subterráneo.

Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio socioeconómico.

Medidas previstas sobre la población

- Se establecerán los sistemas de señalización e información, activos o pasivos, adecuados a la presencia de la zona de obras o actividades extractivas: señales de tráfico, presencia de trabajadores que regulen el movimiento de maquinaria de obra, etc. De acuerdo con la normativa vigente en la materia.

FASE DE FUNCIONAMIENTO

Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio físico.

- Los residuos asimilables a urbanos serán retirados por el servicio municipal de recogida de basuras para su traslado a planta de tratamiento o vertedero autorizado.
- Los biocidas y sustancias a utilizar en el cuidado de zonas verdes deberán contar con la correspondiente autorización del órgano competente. Los envases y residuos de envases que contengan esas sustancias serán gestionados adecuadamente, entregándolos a gestor autorizado.
- Se debe controlar al máximo las dosis de fertilizantes y plaguicidas empleados en el mantenimiento de las zonas verdes (al menos el 50% del nitrógeno aportado en el abono no es utilizado por la planta y escapa al subsuelo).



Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio perceptual (paisaje).

No se estima necesario establecer medidas en la fase de funcionamiento.

Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio biótico.

· Las especies empleadas en el diseño de los jardines serán autóctonas de la zona. Se prohibirá el uso de especies exóticas invasoras en espacios libres o zonas verdes públicas y privadas.

· Para las zonas verdes se optará por especies de la flora autóctona, perfectamente adaptadas a soportar amplios períodos de estrés hídrico y por tanto con menos necesidades de riego. Esta recomendación debe incluir a las especies utilizadas como tapizantes sustituyendo a las especies clásicas usadas en céspedes. Con ello se conseguirá un importante ahorro en agua.

Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio socioeconómico.

No se estima necesario establecer medidas en la fase de funcionamiento.

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN, RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO TRAMITADO.

Objetivos del programa de seguimiento ambiental

Los objetivos perseguidos en el programa de seguimiento ambiental son los siguientes:

· Controlar la correcta ejecución de las medidas correctoras previstas en el Documento Ambiental Estratégico y a los criterios establecidos en el Informe Ambiental Estratégico, si fuera necesario.

· Comprobar la eficacia de las medidas protectoras y correctoras establecidas y ejecutadas. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer los remedios adecuados.

· Detectar impactos no previstos en el Documento Ambiental Estratégico y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.

· Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

Indicadores de seguimiento ambiental propuestos

El programa de seguimiento incluye los siguientes indicadores a controlar durante la fase de construcción.

Indicador 1: Emisión de polvo a consecuencia de la obra.

Objetivo: Aplicación de agua sobre los caminos y vegetación natural para evitar la generación de partículas provocadas por el tránsito de camiones y vehículos.

Indicador de realización: Presencia evidente de polvo en zonas con hábitats próximos a la obra o en las vías de acceso a la misma.

Frecuencia: Variable. Se realizarán tantos riegos como sean necesarios para mantener los caminos con la humedad necesaria para que no se levante polvo. Prestando especial atención en días secos y ventosos y en la fase de movimiento de tierras donde la frecuencia será diaria.

Valor Umbral: Presencia ostensible de polvo por simple observación visual.



Momentos de análisis del Valor Umbral: En períodos de sequía y días ventosos en caso de polvo.

Medida: Incremento de la humectación en superficies polvorrientas, protección de los vehículos que transporten materiales pulverulentos o del almacenamiento de material, eliminar el polvo existente sobre la vegetación mediante el riego de la misma. Cese de la actividad en casos extremos hasta cambio de las medidas meteorológicas.

Indicador 2: Emisión de gases procedentes de los vehículos y maquinaria de obra.

Objetivo: Controlar el volumen de emisión de gases de los vehículos y maquinaria de obra.

Indicador de realización: Se realizará un registro o listado de los vehículos y maquinaria de obra presentes en la ejecución de este proyecto y se controlará que todos cuenten con la inspección técnica reglamentaria. En este listado se anotará la fecha de la última inspección y cuando tiene que volver a realizarse.

Frecuencia: Cuando entran a formar parte de los vehículos y maquinaria de obra y, posteriormente, se realizará un seguimiento mensual.

Valor Umbral: Detección de vehículos y/o maquinaria de obra no sometidos a la inspección técnica reglamentaria que le corresponde.

