



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

- 249 Aprobación definitiva del plan especial de ordenación urbana de la UA-38 del PGMO de Lorca situada en Avda. Santa Clara y calle de nueva apertura frente a la Fuente del Oro para construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos.**

En la Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el día 26 de noviembre de 2025, se acordó la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 del P.G.M.O. de Lorca situada en Avda. Santa Clara y calle de nueva apertura frente a la Fuente del Oro para construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos, seguido bajo el número de expediente 2018/URPPES-5 en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante el órgano competente de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Igualmente, según lo dispuesto en los Arts. 123 y 124 de la Ley 39/15, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter potestativo podrá formularse Recurso de Reposición ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación. De formularse recurso de reposición potestativo, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo se contará a partir del día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición, o en que deba entenderse desestimado por silencio administrativo, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

De conformidad con lo previsto en el Art. 175.2 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto normativo y el índice de documentos 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://www.portalciudadano.lorca.es/web/guest/tablon-de-anuncios>

Lorca, 18 de diciembre de 2025.—La Concejala de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, María Hernández Benítez.



**Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA 38 situado en la Avda.
Santa Clara y calle de nueva apertura frente a Fuente del Oro, para la
construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos**

1.7.- Normas urbanísticas-ordenanzas de aplicación.

1.7.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

El PGMO de Lorca Aprobado Definitivamente recoge en su Ordenanza ENSANCHE las determinaciones que habrán de respetarse en la ejecución de la edificación, sobre las que este PEOU introduce las correcciones precisas para poder llevar a cabo las edificaciones proyectadas destinadas a uso residencial que a su vez albergarán en sus plantas sótano y semisótano los restos arqueológicos a conservar y, en su caso, destinar el resto del espacio no ocupado por los restos arqueológicos a un uso dotacional en todas sus clases compatible con los restos.

El ámbito de actuación de las presentes ordenanzas es, por tanto, dicha manzana.

1.7.2.- Desarrollo del presente PEOU:

Se prevé el desarrollo y concreción del presente PEOU directamente por la iniciativa privada, con las gestiones previstas en el presente documento.

1.7.3.- Régimen urbanístico.

Los terrenos objeto del presente PEOU están clasificados como suelo urbano. Su referencia catastral es 5212006XG1751A0001AK.

1.7.4.- Normas generales.

Serán de aplicación las Normas Generales y Particulares descritas en las presentes Ordenanzas, no obstante, por lo que la Normativa General de edificación se refiere, se remite al PGMO de Lorca en cuanto a conceptos y normas fundamentales.

La Normativa General en cuanto a las Normas de Edificación recogidas en el PGMO se realiza de forma específica para el suelo urbano y se concretiza en la normativa propia del uso a que se destine y en la ordenanza ENSANCHE, con las modificaciones que ahora se introducen.

Por tanto, en el ámbito de actuación del presente PEOU, referido a la UA 38, se estará a lo dispuesto en el PGMO en cuanto a conceptos y criterios generales de aplicación y a las presentes Ordenanzas Generales y Particulares, que se definen a continuación, en cuanto a la Ordenación de Volúmenes, con el fin de posibilitar la construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial compatibles con la conservación de restos arqueológicos.

1.7.5.- Normativa particular.

Se propone la siguiente Ordenanza de aplicación:



ZONA DE ORDENANZA	UA 38
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras
USOS	
Característicos	Residencial: Vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento-privado situado en planta 1 ^a sobre rasante a una altura no inferior a 4,0 m. desde la rasante de la calle. En planta baja está permitido el uso garaje- aparcamiento con las excepciones previstas en el P.G.M.O. Dotacional en todas sus clases bajo rasante de carácter permanente, debiendo ser evacuado en caso de alarma meteorológica, compatible con conservación de restos arqueológicos.
Compatibles	Residencia comunitaria Oficinas Comercial en categorías a, b y d en todas las situaciones Hotelero en categorías 1, 3 y 5 Hosteleros con aforo tipos I, II y III Servicios recreativos con aforo tipos I, II y III Otros servicios terciarios con aforo tipos I, II y III Industria y talleres compatibles con el uso residencial Dotacional en todas sus clases
Condicionados	Aparcamiento público con acceso independiente
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACION

Parcela mínima	200 m ²
Frente mínimo	10 m
Retranqueos Fachada	Prohibido a excepción de ático con retranqueo mínimo de 5 m. en fachada avda. Sta. Clara y 3 m. en fachada calle de nueva apertura.

VOLUMEN

Fondo máximo	19 m. en fachada de avda. Sta. Clara y 17 m. en calle de nueva apertura.
Ocupación	100%

Altura máxima	-6 plantas más ático. 18,90 metros desde el punto medio de la fachada de avda. Sta. Clára. -5 plantas más ático. 15,80 metros desde el punto medio de la fachada de calle de nueva apertura.
Sótano	Si para uso de equipamiento cultural compatible con la conservación visible de los restos arqueológicos.
Bajo cubierta/Ático	Si

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La ordenación volumétrica de la parcela surge por la exigencia de conservación de los restos arqueológicos descubiertos en el solar, por lo que las plantas sótano y semisótano deben destinarse a la conservación visible y en su caso musealización u otro uso compatible con los restos. Dicha circunstancia conlleva la necesidad de destinar la planta segunda sobre rasante del edificio a uso de aparcamiento privado, debiendo quedar conectada a la planta 1^a de los dos edificios a ejecutar. ✓ Las conexiones entre áreas de aparcamiento que sobrevuelan el vial de nueva construcción estarán retranqueadas de la avda. Sta. Clara al menos 3 m. para minimizar su impacto visual. ✓ En planta baja se permite la ocupación del 100% para usos compatibles o complementarios al residencial, estando adaptadas para posibles episodios de inundaciones
CONDICIONES ESPECÍFICAS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Que el espacio donde se encuentran los restos arqueológicos tendrá entradas y salidas independientes al resto de las edificaciones, cumpliendo con lo establecido en la normativa vigente en materia de accesibilidad, medidas de evacuación en caso de incendio y medidas contra posibles inundaciones de agua.



