

Mnº 74 PGMO DE LORCA. PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS SITUACIÓN: AV-UA 1. (AVILES).

INDICE

D0 MI	MEMORIA DE INFORMACIÓN
D0.MI.1	INTRODUCCIÓN Y ENCARGO
D0.MI.2	MARCO LEGISLATIVO APLICABLE
D0.MI.3	USOS DEL SUELO EXISTENTES
D0.MI.4	EDIFICACIONES Y ARBOLADO EXISTENTES
D0.MI.5	INFORMACIÓN URBANÍSTICA
D0.MI.6	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
D0.MI.7	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
D0.MI.8	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
DO-a PI	PLANOS DE INFORMACIÓN
PI1	SITUACION.
PI2	GESTION. AVILES
PI3	AVILES. CLASIFICACION, ZONIFICACION, ALINEACIONES Y RED VIARIA.
PI4	CATASTRAL COORDENADAS UTM.
PI5	TOPOGRÁFICO UTM.
D1 MJ	MEMORIA JUSTIFICATIVA
D1.MJ.1	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO GENERAL
D1.MJ.2	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
D1.MJ.3	JUSTIFICACIÓN LEGAL
D1.MJ.4	JUSTIFICACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS
D1 MO	MEMORIA DE ORDENACIÓN
D1.MO.1	FICHA AV-UA1
D2 NU	NORMAS URBANÍSTICAS
D3 PA+EE	PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
D3 PA	PROGRAMA DE ACTUACIÓN
D3 EE	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
D3 -a ISE	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO
D3 -a ISE	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO
D4 PO	PLANOS DE ORDENACIÓN
PO1	GESTIÓN AVILÉS
PO2	CLASIFICACION, ZONIFICACION, ALINEACIONES Y RED VIARIA.
D5	CONCLUSIÓN Y OTROS DOCUMENTOS
D5.1	CONCLUSIÓN
D5.2	ESCRITURA Y NOTA SIMPLE
D5.3	INFORMES SECTORIALES

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50



Mnº 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

D0 MI MEMORIA INFORMATIVA

D0.MI.1 INTRODUCCION Y ENCARGO

Por encargo de Dª. MARÍA DEL CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS, Dª. MARÍA TERESA GRIÑÁN CONTRERAS, y D. JUAN GRIÑÁN CONTRERAS, se redacta el presente Proyecto de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lorca, que afecta a la unidad de actuación en la pedanía de Avilés denominada AV-UA 1.

D0.MI.2 MARCO LEGISLATIVO APLICABLE

El marco legislativo en el que se sitúa la modificación propuesta es:

- TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE LORCA.
- MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES.
- ADAPTACION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LEY 13/2015, DE 30 DE MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA, (en adelante LOTURM).

-LEY 21/2013, de 9 de DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL: ARTÍCULO 6.2, APARTADOS A Y B.

-Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental: art. 6.2. apartados A y B, modificada por Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

-Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, modificada por la Ley 5/2020, de 3 de agosto, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de medio ambiente.

-LEY 2/2017, DE 13 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y DEL EMPLEO A TRAVÉS DE LA LIBERALIZACIÓN Y DE LA SUPRESIÓN DE CARGAS BUROCRÁTICAS: RESPECTO A LA ATRIBUCIÓN DE LA CONDICIÓN DE ÓRGANO AMBIENTAL AL ÓRGANO MUNICIPAL.

La documentación, determinaciones y tramitación de la presente Modificación de Plan General se han adaptado a las previsiones de la Ley 13/2015, (LOTURM).

NATURALEZA Y AMBITO

El presente documento tiene la consideración de Modificación Puntual NO ESTRUCTURAL de Plan General, con el contenido y alcance previsto en la LOTURM.

