

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

**933 Aprobación definitiva de la modificación n.º 77 no estructural del P.G.M.O. de Lorca de los Arts. 43, 47.1.5 y 60 del Capítulo 5, del Tomo II de la normativa del Plan General relativos a la implantación de distintos usos en locales de planta baja de edificaciones existentes en el T.M. de Lorca.**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el día 30 de enero de 2023, se acordó la aprobación definitiva de la Modificación n.º 77 No Estructural del P.G.M.O. de Lorca de los Arts. 43, 47.1.5 y 60 del Capítulo 5, del Tomo II de la Normativa del Plan General relativos a la implantación de distintos usos en locales de planta baja de edificaciones existentes en el t.m. de Lorca, seguido bajo el número de expediente 2021/URMPGM-3 en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la presente notificación, según disponen los Arts. 123 y ss de la Ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y contra la resolución expresa o tácita del mismo podrá interponer en su momento el oportuno Recurso Contencioso Administrativo. También podrá formular Recurso Contencioso-Administrativo directamente contra los presentes acuerdos, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de la Región de Murcia, de conformidad con el Art. 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen conveniente en Derecho.

De conformidad con lo previsto en el Art. 159 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en el anexo del anuncio se incluyen los contenidos necesarios del plan.

El expediente se encuentra de manifiesto y podrá ser consultado en el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad, y en la página web <https://urbanismo.lorca.es/planGeneral.asp>

Lorca, 6 de febrero de 2023.—El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, José Luis Ruiz Guillén.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **1. NORMATIVA PROPUESTA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN**

La presente modificación altera los términos establecidos en el Tomo II "Normativa" en los artículos 43, 47.1.5 y 60, proponiendo la siguiente redacción:

#### **ART. 43 Condiciones de las viviendas**

##### **43.10. Condiciones para la transformación en viviendas de locales en planta baja en edificaciones multifamiliares construidas.**

Además de las condiciones de habitabilidad y superficie expresadas en los artículos anteriores de este capítulo y en el resto de normas vinculantes, las viviendas resultantes de la conversión de locales de planta baja de los edificios de vivienda colectiva satisfarán las condiciones expresadas a continuación:

-Las viviendas deberán tener su pavimento elevado al menos 1'20 metros sobre la rasante de la acera o sobre la del terreno en cualquier punto de su fachada. En los proyectos consistentes en la transformación de un local situado en la planta baja para ampliar una vivienda situada en la planta inmediatamente superior, que el titular acredite su condición de persona con movilidad reducida, dicha elevación de 1,20 metros se podrá reducir.

-Tendrán una superficie útil mínima de 45 m<sup>2</sup>, siempre que la superficie construida incluyendo espacios comunes en planta baja no supere los 140 m<sup>2</sup> y no se promuevan más de dos viviendas. Cuando la superficie construida incluyendo espacios comunes en planta baja sea superior a 140 m<sup>2</sup>, las viviendas resultantes deberán tener una superficie útil mínima de 55 m<sup>2</sup>. En ningún caso el número de viviendas resultante de la transformación de la planta baja podrá superar el número de viviendas del resto del edificio.

-Se destinará a un sólo núcleo de convivencia y todas sus piezas estarán a su disposición, ya la utilicen sus propietarios o arrendatarios. No se admiten usos de residencia comunitaria, salvo que formen parte de establecimientos desarrollados también en las plantas superiores que satisfagan las condiciones impuestas a dichos usos.

-Las viviendas procedentes de la transformación de locales de planta baja tendrán entrada desde el zaguán o el núcleo general de comunicaciones verticales del edificio. Cuando el proyecto justifique suficientemente, a juicio del Ayuntamiento, que esa solución no es viable o adecuada, las viviendas podrán tener entrada desde un nuevo zaguán accesible desde el espacio público o directamente desde a través de interponer entre el exterior y sus piezas vivideras un vestíbulo que garantice su privacidad, con una superficie útil mínima de 2'25 m<sup>2</sup>.