	<ul style="list-style-type: none">✓ Dicho espacio, y una vez realizado el edificio, será cedido obligatoriamente y de forma gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, como medida compensatoria por las conexiones de planta de aparcamiento que sobrevuelan el espacio público de la nueva calle. Siendo el propio Ayuntamiento el que se hará cargo del mismo, actuando de la forma que mejor considere para la puesta en valor de los restos arqueológicos.✓ La actividad a desarrollar en sótano tendrá carácter de no permanente, estando obligados a permanecer cerrada toda la planta y desalojar a todo el personal en caso de alarma meteorológica ordenada por el organismocompetente.✓ Se exigirá en el proyecto a desarrollar para la actividad de planta sótano de dotarlo de la hermeticidad adecuada para evitar entradas no controladas de agua, estando ubicadas las salidas al exterior de las ventilaciones por encima de 4,00 m. sobre la rasante de la calle.✓ En el local planta baja de 60 m² de cesión gratuita destinado a accesos se entregará con los siguientes acabados:<ul style="list-style-type: none">✓ -Peldañoado en hormigón.✓ -Barandilla metálica.✓ -Puerta metálica con cerradura estanca al agua.✓ -Solado de hormigón fratasado mecánico.✓ -Hueco con dimensiones suficientes para la futura instalación de ascensor de comunicación entre planta bajay planta sótano.✓ En local de planta sótano se entregará:<ul style="list-style-type: none">✓ -Solera de hormigón fratasado mecánicamente en toda susuperficie excepto en zona de restos arqueológicos.✓ -Barandilla metálica de 1 m. de altura en perímetro de restos arqueológicos.✓ -Al menos 1 ascensor de una escalera de comunicaciones del resto del edificio tendrá parada en planta sótano.
--	---



	<ul style="list-style-type: none">✓ -Instalación de ventilación con tubos metálicos para desde planta sótano a planta cubierta con las dimensiones suficientes para garantizar una adecuada ventilación.✓ Se permitirá que por su techo se ejecuten las instalaciones necesarias para suministros de agua, evacuación de aguas fecales y pluviales, instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones, etc.✓ Se deberá habilitar en planta bajo rasante un espacio que permita integrar los restos arqueológicos en el proyectoedificatorio.✓ Consideraciones en el momento de la ejecución de las edificaciones sobre los restos arqueológicos:<ul style="list-style-type: none">-Para la conservación de los restos arqueológicos localizados dentro de la UA 38, y en base a la Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales con Expte.: 477/2006, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y su modificación publicada por el B.O.E. el 13 de noviembre de 2018-Se estará también, a lo dispuesto en el catálogo de restos arqueológicos, ficha 1 y 2.-Coordinación de los elementos de cimentación y estructurales con los restos arqueológicos, a fin de hacer compatible su conservación con la sustentación del edificio.-Ubicación de las instalaciones propias del edificio fuera del ámbito de los restos arqueológicos.-Protección efectiva de los restos arqueológicos durante la fase de ejecución del edificio, hasta su entrega al Ayuntamiento de Lorca.-Redacción de proyecto de ejecución final donde se recojan con exactitud todas las instalaciones y demás elementos que componen el edificio y su posterior entregaa las administraciones competentes en la materia.
	<p>En cuanto a la actuación a desarrollar por el Ayuntamiento de Lorca, una vez entregados los locales de planta baja y bajo rasante, tendrá en cuenta lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">-El uso al que destinará el espacio será compatible y respetuoso con la conservación de los restos arqueológicos, y siempre encaminado a su puesta en valor y musealización, tal y como establece la Resolución de la D. G.-Todos los trabajos a desarrollar serán compatibles a su vez con la estabilidad del resto de la edificación.-Hasta tanto no concluya las obras de adaptación delos espacios, se protegerán y conservarán en buen estado los restos arqueológicos.✓ La planta destinada a garajes en las dos manzanasquedarán conectadas a través de un vial que quedará elevado sobre la calle de nueva apertura.✓ Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización por riesgo de inundaciones:



	<p>-Las plantas destinadas a uso residencial, se ubicarán por encima de la zona de calado establecido para el periodo de retorno de 500 años.</p> <p>-Dado que existen zonas de calado de inundación superior a los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la planta 1^a de uso garaje-aparcamiento a través de escalera desde el interior del inmueble, dado que se encuentra por encima de la cota de calado más desfavorable y constituye un área libre de riesgo.</p> <p>-El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.</p> <p>-Los accesos a plantas bajo rasante tendrán que garantizar su estanqueidad y estarán sobreelevados diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.</p> <p>-El sistema de drenaje estará conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo eléctrógeno.</p> <p>-Las conducciones de saneamiento que discurren o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.</p> <p>-Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.</p> <p>-Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.</p> <p>-Los elementos más sensibles al riesgo de inundación, tales como caja general de protección, contadores, transformadores, etc. se podrán situar en planta 1^a o serán completamente estancos a la entrada de aguas, disponiendo de ventilación por medio de conductos con salidas al exterior por encima de la cota de calado en periodo de retorno de 500 años (>4,00 m. desde la rasante de la calle).</p> <p>-Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de los edificios a realizar deberán calcular para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.</p> <p>-Se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble para facilitar la puesta a salvo del personal que se encuentre por debajo de la cota de calado.</p>
--	---



CONDICIONES DE PARCELACION	<ul style="list-style-type: none">✓ Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación.
CONDICIONES ESTETICAS	<ul style="list-style-type: none">✓ Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanas.✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales.✓ Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%.✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.✓ No se permitirán los escaparates sobrepuertos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos en planta baja.✓ La terminación de la medianera se hará como fachada vista.✓ Los cerramientos de planta 1ª (aparcamiento) así como las comunicaciones sobre nuevo vial se ejecutarán con materiales neutros que, integrándose en el conjunto edificatorio, permitan la ventilación natural del espacio interior y minimice el impacto visual sobre el entorno.

**1.7.6.- Normativa de carácter ambiental:**

Confort sonoro:

En general, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como de su normativa de desarrollo, entre otros, Real Decreto 1367/2007 y Real Decreto 1513/2005) y autonómica vigente sobre ruido (Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia).