EFFECTOS

De acuerdo con la reglamentación vigente, la aprobación definitiva del Planeamiento le confiere los siguientes efectos:

Publicidad: De acuerdo con el art. 177 LOTURM, el contenido de planes y proyectos urbanísticos serán públicos y cualquier persona podrá, en los periodos de información

BARNES Y DENIZ
RUEVA 44, 29-2B, 4º, 4ºA, 4ºB, 4ºC, 4ºD, 4ºE, 4ºF, 4ºG, 4ºH, 4ºI, 4ºJ, 4ºK, 4ºL, 4ºM, 4ºN, 4ºO, 4ºP, 4ºQ, 4ºR, 4ºS, 4ºT, 4ºU, 4ºV, 4ºW, 4ºX, 4ºY, 4ºZ, 4ºAA, 4ºAB, 4ºAC, 4ºAD, 4ºAE, 4ºAF, 4ºAG, 4ºAH, 4ºAI, 4ºAJ, 4ºAK, 4ºAL, 4ºAM, 4ºAN, 4ºAO, 4ºAP, 4ºAQ, 4ºAR, 4ºAS, 4ºAT, 4ºAU, 4ºAV, 4ºAW, 4ºAX, 4ºAY, 4ºAZ, 4ºBA, 4ºBB, 4ºBC, 4ºBD, 4ºBE, 4ºBF, 4ºBG, 4ºBH, 4ºBI, 4ºBJ, 4ºBK, 4ºBL, 4ºBM, 4ºBN, 4ºBO, 4ºBP, 4ºBQ, 4ºBR, 4ºBS, 4ºBT, 4ºBU, 4ºBV, 4ºBW, 4ºBX, 4ºBY, 4ºBZ, 4ºCA, 4ºCB, 4ºCC, 4ºCD, 4ºCE, 4ºCF, 4ºCG, 4ºCH, 4ºCI, 4ºCJ, 4ºCK, 4ºCL, 4ºCM, 4ºCN, 4ºCO, 4ºCP, 4ºCQ, 4ºCR, 4ºCS, 4ºCT, 4ºCU, 4ºCV, 4ºCW, 4ºCX, 4ºCY, 4ºCZ, 4ºDA, 4ºDB, 4ºDC, 4ºDD, 4ºDE, 4ºDF, 4ºDG, 4ºDH, 4ºDI, 4ºDJ, 4ºDK, 4ºDL, 4ºDM, 4ºDN, 4ºDO, 4ºDP, 4ºDQ, 4ºDR, 4ºDS, 4ºDT, 4ºDU, 4ºDV, 4ºDW, 4ºDX, 4ºDY, 4ºDZ, 4ºEA, 4ºEB, 4ºEC, 4ºED, 4ºEE, 4ºEF, 4ºEG, 4ºEH, 4ºEI, 4ºEJ, 4ºEK, 4ºEL, 4ºEM, 4ºEN, 4ºEO, 4ºEP, 4ºEQ, 4ºER, 4ºES, 4ºET, 4ºEU, 4ºEV, 4ºEW, 4ºEX, 4ºEY, 4ºEZ, 4ºFA, 4ºFB, 4ºFC, 4ºFD, 4ºFE, 4ºFF, 4ºFG, 4ºFH, 4ºFI, 4ºFJ, 4ºFK, 4ºFL, 4ºFM, 4ºFN, 4ºFO, 4ºFP, 4ºFQ, 4ºFR, 4ºFS, 4ºFT, 4ºFU, 4ºFV, 4ºFW, 4ºFX, 4ºFY, 4ºFZ, 4ºGA, 4ºGB, 4ºGC, 4ºGD, 4ºGE, 4ºGF, 4ºGG, 4ºGH, 4ºGI, 4ºGJ, 4ºGK, 4ºGL, 4ºGM, 4ºGN, 4ºGO, 4ºGP, 4ºGQ, 4ºGR, 