-En edificios en régimen de propiedad horizontal, no se admitirán actuaciones puntuales promovidas por comuneros que distorsionen el aspecto de la edificación con modificaciones puntuales de su disposición, materiales, texturas o colores perceptibles desde la vía pública. Esta condición afecta a las partes de la fábrica entendida en sentido estricto y a elementos complementarios tales como toldos, persianas, carpinterías, barandillas o antepechos, e implica que toda modificación, cuando no suponga la restitución de las condiciones originales, deberá venir amparada por un proyecto global o que contemple sus efectos sobre el conjunto, si el elemento afectado no se repite fuera de su ámbito. Este documento deberá haber obtenido con la conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con las reglas contenidas en la legislación específica.

-En las fachadas de las viviendas colindantes con espacios de dominio o uso público no se abrirán huecos de vistas cuyo borde inferior diste menos de 1'80 m del pavimento exterior.

-Las hojas, persianas y elementos de protección de las puertas y ventanas abiertas sobre espacios de dominio o uso público no podrán sobresalir de las fachadas ni abrir hacia fuera.

-No se admitirá la colocación de toldos, jardineras u otros elementos proyectados sobre espacios de uso público.

-Además de satisfacer las condiciones de ventilación e iluminación natural exigidas por la normativa genérica, las cocinas de las nuevas viviendas contarán con un sistema adecuado de extracción forzada de humos y gases, que asegure que no se causan perjuicios a los demás departamentos del edificio ni a los espacios exteriores de uso público o colectivo.

-En las partes de las nuevas viviendas transformadas de planta baja en que no haya construidas plantas inferiores y en los tramos de su contorno donde la cota del terreno exterior supere la del pavimento interior, se asegurará su aislamiento térmico, impermeabilización y drenaje por medio de las disposiciones constructivas que sean adecuadas.

La autorización municipal para la conversión de un local en vivienda se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que pudieran gravar a aquél en relación con el paso de instalaciones, el acceso a elementos comunes tales como patios, etc. Cuando atraviesen el local instalaciones generales del edificio, se garantizará su accesibilidad para posibilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y mejora que sean precisas en el futuro.

-No se admitirá la transformación de un local a vivienda cuando existan legalmente otros locales del mismo edificio o en edificios colindantes con actividades que se consideren incompatibles con el uso residencial tales como discotecas, bares con música, pubs u otros locales u actividades similares especialmente molestas para las viviendas.

Si la nueva vivienda linda con centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas de calefacción, salas de instalaciones, salidas de aire acondicionado, talleres mecánicos o cualquier actividad clasificada de naturaleza análoga situada en el mismo inmueble o en otro colindante, se adoptarán las medidas correctoras legalmente previstas para que pueda desarrollarse el uso residencial.

-En los proyectos de transformación de locales comerciales de planta baja en viviendas se justificará el cumplimiento de las condiciones de calidad acústica exigidas por la normativa sobre el ruido, considerando que en todos los locales limítrofes, situados en inmueble colindante, se desarrollan las actividades más desfavorables admitidas por el planeamiento. Para ello, el Ayuntamiento exigirá los estudios que considere precisos y, si fuera necesario, la adopción de medidas tales como que el aislamiento acústico esté por encima de lo requerido con carácter general o cualquier otra que se considere oportuna. Además de los ruidos procedentes del exterior y de los inmuebles y departamentos con que limite el local, se tendrán en cuenta las molestias acústicas producidas por las instalaciones generales del edificio que discurran por él.

-No se admitirá la colocación de contadores visibles desde la vía pública, ni de buzones que sobresalgan del plano de fachada.

-Los proyectos de transformación de locales comerciales de planta baja en viviendas se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente en cada caso y se justificará que el forjado se sitúa por encima de la cota de calado de la avenida con periodo de retorno de 500 años.

-La posibilidad de transformación de locales en vivienda resulta de aplicación en el Suelo Urbano siempre y cuando dicho uso este permitido y que la transformación no suponga incumplimiento de los límites de edificabilidad establecidos. No se permite la transformación de locales en vivienda en el ámbito definido por el Plan General como URPI-1 Sector II del Recinto Histórico de Lorca.