Según el Área Acústica en la que se inserta el ámbito de actuación (Tipo A-Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial), la edificación que se construya no podrá superar los índices de ruido establecidos para dicha área en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 de Ld65, Le65 y Ln55.

La edificación habrá de ejecutarse de conformidad con las prescripciones técnicas contenidas en la Ordenanza sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones.

Gestión de residuos:

Los proyectos de desarrollo estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, 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 este parte de los documentos contractuales de la misma.

Desarrollo de este Plan:

Los nuevos proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de este Plan, deberán de someterse en función de su naturaleza y de la Ley 21/2013 o normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

1.7.7.- Vigencia.

Indefinida en conformidad con el PGMO.

1.7.8.- Conservación de los restos arqueológicos.

Para la conservación de los restos arqueológicos localizados dentro de la UA 38, y en base a la Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales con Expte.: 477/2006, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y su modificación publicada por el BOE el 13 de noviembre de 2018, y más concretamente en los siguientes artículos:

"Artículo 8. Deberes de los titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del patrimonio cultural de la Región de Murcia.

1. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes de interés cultural deberán cumplir las siguientes obligaciones:

a) Conservarlos, custodiarlos y protegerlos para asegurar su integridad y evitar su destrucción o deterioro. El uso a que, en su caso, se destinen dichos bienes deberá ser comunicado a la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural, que velará por que se garantice la conservación de los valores que motivaron su protección y para que, en todo caso, el uso a que se destinen dichos bienes sea conforme al instrumento de protección.



La misma dirección general podrá requerir a los titulares de dichos bienes, cuando resulte aconsejable para el mantenimiento de los valores que motivaron su protección, para que opten por un uso alternativo o para que suspendan su uso.

b) Permitir su estudio, cuando así lo considere la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural, previa solicitud razonada del investigador.

c) Permitir su visita pública gratuita al menos cuatro días al mes, en días y horas previamente señalados, debiendo constar esta información de manera accesible y pública en lugar adecuado del Bien de Interés Cultural. El cumplimiento de esta obligación podrá ser dispensado total o parcialmente por la consejería competente en materia de patrimonio cultural por causas suficientemente justificadas, y específicamente cuando conlleve la vulneración de los derechos fundamentales, circunstancias que deberán ser alegadas y acreditadas en un procedimiento administrativo instruido al efecto.

Estas causas estarán contempladas reglamentariamente y regularán de manera clara los motivos de dispensa, así como los mecanismos de control que deberán ser puestos en marcha para garantizar la accesibilidad a los Bienes de Interés Cultural que no formen parte de esas causas de dispensa.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con la colaboración en su caso de los ayuntamientos correspondientes, podrá establecer sistemas adecuados de acompañamiento y guía para facilitar que el acceso a los inmuebles que habitualmente no están abiertos al público, se realice en condiciones que no supongan cargas adicionales para sus titulares.

En el caso de bienes muebles, la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural podrá, igualmente, acordar como obligación sustitutoria el depósito del bien en un lugar que reúna las adecuadas condiciones de seguridad y exhibición durante un período máximo de cinco meses cada dos años.

d) Notificar fehacientemente a la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural toda pretensión de venta de estos bienes con indicación del precio, demás condiciones de la transacción y, en su caso, de la identidad de e l adquirente. Asimismo, los subastadores deberán notificar igualmente y con suficiente antelación las subastas públicas en que se pretenda enajenar cualquier bien integrante del patrimonio cultural de la Región de Murcia.

e) Permitir su inspección por parte de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural, facilitando la información que resulte necesaria para la ejecución de la presente Ley.

f) Comunicar a la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural, con una antelación mínima de diez días, los traslados de bienes muebles de interés cultural especificando origen y destino, e indicando, en su caso, si el traslado se hace con carácter definitivo o temporal.

g) Cumplir las órdenes de ejecución de obras y demás medidas necesarias para la conservación, mantenimiento y custodia de estos bienes. El cumplimiento de estas órdenes no eximirá de la obligación de recabar cuantas autorizaciones y licencias sean requeridas por la legislación correspondiente.

Artículo 9. Suspensión y ejecución de intervenciones.

1. La dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural podrá ordenar la suspensión de un derribo o de cualquier otra obra o intervención sobre un bien de interés cultural, catalogado por su relevancia cultural o incluido



*en el *Inventario de Bienes Culturales de la Región de Murcia*, o respecto de bienes sobre los que se aprecie la concurrencia de los valores que justifican su protección conforme a alguna de las categorías previstas en el artículo 2, en este último caso, en tanto se tramita el procedimiento previsto por la presente Ley al efecto, que deberá incoarse en el plazo máximo de quince días siguientes a su adopción, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal sobre procedimiento administrativo común. Asimismo, la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural podrá ordenar la suspensión de cualquier otra obra o intervención cuando se hallaren bienes de valor arqueológico o paleontológico, en tanto se obtiene la autorización de actuaciones arqueológicas a que se refiere el artículo 56 de la presente Ley.*

2. La Administración pública podrá ordenar a los titulares de los bienes de interés cultural y bienes catalogados por su relevancia cultural la adopción de medidas de depósito, restauración, rehabilitación, demolición u otras que resulten necesarias para garantizar su conservación e identidad, de conformidad con lo establecido en la normativa correspondiente.

3. En caso de que las órdenes a que se refiere el apartado anterior no sean atendidas, la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural podrá ejecutarlas subsidiariamente, a costa del obligado, sin perjuicio de la posibilidad de imposición de multas coercitivas, en los términos a que se refiere el artículo 68 de la presente Ley. La ejecución subsidiaria de estas medidas no eximirá de la obligación de recabar de las Administraciones competentes las autorizaciones y licencias que correspondan.

4. La Administración competente también podrá realizar de modo directo las obras u otras intervenciones necesarias si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes integrantes del patrimonio cultural de la Región de Murcia. Tanto la calidad del bien objeto de la intervención, como la necesidad y oportunidad de la actuación directa deberán ser motivadas en el acto de incoación del expediente de ejecución de la obra.