4ºGS, 4ºGT, 4ºGU, 4ºGV, 4ºGW, 4ºGX, 4ºGY, 4ºGZ, 4ºHA, 4ºHB, 4ºHC, 4ºHD, 4ºHE, 4ºHF, 4ºHG, 4ºHH, 4ºHI, 4ºHJ, 4ºHK, 4ºHL, 4ºHM, 4ºHN, 4ºHO, 4ºHP, 4ºHQ, 4ºHR, 4ºHS, 4ºHT, 4ºHU, 4ºHV, 4ºHW, 4ºHX, 4ºHY, 4ºHZ, 4ºIA, 4ºIB, 4ºIC, 4ºID, 4ºIE, 4ºIF, 4ºIG, 4ºIH, 4ºII, 4ºIJ, 4ºIK, 4ºIL, 4ºIM, 4ºIN, 4ºIO, 4ºIP, 4ºIQ, 4ºIR, 4ºIS, 4ºIT, 4ºIU, 4ºIV, 4ºIW, 4ºIX, 4ºIY, 4ºIZ, 4ºJA, 4ºJB, 4ºJC, 4ºJD, 4ºJE, 4ºJF, 4ºJG, 4ºJH, 4ºJI, 4ºJJ, 4ºJK, 4ºJL, 4ºJM, 4ºJN, 4ºJO, 4ºJP, 4ºJQ, 4ºJR, 4ºJS, 4ºJT, 4ºJU, 4ºJV, 4ºJW, 4ºJX, 4ºJY, 4ºJZ, 4ºKA, 4ºKB, 4ºKC, 4ºKD, 4ºKE, 4ºKF, 4ºKG, 4ºKH, 4ºKI, 4ºKJ, 4ºKK, 4ºKL, 4ºKM, 4ºKN, 4ºKO, 4ºKP, 4ºKQ, 4ºKR, 4ºKS, 4ºKT, 4ºKU, 4ºKV, 4ºKW, 4ºKX, 4ºKY, 4ºKZ, 4ºLA, 4ºLB, 4ºLC, 4ºLD, 4ºLE, 4ºLF, 4ºLG, 4ºLH, 4ºLI, 4ºLJ, 4ºLK, 4ºLL, 4ºLM, 4ºLN, 4ºLO, 4ºLP, 4ºLQ, 4ºLR, 4ºLS, 4ºLT, 4ºLU, 4ºLV, 4ºLW, 4ºLX, 4ºLY, 4ºLZ, 4ºMA, 4ºMB, 4ºMC, 4ºMD, 4ºME, 4ºMF, 4ºMG, 4ºMH, 4ºMI, 4ºMJ, 4ºMK, 4ºML, 4ºMM, 4ºMN, 4ºMO, 4ºMP, 4ºMQ, 4ºMR, 4ºMS, 4ºMT, 4ºMU, 4ºMV, 4ºMW, 4ºMX, 4ºMY, 4ºMZ, 4ºNA, 4ºNB, 4ºNC, 4ºND, 4ºNE, 4ºNF, 4ºNG, 4ºNH, 4ºNI, 4ºNJ, 4ºNK, 4ºNL, 4ºNM, 4ºNN, 4ºNO, 4ºNP, 4ºNQ, 4ºNR, 4ºNS, 4ºNT, 4ºNU, 4ºNV, 4ºNW, 4ºNX, 4ºNY, 4ºNZ, 4ºOA, 4ºOB, 4ºOC, 4ºOD, 4ºOE, 4ºOF, 4ºOG, 4ºOH, 4ºOI, 4ºOJ, 4ºOK, 4ºOL, 4ºOM, 4ºON, 4ºOO, 4ºOP, 4ºOQ, 4ºOR, 4ºOS, 4ºOT, 4ºOU, 4ºOV, 4ºOW, 4ºOX, 4ºOY, 4ºOZ, 4ºPA, 4ºPB, 4ºPC, 4ºPD, 4ºPE, 4ºPF, 4ºPG, 4ºPH, 4ºPI, 4ºPJ, 4ºPK, 4ºPL, 4ºPM, 4ºPN, 4ºPO, 4ºPP, 4ºPQ, 4ºPR, 4ºPS, 4ºPT, 4ºPU, 4ºPV, 4ºPW, 4ºPX, 4ºPY, 4ºPZ, 4ºQA, 4ºQB, 4ºQC, 4ºQD, 4ºQE, 4ºQF, 4ºQG, 4ºQH, 4ºQI, 