#### **47.1.5. Servicios recreativos**

Comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

##### **A. Categorías**

Se establecen las siguientes categorías:

a) Salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

b) Salas de reunión: son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, tablaos flamencos, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos y academias de baile y música.

c) Espectáculos: son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actores y espectadores, tales como cines, teatros o actividades similares.

##### **B. Situaciones**

La categoría A) no podrá ubicarse en un radio inferior a 500 metros de las parcelas destinadas por el instrumento de planeamiento general o específico, a usos de equipamiento escolar, deportivo, sociosanitario o cultural, ni de colegios, institutos, centros de salud y consultorios médicos, cualquiera que sea su ubicación dentro del término municipal de Lorca. Tampoco podrán situarse a una distancia inferior a 1.000 metros de otro establecimiento destinado al mismo fin, existente o cuya autorización se encuentre en tramitación.

Cumpliendo las condiciones anteriores se pueden localizar en las siguientes situaciones:

a) En planta baja, comunicada interiormente o no a las plantas sótano, semisótano o a planta primera, siempre que se trate de un edificio no residencial.

b) En edificio exclusivo.

Las categorías B) y C) se pueden localizar:

a) En planta baja, comunicada interiormente o no a las plantas sótano, semisótano o a planta primera, siempre que se trate de un edificio cuyo uso principal no sea el residencial y siempre que no estén situadas en, o por encima de, plantas con uso de viviendas.

b) En edificio exclusivo.

#### **ART. 60 Condiciones generales del uso dotacional de equipamientos**

2. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida de uso característico,

debiéndose cumplir la dotación de recarga de vehículos eléctricos según la normativa en vigor.

En edificios en parcela aislada, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad.
- En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
- En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

En dotaciones en edificios existentes no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento, salvo en edificaciones existentes que se transformen a equipamientos sociales religiosos que se deberá acreditar la disponibilidad de aparcamientos de al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad en un radio de 500 metros de la edificación, debiéndose cumplir la dotación de recarga de vehículos eléctricos según la normativa en vigor.

5. Los equipamientos sociales religiosos se ubicaran en edificios exclusivos y cumplirán las siguientes condiciones:

-La altura libre será de 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,50 metros en la zona de aseos y almacenes.

-El espacio público peatonal al que recaiga el acceso principal del equipamiento deberá contar con una superficie de al menos el 25% de la superficie total construida interior. En el caso de que el espacio público no alcance dicha superficie, deberá de resolverse en el edificio mediante espacios no construidos tales como soportales o similar.

-Los accesos desde el exterior contarán con un vestíbulo previo.

-Se dispondrán de un retrete y un lavabo por sexo y por cada 50 personas de aforo, o fracción.

Se ha incluido un nuevo apartado donde se recogen las medidas del Documento Ambiental Estratégico y del Informe Ambiental Estratégico.

**MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO SEGÚN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.**

La Modificación de Plan General propuesta se redacta para la modificación de los artículos 43, 47 y 60 del capítulo 5, del tomo II de la normativa del P.G.M.O, relativos a la implantación de distintos usos en locales en planta baja de edificaciones existentes, con la finalidad de resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos para recoger nuevos aspectos normativos que, o estaban insuficientemente regulados o debían adaptarse a nuevos requisitos legales.

Las medidas expuestas en el presente apartado deberán completarse con aquellas otras medidas que consideren los diferentes organismos durante la fase de consultas del expediente:

**CAMBIO CLIMÁTICO:**

- Se recomienda la utilización de las mejores técnicas disponibles de cara a evitar emisiones de gases de efecto invernadero incluyendo no solo el empleo de energías no basadas en fuentes fósiles, sino también teniendo en cuenta diseños y materiales para cuya obtención se hayan seguido los criterios de menor impacto posible.

- Se recomienda la utilización de mecanismos de ahorro en relación al consumo de agua, así como la utilización de energía eficiente de bajo consumo.