5. La Administración competente podrá asimismo acometer de modo directo obras u otras intervenciones de emergencia sobre un Bien de Interés Cultural. A tal efecto se entenderá que concurre grave peligro cuando existe riesgo objetivo e inminente de pérdida o destrucción total o parcial del bien, tal extremo deberá acreditarse en el expediente que se instruya.

Artículo 20. Inscripción de la declaración de un bien de interés cultural en el Registro de Bienes de Interés Cultural de la Región de Murcia y en el Registro de la Propiedad.

1. Se crea el Registro de Bienes de Interés Cultural de la Región de Murcia como un registro de carácter administrativo, cuya gestión corresponderá a la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural.

2. La inscripción de la declaración de un bien de interés cultural en el Registro a que se refiere el párrafo anterior, será instada de oficio por el director general con competencias en materia de patrimonio cultural. Asimismo, cuando se trate de bienes inmuebles, excepto conjuntos históricos, instará de oficio la inscripción gratuita en el Registro de la Propiedad.

3. La declaración de un bien de interés cultural será comunicada por el director general con competencias en materia de patrimonio cultural al Registro de Bienes de Interés Cultural dependiente de la Administración General del Estado a efectos de su inscripción.



Artículo 34. Traslados de bienes inmuebles de interés cultural.

1. Los bienes inmuebles de interés cultural, en cuanto inseparables de su entorno, no podrán ser objeto de traslado o desplazamiento, salvo que el mismo se considere imprescindible por causa de fuerza mayor o interés social. En todo caso, se requerirá autorización de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural, previo informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a que se refiere el artículo 7.2 de esta Ley, que se entenderá desfavorable al traslado si éste no es emitido transcurridos cuatro meses desde su solicitud, debiendo adoptarse las medidas oportunas para garantizar su integridad en dicho traslado.

2. El procedimiento para el otorgamiento de la autorización a que se refiere el apartado anterior deberá resolverse y notificarse en el plazo máximo de seis meses desde la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin haberse resuelto y notificado la resolución se entenderá denegada la autorización.

Artículo 37. Relación con el planeamiento urbanístico.

1. La declaración de un bien de interés cultural como conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica, zona paleontológica o lugar de interés etnográfico contendrá, además de aquellos extremos a que se refiere el artículo 17 de la presente Ley, las medidas urbanísticas que deben adoptarse para su mejor protección.

2. Los regímenes específicos de protección derivados de la declaración de un bien de interés cultural prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico vigente que, en su caso, deberá adaptarse a los mismos en el plazo de dos años desde la declaración.

3. La Administración Regional promoverá medidas de colaboración con los Ayuntamientos para la redacción de los planeamientos protectores.

Artículo 38. Instalaciones en bienes inmuebles de interés cultural.

1. En los bienes inmuebles de interés cultural no podrá instalarse publicidad fija mediante vallas o carteles, cables, antenas y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien. No obstante, la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural podrá autorizar estas instalaciones en los términos del artículo 40 de la presente Ley, siempre que no impidan o menoscaben la apreciación del bien y que se garantice la integridad e identidad del mismo.

2. No tendrán la consideración de publicidad a los efectos del párrafo anterior las señalizaciones de servicios públicos, los indicadores que expliquen didácticamente el bien, así como la rotulación de establecimientos existentes informativos de la actividad que en ellos se desarrolla que sean armónicos con el bien.

Artículo 39. Justificación de proyectos de intervención sobre bienes inmuebles de interés cultural.

Todo proyecto de intervención sobre un bien inmueble de interés cultural deberá incorporar una memoria cultural elaborada por técnico competente sobre su valor histórico, artístico, arqueológico, paleontológico, etnográfico o de cualquier otra naturaleza cultural. Asimismo, contendrá una justificación razonada de la adecuación del proyecto a los criterios previstos en el artículo 40.3 de la presente Ley.



Artículo 40. Autorización de intervenciones sobre bienes inmuebles de interés cultural.

1. Toda intervención que pretenda realizarse en un bien inmueble de interés cultural requerirá autorización de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural con carácter previo a la concesión de licencias y autorizaciones que requiera dicha intervención, independientemente de la Administración a que corresponda otorgarlas. No obstante, una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de protección a que se refiere el artículo 44 de la presente Ley, los ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras que los desarrollan, debiendo dar cuenta a la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural de las licencias otorgadas en un plazo máximo de diez días desde la fecha de su concesión. En todo caso, las intervenciones arqueológicas y las intervenciones paleontológicas requerirán la autorización de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural en los términos del artículo 56.3 de la presente Ley. Asimismo, y en todo caso, las intervenciones que afecten a monumentos, espacios públicos o a los exteriores de los inmuebles comprendidos en sus entornos requerirán la autorización de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural, en los términos del párrafo segundo del presente artículo.

2. El procedimiento para la autorización de intervenciones en bienes de interés cultural deberá resolverse y notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin haberse resuelto y notificado la resolución se entenderá denegada la autorización.

3. Toda intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado bien de interés cultural deberá ir encaminada a su conservación y mejora, conforme a los siguientes criterios:

a) Se respetarán las características constructivas esenciales del inmueble, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales.

b) Se conservarán las características volumétricas y espaciales definidoras del inmueble, así como las aportaciones de distintas épocas cuando no sean degradantes para el bien. No obstante, excepcionalmente podrán autorizarse modificaciones volumétricas y espaciales debidamente justificadas que serán documentadas e incorporadas al expediente de declaración correspondiente.

c) Se evitará la reconstrucción total o parcial del bien, excepto en los casos en que se utilicen partes originales, así como las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. No obstante, se permitirán las reconstrucciones totales o parciales de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y del conjunto del bien, en cuyo caso quedarán suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación. Del mismo modo, se admitirán las reconstrucciones que se realicen para corregir los efectos del vandalismo, de las catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales.

4. Durante el proceso de intervención, la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural podrá inspeccionar los trabajos realizados y adoptará cuantas medidas estime oportunas para asegurar el cumplimiento de los criterios establecidos en la autorización de la intervención.