4ºQJ, 4ºQK, 4ºQL, 4ºQM, 4ºQN, 4ºQO, 4ºQP, 4ºQQ, 4ºQR, 4ºQS, 4ºQT, 4ºQU, 4ºQV, 4ºQW, 4ºQX, 4ºQY, 4ºQZ, 4ºRA, 4ºRB, 4ºRC, 4ºRD, 4ºRE, 4ºRF, 4ºRG, 4ºRH, 4ºRI, 4ºRJ, 4ºRK, 4ºRL, 4ºRM, 4ºRN, 4ºRO, 4ºRP, 4ºRQ, 4ºRR, 4ºRS, 4ºRT, 4ºRU, 4ºRV, 4ºRW, 4ºRX, 4ºRY, 4ºRZ, 4ºSA, 4ºSB, 4ºSC, 4ºSD, 4ºSE, 4ºSF, 4ºSG, 4ºSH, 4ºSI, 4ºSJ, 4ºSK, 4ºSL, 4ºSM, 4ºSN, 4ºSO, 4ºSP, 4ºSQ, 4ºSR, 4ºSS, 4ºST, 4ºSU, 4ºSV, 4ºSW, 4ºSX, 4ºSY, 4ºSZ, 4ºTA, 4ºTB, 4ºTC, 4ºTD, 4ºTE, 4ºTF, 4ºTG, 4ºTH, 4ºTI, 4ºTJ, 4ºTK, 4ºTL, 4ºTM, 4ºTN, 4ºTO, 4ºTP, 4ºTQ, 4ºTR, 4ºTS, 4ºTT, 4ºTU, 4ºTV, 4ºTW, 4ºTX, 4ºTY, 4ºTZ, 4ºUA, 4ºUB, 4ºUC, 4ºUD, 4ºUE, 4ºUF, 4ºUG, 4ºUH, 4ºUI, 4ºUJ, 4ºUK, 4ºUL, 4ºUM, 4ºUN, 4ºUO, 4ºUP, 4ºUQ, 4ºUR, 4ºUS, 4ºUT, 4ºUU, 4ºUV, 4ºUW, 4ºUX, 4ºUY, 4ºUZ, 4ºVA, 4ºVB, 4ºVC, 4ºVD, 4ºVE, 4ºVF, 4ºVG, 4ºVH, 4ºVI, 4ºVJ, 4ºVK, 4ºVL, 4ºVM, 4ºVN, 4ºVO, 4ºVP, 4ºVQ, 4ºVR, 4ºVS, 4ºVT, 4ºVU, 4ºVV, 4ºVW, 4ºVX, 4ºVY, 4ºVZ, 4ºWA, 4ºWB, 4ºWC, 4ºWD, 4ºWE, 4ºWF, 4ºWG, 4ºWH, 4ºWI, 4ºWJ, 4ºWK, 4ºWL, 4ºWM, 4ºWN, 4ºWO, 4ºWP, 4ºWQ, 4ºWR, 4ºWS, 4ºWT, 4ºWU, 4ºWV, 4ºWW, 4ºWX, 4ºWY, 4ºWZ, 4ºXA, 4ºXB, 4ºXC, 4ºXD, 4ºXE, 4ºXF, 4ºXG, 4ºXH, 4ºXI, 4ºXJ, 4ºXK, 4ºXL, 4ºXM, 4ºXN, 4ºXO, 4ºXP, 4ºXQ, 4ºXR, 4ºXS, 4ºXT, 4ºXU, 4ºXV, 4ºXW, 4ºXX, 4ºXY, 4ºXZ, 4ºYA, 4ºYB, 4ºYC, 4ºYD, 4ºYE, 4ºYF, 4ºYG, 4ºYH, 4ºYI, 4ºYJ, 4ºYK, 4ºYL, 4ºYM, 4ºYN, 4ºYO, 4ºYP, 4ºYQ, 4ºYR, 4ºYS, 4ºYT, 4ºYU, 4ºYV, 4ºYW, 4ºYX, 4ºYY, 4ºYZ, 4ºZA, 4ºZB, 4ºZC, 4ºZD, 4ºZE, 4ºZF, 4ºZG, 4ºZH, 4ºZI, 4ºZJ, 4ºZK, 4ºZL, 4ºZM, 4ºZN, 4ºZO, 4ºZP, 4ºZQ, 4ºZR, 4ºZS, 4ºZT, 4ºZU, 4ºZV, 4ºZW, 4ºZX, 4ºZY, 4ºZZ