Momentos de análisis del Valor Umbral: En cada control.

Medida: No permitir la entrada en obra de vehículos o maquinaria sin inspección técnica reglamentaria hasta que no se hayan sometido a la misma. Se cambiará la maquinaria por otra hasta que se actualice la revisión de gases.

Indicador 3: Ruido generada a consecuencia de la obra.

Objetivo: Controlar el nivel sonoro procedente de la maquinaria ruidosa presente en la obra.

Indicador de realización: La maquinaria presente en obra contará con marcado CE y nivel de potencia acústica. Se llevará a cabo un mantenimiento adecuado de este tipo de maquinaria.

Frecuencia: Se harán las correspondientes comprobaciones cuando la maquinaria entre a formar parte de los trabajos de obra y, posteriormente, se realizará un seguimiento trimestral.

Valor Umbral: Detección de maquinaria de obra sin marcado CE, indicación de potencia acústica por encima de los niveles legales permitidos y/o ausencia de las labores de mantenimiento pertinentes.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Antes del inicio de la obra y trimestralmente.

Medida: Revisión de silenciadores y revestimientos elásticos de tolvas y volquetes y cese de la actividad en casos extremos.

Indicador 4: Emisión lumínica.

Objetivo: Mantener la atmósfera libre de emisiones lumínicas.

Indicador de realización: Los niveles de iluminación son inadecuados al tipo de vía.

Frecuencia: Al inicio de las obras, control semanal durante la fase de instalación del alumbrado público y al finalizar las obras.



Valor Umbral: Elevados niveles de iluminación, proyección de luz hacia el cielo.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Previo a la instalación de las farolas y semanal hasta finalizar la obra

Medida: Cambiar las farolas y/o los niveles de iluminación para adaptarlos al tipo de vía y cambiar la dirección de la proyección de la luz.

Indicador 5: Procedencia de los materiales utilizados en la obra (arenas, gravas, tierra vegetal).

Objetivo: Verificar que la procedencia de los materiales de préstamo y de las tierras vegetales, sea de canteras autorizadas.

Indicador de realización: Con carácter previo al inicio de las obras se determinará la procedencia de cada tipo de material.

Frecuencia: Control previo al inicio de la obra y verificación en cada partida de material.

Valor Umbral: Detección de una partida de material procedente de canteras no determinadas con anterioridad.

Momentos de análisis del Valor Umbral: En el momento de la llegada de nuevo material.

Medida: Restituir el suministro del material de las canteras determinadas previamente.

Indicador 6: Ocupación del suelo.

Objetivo: No ocupar ni afectar una superficie mayor de la estrictamente necesaria.

Indicador de realización: Presencia de maquinaria, instalaciones auxiliares, residuos, escombros, etc., fuera del ámbito de la actuación.

Frecuencia: Antes del comienzo de las distintas labores de la obra se controlará la existencia de la señalización y jalonado necesario. Posteriormente, se revisará mensualmente con el objetivo de llevar a cabo las reposiciones necesarias.

Valor Umbral:

- Ocupación de una superficie mayor de la establecida.
- Tránsito de vehículos o maquinaria fuera de los caminos señalizados.
- Señalización o jalonado en mal estado.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Antes del inicio de la obra y mensualmente durante toda la fase de obra.

Medida:

- Comprobar que la señalización y jalonado es suficiente.
- Desocupar las zonas localizadas fuera del área de afección definida y restaurar los posibles daños ocasionados sobre el suelo, la vegetación, etc.
- Insistir en la obligación de transitar por los caminos establecidos para los vehículos y maquinaria de obra y restaurar las posibles afecciones que se hayan podido producir.
- Restituir la señalización o jalonado que se encuentre en mal estado.



Indicador 7: Evitar depósitos de materiales sobrantes en las inmediaciones procedentes de las obras a realizar.

Objetivo: Delimitar y acondicionar adecuadamente la zona de almacenamiento temporal de materiales para causar el menor impacto posible sobre el suelo, acuíferos y la vegetación.

Indicador de realización: Presencia de materiales o residuos procedentes de la obra fuera del área establecida.

Frecuencia: Controles mensuales durante la fase de construcción.

Valor Umbral:

- Acopio de materiales fuera de la zona de almacenamiento.
- Señalización y/o delimitación en mal estado o inexistente.
- Tras la retirada de los materiales no se procede a su completa restauración.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Mensual durante la fase de construcción.