5. Una vez concluida la intervención, el director técnico entregará a la dirección general con competencias en materia de cultura una memoria en la que figure, al menos, la descripción pormenorizada de la intervención ejecutada y de los tratamientos aplicados, así como documentación gráfica del proceso seguido. Dicha memoria pasará a formar parte de los expedientes de declaración del bien en cuestión.

Artículo 41. Cambio de uso de los monumentos.

Todo cambio de uso que afecte directamente a un bien inmueble de interés cultural calificado de monumento o a cualquiera de sus partes integrantes y pertenencias o accesorios exigirá autorización de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural, que deberá resolver y notificar la resolución del procedimiento en el plazo de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin haberse resuelto y notificado la resolución se entenderá denegada la autorización.

Artículo 42. Entorno de los monumentos.

1. *El entorno de los monumentos estará constituido por el espacio y, en su caso, por los elementos en él comprendidos, cuya alteración pueda afectar a los valores propios del bien de que se trate, a su contemplación o a su estudio.*

2. *Las intervenciones en el entorno de los monumentos no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona, salvo que sea degradante para el monumento, ni perturbar su contemplación o atentar contra la integridad del mismo. Se prohíben las instalaciones y los cables eléctricos, telefónicos y cualesquiera otros de carácter exterior.*

3. *En los entornos de los monumentos el planeamiento deberá prever la realización de aquellas actuaciones necesarias para la eliminación de elementos, construcciones e instalaciones que alteren el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona, perturben la contemplación del monumento o atenten contra la integridad del mismo.*

Artículo 43. Instalaciones en los conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas, zonas paleontológicas y lugares de interés etnográfico.

1. *En los conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas, zonas paleontológicas y lugares de interés etnográfico no podrá instalarse publicidad fija mediante vallas o carteles, cables, antenas y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien. No obstante, la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural podrá autorizar estas instalaciones en los términos del artículo 40 de la presente Ley, siempre que no impidan o menoscaben la apreciación del bien y que se garantice la integridad e identidad del mismo.*

2. *No tendrán la consideración de publicidad a los efectos del párrafo anterior las señalizaciones de servicios públicos, los indicadores que expliquen didácticamente el bien, así como la rotulación de establecimientos existentes informativos de la actividad que en ellos se desarrolla que sean armónicos con el bien.*

Artículo 44. Planes especiales, u otro instrumento de planeamiento, de protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas, zonas paleontológicas y lugares de interés etnográfico.

1. *La declaración de un conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica, zona paleontológica y lugar de interés etnográfico determinará la obligación*



para el ayuntamiento en que se encuentre de redactar un Plan especial u otro instrumento de planeamiento de protección del área afectada, que deberá ser aprobado en el plazo de dos años desde la declaración. La aprobación definitiva de este Plan requerirá el informe favorable de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural. Si dicho informe no es emitido transcurridos tres meses desde su solicitud se entenderá favorable al Plan. Dicha obligación no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento vigente contradictorio con la protección, que deberá adaptarse a los regímenes de protección de la declaración en los términos del artículo 37.2 de la presente Ley, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. Cualquier otra figura de planeamiento que incida sobre el área afectada por la declaración de un conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica, zona paleontológica y lugar de interés etnográfico precisará informe favorable de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural, en los términos previstos en el apartado anterior.

Artículo 54. Patrimonio arqueológico y paleontológico.

1. Integran el patrimonio arqueológico de la Región de Murcia los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con método arqueológico, fuesen o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas.

Atendiendo a las disposiciones descritas, se tendrán en consideración en el momento de la ejecución de las edificaciones recayentes sobre los mismos las siguientes premisas:

-Se estará a lo dispuesto en el catálogo de restos arqueológicos, ficha 1 y 2.

-Coordinación de los elementos de cimentación y estructurales con los restos arqueológicos, a fin de hacer compatible su conservación con la sustentación del edificio.

-Ubicación de las instalaciones propias del edificio fuera del ámbito de los restos arqueológicos.

-Protección efectiva de los restos arqueológicos durante la fase de ejecución del edificio, hasta su entrega al Ayuntamiento de Lorca.

-Redacción de proyecto de ejecución final donde se recojan con exactitud todas las instalaciones y demás elementos que componen el edificio y su posterior entrega a las administraciones competentes en la materia.

En cuanto a la actuación a desarrollar por el Ayuntamiento de Lorca, una vez entregados los locales de planta baja y bajo rasante, tendrá en cuenta lo siguiente:

-El uso al que destinará el espacio será compatible y respetuoso con la conservación de los restos arqueológicos, y siempre encaminado a su puesta en valor y musealización, tal y como establece la Resolución de la D. G.

-Todos los trabajos a desarrollar serán compatibles a su vez con la estabilidad del resto de la edificación.

-Hasta tanto no concluya las obras de adaptación de los espacios, se protegerán y conservarán en buen estado los restos arqueológicos.

1.7.9.- Ficha catálogo restos arqueológicos.

**CATÁLOGO DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS UA 38****Nº 2**

Afar Romano Altoimperial (S. I-II d C.), Almohade (S. XII-XIII) y Época moderna (S. XVII-XIX)

Época: Romano Altoimperial, Almohade y Moderna**Propiedad:** Privada**Uso actual:** Sin uso**Tipo de protección existente:**

Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales de 24 de septiembre de 2007, con Expte.: 477/2006, donde se ordena su conservación visible y visitable.

Descripción tipológica:

Conjunto de restos destinados a la alfarería en una secuencia a través del tiempo, datados desde el siglo I al siglo XIX, donde se observa el desarrollo de ésta actividad a través del tiempo y en un mismo lugar, distinguiéndose diferentes momentos culturales como el ibérico, el romano, el andalusí o el moderno en la margen derecha del río Guadalentín.

Se han documentado restos de hornos, balsas de decantación, testares y zonas de secado de distintas épocas y su identificación por separado de cada uno de los elementos.