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 2 / 16



Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

pública y tras su aprobación definitiva, consultarlos e informarse de los mismos en el ayuntamiento del término a que se refieran.

También se podrá consultar la información urbanística disponible en la administración Regional.

Ejecutoriedad: De acuerdo con el art. 175.2 de la LOTURM, los instrumentos de planeamiento serán inmediatamente ejecutivos tras la publicación de su aprobación definitiva en el BORM.

Obligatoriedad: De acuerdo con el art. 175.1 de la LOTURM, los particulares y la Administración quedan obligados al cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística y los planes que la desarrollen.

VIGENCIA (art. 170 LOTURM)

La Modificación Puntual de Plan General entrará en vigor al día siguiente al de publicación de la aprobación definitiva. A partir de esta fecha tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia acordadas de forma reglamentaria.

REVISION (art. 171 LOTURM)

Se entiende por revisión, la adopción de nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior, como ejercicio pleno de la potestad de ordenación.

MODIFICACIÓN DE LOS PLANES (art. 173 LOTURM)

1. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste u opciones elegibles y que no alcance el supuesto de revisión, lo que deberá quedar debidamente acreditado en su formulación.

2. Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales y no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos serán estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en cuantía superior al 20 %, de cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación.

También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 Ha., la reclasificación de suelo no urbanizable, y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir en ningún caso, los estándares legalmente establecidos.

3. Cuando la modificación tienda a incrementar el aprovechamiento, se precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones aplicándose los estándares señalados por el Plan sobre los incrementos de aprovechamiento....

4. Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización. Se tramitará como modificación estructural, sometiéndose a informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos, previo a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

5. ...

DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL (art. 140 LOTURM)

En lo referente a la documentación a presentar, debe cumplir el Artículo 140 de la LOTURM. Dicho artículo se transcribe a continuación:

BARNES Y DENIZ
RUEVA 29 2B - 30001 - Murcia - T. 968 30 00 00
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia

Ayuntamiento de Lorca

Página: 3 / 16



Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

Las determinaciones de los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:

- a) Memoria, que establecerá la conveniencia y oportunidad, los objetivos estratégicos del Plan referidos al municipio, señalará las conclusiones de la información urbanística y justificará el modelo de desarrollo urbano y territorial y las determinaciones de carácter general, definirá los elementos estructurales del Plan y justificará las delimitaciones de las distintas clases y categorías de suelo y su aplicación a las diferentes áreas, ámbitos o sectores.

Comprenderá una memoria informativa, una memoria justificativa del cumplimiento de las exigencias legales y una memoria de ordenación, explicativa de sus determinaciones, así como los estudios complementarios precisos, en particular el estudio de impacto territorial, previsto en esta ley y la documentación ambiental exigible conforme a la legislación aplicable.

El estudio de impacto territorial se referirá particularmente a las a las previsiones para el suelo urbano y urbanizable sectorizado e integrará un estudio de movilidad, atendiendo al principio de movilidad sostenible, que deberá tener en cuenta el transporte colectivo.

Se justificará el cumplimiento de los requerimientos de la legislación básica, tales como los relativos al análisis de riesgos naturales, a la demanda hídrica y afecciones al dominio público hidráulico y litoral, así como a las infraestructuras afectadas por el Plan.

- b) Planos de información, reflejando la situación inicial del municipio, características del suelo y la edificación e infraestructuras existentes, como base para justificar las clasificaciones y calificaciones propuestas.
- c) Planos de ordenación, que establecerán la estructura orgánica del territorio, identificando sus elementos estructurales, la clasificación del suelo, usos globales, sistemas de gestión y elementos protegidos
Los planos se graficarán a escala adecuada a su objeto, distinguiendo la escala territorial y la urbana, con referencia a la cartografía básica regional. Se incluirá la ordenación integrada de todo el término municipal como mínimo a escala 1:25000, el suelo urbanizable y urbano no ordenado como mínimo a 1:5000 y el ordenado a 1:1000.
- d) Normas urbanísticas aplicables a los distintos tipos de suelo, distinguiendo entre Normas Generales, Normas de Protección, Normas de Gestión, Normas de Urbanización, Normas de Edificación y Normas Transitorias.
- e) Catálogo de construcciones y elementos naturales, históricos, artísticos o ambientales a proteger.
- f) Programa de actuación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.
- g) Estudio económico-financiero y evaluación económica de las inversiones públicas que se comprometan para la ejecución de sus determinaciones.
- h) Informe de sostenibilidad económica que efectuará análisis estático del impacto del desarrollo del P.G. en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias.....