**CALIDAD DEL AIRE Y CONFORT SONORO:**

- Se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de ambiente atmosférico, en particular la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

- Se estará a lo dispuesto en el Decreto regional 48/1998, en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y demás las condiciones impuestas en la licencia de actividad, en su caso.

- Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal en cuanto a niveles de emisión de ruidos. En este sentido, se planificarán las tareas que potencialmente generen más ruido, siempre en franjas horarias diurnas para no perturbar a la vecindad en particular.

- Se adoptarán medidas que eviten el ruido en exceso, como tener en cuenta la utilización de aparatos con bajo nivel de ruido y sustitución de aquellos ruidosos.

**GENERACIÓN DE RESIDUOS:**

- Se estará a lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre residuos que le resulte de aplicación.

- Se evitará en todo momento la acumulación incontrolada de residuos, debiendo ser gestionados adecuadamente.

- En caso de realización de obras, se procederá a la retirada de todas las instalaciones portátiles utilizadas. Los escombros o restos de otros materiales producidos durante las obras serán separados según su naturaleza y destinados a su adecuada gestión.

- Todos los residuos generados serán gestionados de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados para su valorización, o eliminación y de acuerdo con la prioridad establecida por el principio jerárquico de residuo, en consecuencia, con arreglo al siguiente orden: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización (incluida la valorización energética) y la eliminación, en este orden y teniendo en cuenta la Mejor Técnica Disponible.

- En caso de producirse accidentalmente depósitos de residuos o vertidos de aceites, combustibles u otro residuo peligroso, se procederá inmediatamente a su recogida y entrega a gestor autorizado según las características del residuo.

**RIESGO SÍSMICO:**

- Se deberán aplicar los condicionantes de sismoresistencia conforme a la normativa de aplicación vigente. Además, se deberán seguir las consideraciones establecidas en el Plan Especial de Protección Civil por Riesgo Sísmico en la Región de Murcia (SISMIMUR) y el Plan Especial de Emergencias para el Riesgo Sísmico del municipio de Lorca (SISMILOR).

**ZONAS INUNDABLES:**

- Se deberá cumplir con los aspectos regulados en la presente modificación en relación al riesgo de inundación.

**PAISAJE:**

- Se deberá cumplir con los aspectos regulados en los artículos que componen la presente modificación en relación a materiales, texturas, colores perceptibles desde la vía pública, etc.

**MEDIDAS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.****1. MEDIDAS GENERALES DE CARÁCTER AMBIENTAL.**

- Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas de la Modificación nº 77 no estructural del PGMU de Lorca, 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 deberá justificar si éstas requerirían el inicio de un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.

- En la normativa urbanística de la modificación 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 Ambiental Estratégico, incluidas las derivadas de la fase de consultas a otras administraciones públicas.

**2. MEDIDAS DERIVADAS DE LA FASE DE CONSULTAS EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS.****Derivadas del informe de la Dirección General de Medio Natural - Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático:**

- En relación a la modificación del artículo 60 (Condiciones generales del uso dotacional de equipamientos), se recomienda que este artículo haga referencia al cumplimiento del artículo 4 "Dotaciones mínimas de recarga de vehículos eléctricos en aparcamientos adscritos a edificios de uso distintos al residencial o estacionamientos existentes no adscritos a edificios" del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables.

**Derivadas del informe de la Confederación Hidrográfica del Segura:****1. Afección a cauces que forman parte del dominio público hidráulico.**

En caso de actuaciones que se encuentren en zona de policía de cauces que forman parte del dominio público hidráulico, aquellos cambios de uso en los que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas y/o que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, el promotor de la actuación deberá solicitar autorización a este organismo.

La solicitud de autorización se ha de realizar según los modelos disponibles en la página web de este Organismo, a través de los siguientes enlaces, donde además de la documentación necesaria a aportar, se indican los condicionantes específicos a cumplir:

<https://www.chsegura.es/es/ciudadano/tramites/procedimientos/autorizaciones-en-zona-de-policia-decauces/>

## 2. Afección al régimen de corrientes e inundabilidad.

En lo que respecta a la inundabilidad, la modificación introducida indica que para la transformación en viviendas de locales en planta baja en edificaciones multifamiliares construidas:

“Los proyectos de transformación de locales comerciales de planta baja en viviendas se diseñaran teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente en cada caso y se justificará que el forjado se sitúa por encima de la cota de calado de la avenida con periodo de retorno de 500 años.”