Grado de protección: Protección Integral**Protección según CARM:** Bien de interés cultural (pendiente)**Ordenanza de aplicación:****Usos permitidos:** Integración en espacio expositivo de índole museístico.**Obras permitidas:**

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación | <input checked="" type="checkbox"/> Derribos parciales y Reconstrucción |
| <input checked="" type="checkbox"/> Conservación | <input checked="" type="checkbox"/> Derribos parciales y Obra Nueva |
| <input checked="" type="checkbox"/> Restauración | <input checked="" type="checkbox"/> Adición de Plantas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reforma | <input type="checkbox"/> Reestructuración |

Criterios de intervención:

Integración arquitectónica en espacio de carácter expositivo-museístico que permita su puesta en valor y presentación al público.



1.8.- Riesgos de inundación, condiciones generales de adecuación de las edificaciones.

Se han analizado los distintos escenarios de probabilidad de inundación de origen fluvial existentes en zona elaborados por la Confederación Hidrográfica del Segura para los siguientes periodos de retorno:

- T=10 años, con una probabilidad de inundación ALTA.
- T=50 años, con una probabilidad de inundación FRECUENTE.
- T=100 años, con una probabilidad de inundación MEDIA U OCASIONAL.
- T=500 años, con una probabilidad de inundación BAJA o EXCEPCIONAL.

Se puede observar en el plano nº: 10, que solo existe riesgo de inundación en la zona objeto de estudio, en los períodos de retorno de 100 y 500 años.

Se han estudiado para dichos períodos, los calados máximos alcanzados por el agua, llegando a estar en los siguientes ámbitos:

48

- Calados máximos para T=100 años: inferior a 80 cms. y superior a 15 cms.
- Calados máximos para T=500 años: superior a 80 cms.

De éste modo, podemos determinar de forma clara el nivel de riesgo que ofrece la ubicación del terreno objeto de estudio y las acciones a llevar a cabo para su mitigación, pudiendo considerar que los riesgos de inundación sobre la zona son:

- Período de retorno T=100 años, con una probabilidad de inundación de 0,01.
- Período de retorno T=500 años, con una probabilidad de inundación de 0,002.

Se ha analizado también, la zona de flujo preferente del cauce del río Guadalentín en el área de influencia sobre nuestra actuación.

Se entiende por flujo preferente la zona constituida por la unión de la zona donde se encuentra preferentemente el flujo durante avenidas y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

Se puede observar en su representación gráfica, que NO AFECTA a la zona objeto de estudio.

Con estos resultados, para determinar las medidas y actuaciones a llevar a cabo para mitigar los efectos de inundación se ha tenido en cuenta lo establecido en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, concretamente en lo especificado en el artículo 14 bis, donde establece en su apartado 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."

El apartado 1, letras a) y B), dice:

"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 período 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, hospitales, 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, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. 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."

Haciendo una trasposición de las limitaciones establecidas, y teniendo en cuenta nuestras singularidades, podemos adoptar las siguientes condiciones generales de adecuación de las edificaciones a desarrollar:

-Las plantas destinadas a uso residencial, se ubicarán por encima de la cota de calado establecido para el periodo de retorno de 500 años.

-Dado que existen zonas de calado de inundación superior a los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la planta 1.^a de uso garaje-aparcamiento a través de escalera desde el interior del inmueble, dado que se encuentra por encima de la cota de calado más desfavorable y constituye un área libre de riesgo.

-El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

-Los accesos a plantas bajo rasante tendrán que garantizar su estanqueidad y estarán sobrelevados diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.

-El sistema de drenaje estará conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.

-Las conducciones de saneamiento que discurren o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

-Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

-Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.

-Los elementos más sensibles al riesgo de inundación, tales como caja general de protección, contadores, transformadores, etc. se podrán situar en planta 1.^a o serán completamente estancos a la entrada de aguas, disponiendo de ventilación por medio de conductos con salidas al exterior por encima de la



cota de calado en periodo de retorno de 500 años (>4,00 m. desde la rasante de la calle).

-Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de los edificios a realizar deberán calcular para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

- Se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble para facilitar la puesta a salvo del personal que se encuentre por debajo de la cota de calado.

1.9.- Estimación del incremento de la demanda hídrica para el ámbito de actuación en función del aumento por equipamiento.

La UA 38 viene contemplada en el PGMO de Lorca, el cual ya fue objeto de análisis de la demanda hídrica necesaria para el mismo.

Dado que este PEOU no contempla ningún aumento de edificabilidad de índole residencial ni otros compatibles, solo se deberá justificar el incremento en la demanda hídrica en cuanto al equipamiento de carácter dotacional que pudiera establecer en su momento en planta bajo rasante.

Dicho uso está influenciado por la ubicación en su interior de los restos arqueológicos, por lo que se presupone que su uso no tendrá un carácter de uso intensivo o de utilización de agua.

Para dicho usos, el PGMO no contempla ninguna densidad de ocupación ni dotación de servicios, por lo que, acudimos al CTE DB-SI C.T.E. DB SI, en su punto 2 cálculo de la ocupación, la tabla 2.1 establece para un uso de pública concurrencia con una actividad en salas de espera, salas de lectura en bibliotecas, zonas de uso administrativo, museos, galerías de arte, ferias y exposiciones, etc. una ocupación de 2 m²/persona.

La superficie útil dotacional se estima en torno al 75% de la superficie construida de 1.462 m², lo que resulta una superficie útil de 1.100 m².

La ocupación máxima estimada es de 550 personas.

El PGMO no establece ningún estándar de dotación servicios higiénicos para este uso, por lo que adoptamos lo dispuesto en el art.51.2 de un retrete por sexo y un lavabo por cada 80 personas de aforo o fracción, ya que se trata de la dotación más restrictiva de las contempladas en el PG.

Por tanto, la dotación sería de 7 inodoros y 7 lavabos.

El consumo de cada aparato es de:

-Inodoro: 5 l. X 7 uds. = 35 l.

-Lavabo: 35 l. X 7 uds. = 245 l.

Suponiendo una asistencia diaria de 100 personas, de las cuales pueden hacer uso de los servicios un 50%, se puede estimar un consumo de agua de:

-50 personas X 40 l. = 200 l/día.

Se estima también, que el consumo de agua para los servicios de limpieza se puede estimar 50 l/día.