3

D0.MI.3 USOS DEL SUELO EXISTENTES.

En la actualidad las parcelas objeto de la presente modificación puntual de P.G.M.O. no tienen un uso determinado.

BARNES Y DENIZ
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 4 / 16

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

D0.MI.4 EDIFICACIONES Y ARBOLADO EXISTENTES.

No hay edificaciones ni arbolado significativo que haga pensar en su mantenimiento.

D0.MI.5 INFORMACION URBANISTICA

1 SITUACION

La Unidad de Actuación número 1 de la pedanía de Avilés AV-UA 1, se encuentra situada en el sur oeste del casco urbano de Avilés.

2 PLANEAMIENTO VIGENTE

- REVISION DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE LORCA (APROBADO DEFINITIVAMENTE por Orden resolutoria de del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 18 de abril de 2003).

Los terrenos objeto de la presente modificación puntual se encuentran clasificados actualmente como suelo urbano no consolidado y afectos por las siguientes condiciones urbanísticas en el P.G.M.O. de Lorca.

Se adjunta ficha urbanística de la AV-UA 1.

AVILÉS

ÁREA HOMOGÉNEA AVILÉS 1

UNIDAD	S total	E (m2/m2)	S neto edific.	ExSn	Media	Diferencia
UA 1	7.586	0,826	0,486	0,401		
Total	7.586					

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 1

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura máx	E(m2/m2)	A (m2)
1	1	Casco	1.244	16,40	2	1.244,0	3.110
2	2	Unifamiliar	1.448	19,09	2	1,0	1.448
3	1	Casco	660	8,70	2	321,0	1.142
		Zona verde	784	10,33			
		Viaro propuesto	2.768	36,49			
		Viaro existente	682	8,99			
		Total unidad	7.586	100,00			5.700

Aprovechamiento total (m2/m2)	0,826
Porcentaje de cesión (%)	36,49
Porcentaje de suelo neto edificable (m2/m2)	0,486
Cesión de aprovechamiento (%)	5,000

Iniciativa de la actuación	Pública
Sistema de actuación	Cooperación

BARNES Y DENIZ
RUEVA 44, 29-2B, 40014, LORCA (MURCIA) T. 914 30 000
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 5 / 16