Medida:

- Informar a los empleados de la ubicación de la zona de almacenamiento y de la necesidad de depositar allí los distintos materiales de obra.
- Reponer la señalización/balizado en mal estado o inexistente.
- Proceder a la completa restauración de la zona afectada.

Indicador 8: Tratamiento y gestión de los residuos.

Objetivo: Asegurar un correcto almacenamiento y gestión de los residuos generados durante la fase de construcción.

Indicador de realización: Almacenaje incorrecto, depósito incontrolado de aceites, combustibles, envases, otros residuos, etc., gestión de residuos incorrecta o entrega a gestor no autorizado. Se vigilará especialmente las áreas de almacenamiento de materiales y maquinaria.

Frecuencia: La zona de almacenamiento de residuos deberá estar operativa antes del comienzo de las obras y se controlará la efectividad de las medidas de contención y eficacia de su utilización.

Valor Umbral: Incumplimiento de la normativa legal vigente, a saber:

- La empresa no ha realizado la comunicación como productor o pequeño productor de residuos peligrosos, según la cantidad generada.
- No se encuentra delimitada una zona para el almacenamiento de residuos con sistema de contención de posibles fugas y derrames.
- Se mezclan residuos de distinta naturaleza.
- No se cumplen los tiempos máximos de almacenamiento (6 meses para los peligrosos).
- No se gestionan a través de gestores autorizados.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Al inicio de las obras y control mensual durante toda la fase de construcción.

Medida:

- Revertir todas las situaciones que supongan un incumplimiento de las condiciones de gestión y almacenamiento.
- Dar a los empleados la formación necesaria en almacenamiento y gestión de residuos.



Indicador 9: Protección de la fauna.

Objetivo: Protección de la fauna en época de cría o nidificación.

Indicador de realización: Trabajos de desbroce durante la época de cría.

Frecuencia: Con carácter previo al inicio de las obras.

Valor Umbral: Realización de desbroces en época de cría.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Al inicio de las obras.

Medida: Fijar calendario de ejecutar obras antes del inicio de las mismas.

Indicador 10: Desmantelamiento de estructuras.

Objetivo: Retirada de las instalaciones de obra con toral limpieza de las zonas afectadas.

Indicador de realización: Al finalizar la obra de verificará el estado de desmantelamiento de las instalaciones provisionales. Comprobación de las servidumbres.

Frecuencia: Una vez finalizada la obra.

Valor Umbral: Existencia de instalaciones provisionales sin desmantelar, incorrecta limpieza de la zona, servidumbres no repuestas.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Durante la verificación final de obra.

Medida: Desmantelar o demoler, limpiar o reponer servidumbre.

Indicador 11: Restauración de los terrenos afectados.

Objetivo: Garantiza la correcta restauración de los terrenos afectados.

Indicador de realización: Ausencia y ejecución de la restauración.

Frecuencia: Al final de las obras.

Valor Umbral: Observación del incumplimiento del objetivo.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Al finalizar las obras.

Medida: Proceder a ejecutar la restauración de forma correcta.

Informes técnicos del programa de seguimiento ambiental

Durante la ejecución del proyecto, se dispondrá específicamente en el modo que resulte pertinente la presencia periódica a pie de obra de un técnico ambiental, responsabilizándose del cumplimiento en detalle de las medidas correctoras propuestas y el plan de obras, así como la coordinación con los Técnicos y Agentes del Departamento responsable de la Administración Ambiental. Una vez iniciadas las obras, el Técnico ambiental redactará INFORMES TRIMESTRALES acerca del desarrollo de las obras que contendrá como mínimo la siguiente información:

- Evaluación del grado de cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas.
- En caso de observar deficiencias en las mismas se determinarán las causas y se establecerán las medidas adecuadas.
- En caso de que se detecten nuevos impactos se caracterizarán y se desarrollarán las medidas necesarias para minimizarlos.

A la finalización de las obras y en un plazo máximo de seis meses tras la recepción provisional de las mismas, se confeccionará un documento acreditativo del cumplimiento final de las medidas correctoras. De manera complementaria, se redactarán informes extraordinarios siempre que sean necesarios para un desarrollo de las obras ambientalmente adecuado.”

Las Torres de Cotillas, a 24 de noviembre de 2025.—La Secretaria General, Laura Martínez Pretel.