Así pues, el consumo diario estimado para el uso dotacional es de 250 l/día, que es lo equivalente a lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca prevé para como consumo diario por habitante, valor incluido en el rango



admissible indicado en la Tabla 50 del Anexo IV de la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica. Asimismo, queda dentro del rango admisible del apéndice 8.1.1 del Anexo X relativo al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Segura del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño- Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

Debido a los diversos trámites que el expediente conlleva hasta su aprobación definitiva, posterior aprobación del Proyecto de Reparcelación, concesión de licencia de obras y ejecución de las mismas, para la previsión de los recursos hídricos se ha considerado que será necesaria para el año 2025 aproximadamente y, una vez entrado en funcionamiento, tanto viviendas como usos complementarios y el equipamiento, se considera estabilizado su consumo hídrico.

Como conclusión, el incremento de demanda hídrica sobre el PEOU, en el momento de máximos consumos es de 25 m³/día y de 9.125 m³/año, lo que equivale a 0,00091 Hm³/año.

1.10.- Plan de actuación. Gestión urbanística.

Se establece el siguiente calendario estimativo de tramitación y ejecución:

Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana: 6 meses.

Modificación y adaptación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 38 del PGMO, seguido bajo el número 04.04.04 en la Gerencia de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, aprobado definitivamente el día 5 de abril de 2005, a fin de conciliar todo el proceso de transformación urbanística con lo recogido en éste Plan: 6 meses.

Aprobación de licencia de obras: 3 meses.

Obras de Edificación: 18 meses desde la obtención de licencia.

1.11.- Estudio económico - financiero. Viabilidad económica de la actuación.

1.11.1.- Antecedentes.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana (TRLs), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Así el artículo 22.4 del TRLs determina:

"Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las



resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

En éste caso, también nos encontramos dentro de lo especificado en el párrafo 86.2. de la Loturm, estando establecida la cesión del vial de nueva apertura una vez ejecutadas las obras de urbanización recogidas en el proyecto edificatorio y su correspondiente anexo de urbanización.

En cuanto al incremento de aprovechamiento edificatorio de uso exclusivamente de garaje aparcamiento, no se puede considerar en éste caso como innecesario, ya que, tal y como hemos señalado con anterioridad, es absolutamente preciso para llevar a cabo la actuación propuesta sin que existan desequilibrios entre los intereses de la acción pública con respecto a los derechos de la acción privada.

No obstante, y dada la necesidad de sobrevolar las comunicaciones interiores de la planta de aparcamiento (planta 1.^a) sobre el vial público de nueva construcción, se establece a modo de cesión compensatoria de la propiedad del espacio situado bajo rasante donde se ubican los restos arqueológicos y sus accesos independientes, situados en planta baja, con una superficie construida de 60,00 m².

Tanto el coste de la apertura del nuevo vial, las infraestructuras necesarias de los distintos servicios como la compensación por la planta 1.^a de aparcamientos, no supone ningún gasto al Ayuntamiento, siendo costeado por el promotor de las obras de edificación.

1.11.2.- Datos y características de la actuación.

El ámbito de actuación objeto de este análisis económico son los terrenos denominados por el Plan General vigente UA 38.

La superficie delimitada abarca una superficie de 1.462,00 m².

1.11.3. - Cuadros-resumen del plan especial de ordenación urbana.

El PEOU ordena pormenorizadamente el conjunto del suelo que determina, como urbano.

La tabla siguiente contiene los datos de superficies y edificabilidades de la ordenación.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UA 38	
	EDIFICABILIDAD S/ P.E.O.U. (M ²)
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	3.581,00
COMERCIAL, Y/O COMPATIBLES, Y/O GARAJE-APARCAMIENTO	892,00 EN PL. BAJA, INCLUSO ACCESOS
GARAJE-APARCAMIENTO	892,00 EN PL. 1º
CONEXIONES GARAJE	148,50 EN PL. 1º S/NUEVA CALLE
EQUIPAMIENTO CULTURAL	1.462,00 EN PL. SÓTANO DOBLE ALTURA



infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios

1.11.4. - Costes previstos para la ejecución y desarrollo del Plan.

1.11.4.1. - Ejecución de la urbanización.

Tanto las obras de urbanización, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración.

Las obras de implantación de nuevos servicios correrán a cargo de las actuaciones aisladas a sufragar por los propietarios tal como se determina en la normativa.

La administración recibirá la calle de nueva apertura, así como los locales de planta baja y bajo rasante libres de cargas y con los acabados básicos descritos en el apartado 1.3.3.

1.11.4.2. - Construcción de equipamientos públicos.

El desarrollo del PEOU no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá establecer el uso dotacional que considere oportuno para la zona donde se ubica y el espacio del que dispone.

1.11.5. -Impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas.

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de la zona dotacional, etc.

1.11.5.1. - Implantación de infraestructuras.

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los sectores, no supone coste para la administración.

1.11.5.2. - Mantenimiento de infraestructuras.

1.11.5.2.1.- Infraestructuras viarias.

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección, limpieza y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a: 570 €/año.



1.11.5.2.2. - Infraestructuras de abastecimiento de agua potable.

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

1.11.5.2.3. - EDAR e infraestructura de saneamiento.

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

1.11.5.2.4. - Infraestructura suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia encargada de la concesión del servicio.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios, por lo que no supone ninguna carga al Ayuntamiento.

1.11.5.2.5. - Infraestructura telefonía.

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios, por lo que no supone ninguna carga al Ayuntamiento.

1.11.5.3. - Prestación de servicios.

1.11.5.3.1. - Recogida de residuos sólidos urbanos.

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

1.11.6 - Ingresos de la actuación para la hacienda pública.

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI).
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Otros ingresos a percibir provienen de la explotación museística del equipamiento cultural.

1.11.6.1. - Impuesto de bienes inmuebles IBI.