ID DOCUMENTO: XwYfPNoEuV001nzSq0jGjd4Rfa0=

Verificación código: https://www.portalcidudano.lorca.es/verifica

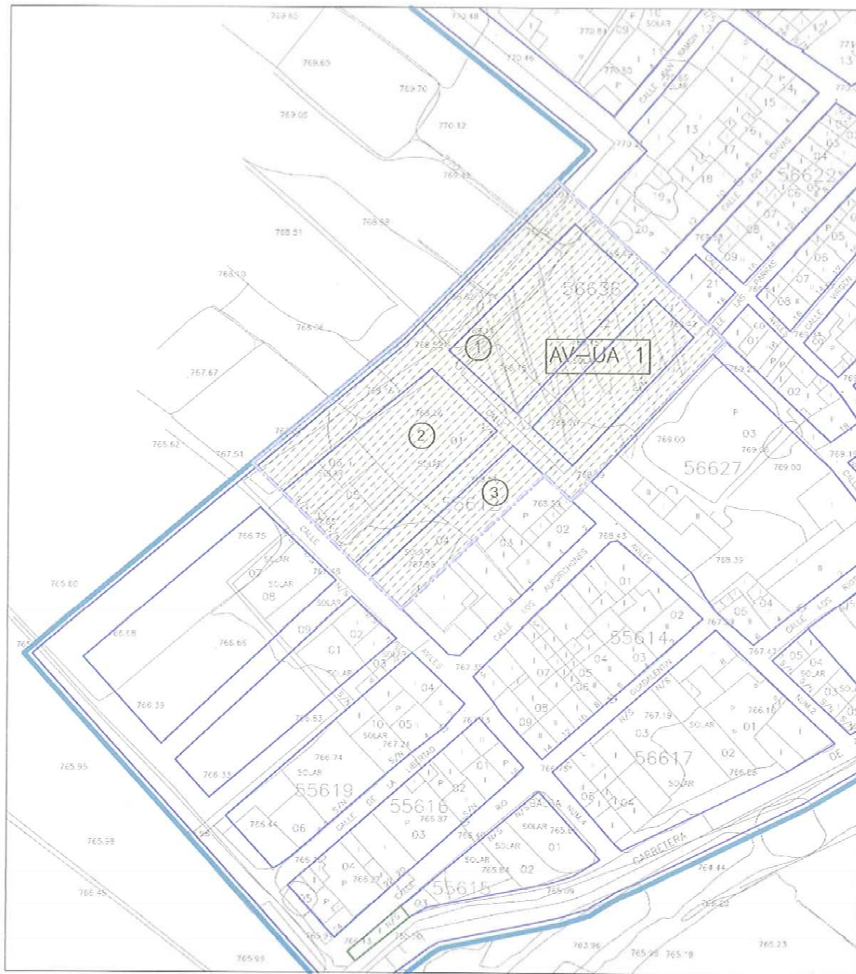
ID DOCUMENTO: AEBcupJV71

Verificación código: https://www.portalcidudano.lorca.es/verifica

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

UNIDAD DE ACTUACIÓN

AV - UA 1



5

DO.MI.6 OBJETO DE LA MODIFICACION

El objeto de la presente modificación puntual de Plan General, es la reordenación de terrenos en la Unidad de Actuación número 1 de la pedanía de Avilés.-AV-UA 1-., tendentes a la subsanación de errores en superficies y la modificación de ubicación de la Zona Verde existente; así como la modificación de alineaciones que afecta a la manzana de las bodegas Contreras, en calle Virgen de la Cabeza.

BARNES Y DENIZ
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia	
Ayuntamiento de Lorca	

Página: 6 / 16

Existen 4 firmantes para este documento. Puede ver toda la información en la última página

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia

Ayuntamiento de Lorca

Página: 6 / 69

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

DO.MI.7 DESCRIPCION DE LA MODIFICACION

1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA AFECTADA

Los terrenos afectados por la delimitación de la Unidad de Actuación número 1 de la pedanía de Avilés denominada AV-UA 1, están clasificados como suelo urbano no consolidado; forman un polígono irregular con una superficie total, de 7.586 m² (s/ficha urbanística). Sus linderos son:

NORTE.- Casco Urbano de Avilés.
ESTE .- Casco Urbano de Avilés.
SUR .- Casco Urbano de Avilés; bodegas Contreras.
OESTE.- Suelo No urbanizable.

La unidad de actuación está formada por cuatro manzanas; tres de uso residencial y una cuarta de zona verde.

Los terrenos afectados por la modificación de alineaciones están clasificados como suelo urbano no consolidado; y afectan a parte de la manzana en la que se ubican las Bodegas Contreras.

2. MODIFICACIONES PROPUESTAS

1ª.- Subsanación de errores en superficies en la Unidad de Actuación.

Al revisar la zonificación y superficies de la Unidad de Actuación en plano de zonificación, con objeto de los cambios que se proponen como punto 2º, comprobamos la existencia de errores en las superficies que figuran en la ficha urbanística:

- 1.1 La superficie de la U.A. medida, es menor a la enumerada en la ficha.
1.2 Las superficies de manzanas con uso residencial son básicamente iguales
1.3 La superficie de zona verde es inferior a la enumerada en la ficha.
1.4 La superficie de viario es inferior a la enumerada en la ficha.