Se le advierte que cualquier cambio de uso, no sólo para el caso para la transformación en viviendas de locales en planta baja, estará sujeto a los siguientes condicionantes establecidos en el artículo 9, 9.bis, 9.ter y/o 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), según corresponda, indicándose en estos artículos, entre otras cosas, lo siguiente:

- Si el cambio de uso previsto está situado en zona de flujo preferente, sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas. Art. 9. RDPH.

- De conformidad con lo indicado en el artículo 9.bis del RDPH:

“En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, **no se permitirá** la instalación de nuevas:

...

3. Actividades vulnerables: Centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

...

5. Residencial: Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, **cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas**, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.”

- De conformidad con lo indicado en el artículo 9.ter del RDPH:

“1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, **se podrán realizar** nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en

planta o del volumen de edificaciones existentes, **cambios de uso**, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) **No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes** frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables. Por ejemplo, podría aumentar la zona inundable en zonas verdes, vías de comunicación que ya estuviesen cortadas por la inundación, zonas libres, etc. Se podrá justificar de forma sencilla si las nuevas actividades no suponen cambios físicos en la ocupación del territorio, o bien, mediante modelos hidráulicos en aquellas situaciones que proporcionen cambios importantes en la ocupación del suelo.

...

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

...

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales **se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años**. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de

500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.”

- De conformidad con lo indicado en el artículo 14.bis del RDPH:

“Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales **se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años**, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como... Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

• 2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.”

- Adicionalmente a todo lo anterior, en caso de encontrarse la edificación en zona inundable o de flujo preferente:

- Las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

- El promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

- Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

### **3. Disponibilidad de recursos hídricos.**

Se puede considerar que existe disponibilidad de recursos hídricos para el cambio de uso previsto, si el cambio de uso no implica un incremento sustancial de la demanda y esta demanda se viene materializando amparada en un título legal válido expedido por este Organismo, o en su defecto:

- Se realice de forma directa con la red municipal de agua potable.

- Se disponga de certificado de la empresa municipal de suministro por el que se certifica la viabilidad del suministro solicitado.

- No supongan un incremento significativo de la demanda respecto al consumo actual.

Se estima que supondrá un incremento significativo respecto a la demanda actual si la actuación urbanística objeto de autorización supone un incremento de consumo superior a 7.000 m<sup>3</sup> anuales en el en el horizonte de desarrollo total de la actuación.

#### **4. Afección a la calidad de las aguas.**

Desde el punto de vista de la afección a la calidad de las aguas, no existe objeción al cambio de uso previsto, si las aguas residuales generadas cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- En el caso de que se prevea el vertido directo a la red de saneamiento municipal, siempre que esta red finalice en un punto de depuración autorizado, éste cuente con capacidad suficiente para recibir el nuevo vertido, y además las características del vertido sean compatibles con el sistema de depuración existente.

- En el caso de vertidos de naturaleza urbana o asimilables de población inferior a 250 habitantes equivalentes o vertidos domésticos generados en instalaciones industriales que no puedan conectar a la red municipal de saneamiento, siempre que previamente a su realización se recabe la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 100 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH.

- En el caso de que las aguas residuales de naturaleza urbana o asimilable sean almacenadas en un depósito estanco y retiradas por gestor autorizado.

Se le advierte que en caso de preverse la realización de algún vertido, directa o indirectamente al DPH, se deberá recabar previamente la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 100 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH.