Las nuevas edificaciones supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando los valores determinados por la Agencia Tributaria de la Región de Murcia para una nueva construcción en el año 2023 y, adaptando un tipo medio del 0,65% de su valor, resulta:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UA 38 VALORACIONES IBI					
	EDIFICABILIDAD S/ P.E.O.U. (M ²)	UNIDADES PREVISTAS	VALOR S/ AGENCIA TRIBUTARIA (€/M ²)	TIPO MEDIO 0,65%	TOTAL TRIBUTACIÓN IBI
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLE	3,581.00	34.00	683.14	4.44	15,901.11
COMERCIAL Y/O COMPATIBLE	892.00	---	1,200.00	7.80	6,957.60
GARAJE-APARCAMIENTO	892.00	34.00	6,250.00	40.63	1,381.25
TOTAL RECAUDACIÓN				24,239.96	



1.11.6.2. - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO.

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista en el Plan Especial podemos hacer una estimación considerando que los usos son los que vienen recogidos en el Anexo II de la ordenanza Reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras:

-Residencial Bloque manzana cerrada 16-40 viviendas (395,60 €/m²).

-Comercial en edificios residenciales (para locales en planta baja y equipamiento en planta bajo rasante (297,20 €/m²).

-Garaje en viviendas plurifamiliares en planta baja (298,05 €/m²).

-Costes de urbanización exterior de terrenos a urbanizar con todos los servicios urbanísticos. (23,85 €/m²).

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de Lorca en el 4,00% según se contempla en la Modificación de Ordenanzas fiscales reguladoras de los tributos y precios públicos aprobadas para el año 2016.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UA 38 VALORACIONES ICIO				
	EDIFICABILIDAD S/ P.E.O.U. (M ²)	VALORACIÓN ICIO	TOTAL PRESUPUESTO	TOTAL VALOR ICIO (4%)
RESIDENCIAL	3,581.00	395.60	1,416.643,60	56.665,74
COMERCIAL	892.00	297.20	265.102.40	10.604.10
VIALES	570.00	23.85	13.594.50	543.78
APARCAMIENTO	1,784.00	298,05	531.721,20	21.268,85
CONEXIONES GARAJE	297.00	298,05	84.659,85	3.386,39
DOTACIONAL	1,462.00	297.20	434.506.40	17.380.26
			TOTAL	109.849,12

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan el impuesto según el desglose de la tabla adjunta:

1.11.6.3. - Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).

Según los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística, así como en Estudio de definición de estrategias para el desarrollo económico y empleo, mejora de la calidad de vida y bienestar en el municipio de Lorca se establece en 0,72 vehículos por habitante. Teniendo en cuenta que el propio estudio establece una media de 3,08 hab./vda., y dada la previsión de 34 viviendas a desarrollar en el Plan Especial, el número de vehículos será de 75 vehículos.

Considerando una media de 130 € por vehículo, los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascienden a 9.750 €/año.

1.11.6.4.- Valor económico del inmueble adquirido.

El Ayuntamiento va a adquirir de manera gratuita un inmueble que, según el actual mercado inmobiliario, se puede valorar en:

-1.462,00 m² de local uso dotacional a 550 €/m² = 804.100,00 €

-60,00 m² de local para comunicaciones a 450 €/m² = 27.000,00 €

TOTAL VALOR DEL INMUEBLE: 831.100,00 €



1.11.8.- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan Parcial, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General manteniéndose el uso residencial, por lo que se entiende que no ha lugar el desarrollo de este apartado.

1.11.9.- Resultado del análisis.

El análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA 38 es favorable; ya que el Ayuntamiento no tiene porqué invertir nada si así lo considera oportuno, ya que, si así lo considera oportuno, tendría un local con los restos arqueológicos visitables sin más actividad que desarrollar.

Pero se tiene que tener en cuenta todos los ingresos que va a obtener por la construcción (ICIO), IBI, etc. y además aumenta su patrimonio adquiriendo un nuevo local que estará a disposición de futuras necesidades en cuanto a dependencias municipales que puedan surgir.

Por lo tanto, el presente Plan Especial, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

1.12.- Memoria ambiental.

En cuanto a materia medioambiental, para saber si el presente plan debe ser sometido a evaluación ambiental debemos acogernos a la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, concretamente a la disposición adicional primera. Aplicación de evaluación ambiental a los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico.

En el mismo, el plan que nos ocupa, está dentro de los siguientes supuestos, a saber:

"2. serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos, estrategias o planes:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos, estrategias o planes incluidos en el apartado anterior...

4. No están sujetos a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, al no tener efectos significativos en el medio ambiente y no estar dentro de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el siguiente apartado de esta disposición adicional, las siguientes modificaciones:

a) Modificación de las normas urbanísticas u ordenanzas que no supongan el cambio de usos o aprovechamiento...

5. Las modificaciones del punto anterior deberán cumplir los siguientes requisitos para estar exentas de evaluación ambiental estratégica:

a) que su objeto, extensión y escasa entidad no alteren ni los usos globales, ni los sistemas generales ni el aprovechamiento del sector o unidad de actuación.

b) que no supongan una modificación sustancial del proyecto base y que en ningún caso constituya el marco de futuros proyectos que estén sujetos a evaluación ambiental.



c) que en su ámbito de aplicación no existan, valores ambientales con normativa específica.

d) que el instrumento que modifica haya sido sometido previamente a evaluación ambiental.

Es el caso del presente plan no suponen un cambio ni de uso ni de aprovechamiento, manteniendo la misma ordenanza y la misma edificabilidad.

Su objeto, extensión y escasa entidad no alteran los usos globales, ni afectan a sistemas generales.

En ningún caso modifica sustancialmente el Plan General ni va a ser marco de futuros proyectos que estén sujetos a evaluación ambiental, ya que, una vez aprobado, su posterior paso será la concesión de licencia para uso residencial y compatibles según su ordenanza de aplicación.

En el plan especial no existen valores ambientales de ningún tipo que puedan ser objeto de normativa específica.

El Plan General que se modifica con el presente plan ya fue objeto de evaluación ambiental.

2.- Conclusión.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, cumple con las exigencias que al efecto establece el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca y la legislación vigente aplicable. Con la redacción de los documentos citados en el índice se da por concluida su redacción.

En Lorca, noviembre de 2025.—El Arquitecto, Alejandro González García.