#### **5. Otras consideraciones. Incremento de la vulnerabilidad.**

De conformidad con lo indicado en el apartado 2.4 de la "Guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial", se puede entender por aumento de la vulnerabilidad el cambio de uso ascendente, según el orden que a continuación se expone, tomando como referencia norma de Seguridad contra Incendios del Código Técnico de la Edificación (SI-CTE):

- 1.- Hospitalario.
- 2.- Residencial público (hotel).
- 3.- Docente.
- 4.- Residencial vivienda.
- 5.- Pública concurrencia (centro cultural).
- 6.- Administrativo/comercial/industrial.
- 7.- Aparcamiento.

En anexo II de la Guía del RDPH se hace una descripción detallada de los distintos tipos de usos de suelo según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad Frente a Incendios.

### **MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN**

El objeto del seguimiento es verificar la eficacia de las medidas ambientales propuestas, así como los controles necesarios para asegurar que se han implantado dichas medidas.

La consecución del fin del seguimiento se alcanza mediante las siguientes acciones genéricas:

- Detección de impactos no previstos y diseño de las medidas oportunas.
- Vigilancia del cumplimiento de la aplicación de las medidas.
- Verificación de la eficacia de las medidas propuestas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos, y en su caso, remodelación de aquellas que no presenten la eficacia esperada o incorporación de otras nuevas.

Por otra parte, para la correcta ejecución del seguimiento, deberán garantizarse los recursos técnicos y humanos necesarios para la correcta monitorización ambiental de la actuación y de su posterior servicio de mantenimiento.

Por tanto, se propone a continuación el seguimiento para las medidas propuestas en el presente documento ambiental estratégico de la modificación nº 77 No Estructural del PGMO de Lorca:

<b>OBJETIVOS E INDICADORES AMBIENTALES DE SEGUIMIENTO</b>	
<b>CAMBIO CLIMÁTICO</b>	
<b>Objetivo</b>	Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero
<b>Indicador</b>	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente
<b>Umbral admisible</b>	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente
<b>Periodicidad</b>	Vigilancia continua
<b>Medidas</b>	Las establecidas en el apartado 9 del presente documento
<b>CALIDAD DEL AIRE Y CONFORT SONORO</b>	
<b>Objetivo</b>	Garantizar un aire limpio y sin ruido
<b>Indicador</b>	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente
<b>Umbral admisible</b>	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente
<b>Periodicidad</b>	Vigilancia continua
<b>Medidas</b>	Las establecidas en el apartado 9 del presente documento
<b>GENERACIÓN DE RESIDUOS</b>	
<b>Objetivo</b>	Garantizar la adecuada gestión de los residuos generados
<b>Indicador</b>	Inspección visual
<b>Umbral admisible</b>	Inspección visual
<b>Periodicidad</b>	Vigilancia continua
<b>Medidas</b>	Las establecidas en el apartado 9 del presente documento
<b>RIESGO SÍSMICO</b>	
<b>Objetivo</b>	Establecimiento de medidas para atenuar los efectos del mismo, evitando riesgos y daños
<b>Indicador</b>	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente
<b>Umbral admisible</b>	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente
<b>Periodicidad</b>	Según lo establecido en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente
<b>Medidas</b>	Las establecidas en el apartado 9 del presente documento

ZONAS INUNDABLES	
<b>Objetivo</b>	Evitar riesgos y daños producidos por inundaciones
<b>Indicador</b>	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente
<b>Umbral admisible</b>	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente
<b>Periodicidad</b>	Según lo establecido en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente
<b>Medidas</b>	Las establecidas en el apartado 9 del presente documento
PAISAJE	
<b>Objetivo</b>	Garantizar la protección del Paisaje
<b>Indicador</b>	Inspección visual
<b>Umbral admisible</b>	Los establecidos por el organismo competente
<b>Periodicidad</b>	Vigilancia continua
<b>Medidas</b>	Las establecidas en el apartado 9 del presente documento

## 2.- VIGENCIA

Indefinida en conformidad con el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

### **PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**

El Tomo V del Plan General de Lorca recoge el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero.

La presente modificación no supone alteración alguna de dicho documento.

Lorca, enero de 2023.—La Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística.—La Jefa de Sección Jurídica del Servicio de Planeamiento y Gestión.