6

Comparativo de superficies entre ficha s/PGMO y s/medición sobre planos

UNIDAD DE ACTUACION		UA 1. s/Ficha PGMO	
Manzana	Tipología	Superficie	%
1	Casco	1244	16,40
2	Unifamiliar	1448	19,09
3	Casco	660	8,70
4	Zona verde	784	10,33
	Viario Propuesto	2768	36,49
	Viario existente	682	8,99
Total Unidad		7586	100,00

UNIDAD DE ACTUACION		UA 1. s/medición en planos	
Manzana	Tipología	Superficie	%
1	Casco	1246	17,49
2	Unifamiliar	1446	20,31
3	Casco	660	9,26
4	Zona verde	770	10,81
	Viario	3000	42,13
Total Unidad		7121	100,00

BARNES Y DENIZ
RdA/44.29.20.000 - Avda. España, 1 - 1º. 30800 - Murcia
bd arquitectos

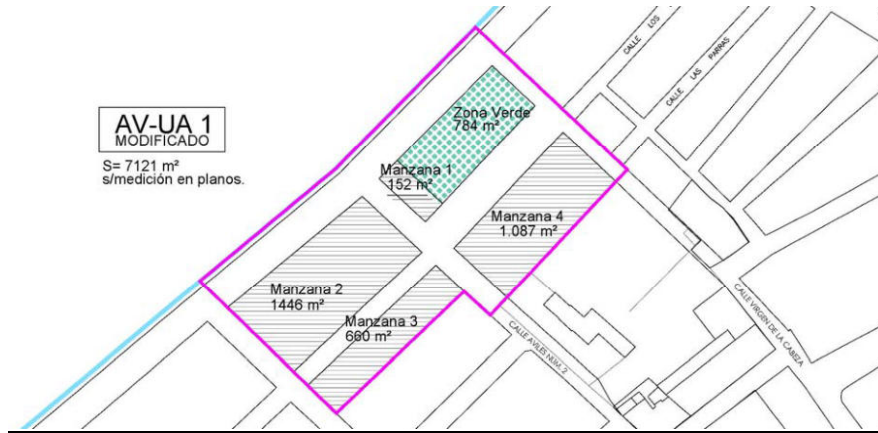
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 7 / 16



Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS



8

BARNES Y DENIZ
R08/44.29.20.000 - Urbanización 1.31 - Pto. 20.000 metros
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 9 / 16

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

3ª.- Cambio de alineaciones.

Se propone la supresión de la nueva alineación actual prevista en el Vigente PGMO para volver a la situación anterior; lo que supone la supresión de un trozo de calle de nueva apertura, en prolongación de la calle Virgen de la Cabeza a través de los terrenos de las Bodegas Contreras, apertura de calle que obligaría derribar parte de las instalaciones actuales de las mismas, en concreto la tienda.

3. COMPARATIVO DE PARAMETROS ENTRE PLAN GENERAL Y MODIFICACIÓN DE LA AV-U.A. 1 PROPUESTA Y COMPARATIVO INCLUIDO EL CAMBIO DE ALINEACIÓN EN LA CALLE VIRGEN DE LA CABEZA

3.1

Parámetros urbanísticos de Plan general ajustados (superficie según medición en planos).

UNIDAD DE ACTUACION		UA 1. s/medición en planos	
Manzana	Tipología	Superficie	%
1	Casco	1246	17,49
2	Unifamiliar	1446	20,31
3	Casco	660	9,26
4	Zona verde	770	10,81
	Viarío	3000	42,13
Total Unidad		7121	100,00

Parámetros urbanísticos modificados (superficie según medición en planos).

UNIDAD DE ACTUACION modificado		UA 1. s/medición en planos	
Manzana	Tipología	Superficie	%
1	Casco	152	2,13
	Zona verde	784	11,01
2	Unifamiliar	1446	20,31
3	Casco	660	9,26
4	Casco	1087	15,26
	Viarío	2993	42,03
Total Unidad		7121	100,00

9

Conclusión:

La superficie total de U.A. no varía, 7.121 m².

La superficie de **Zona verde aumenta, en 14 m²**
pasa de 770 m² 784 m²

La superficie de **tipología residencial Unifamiliar se mantiene. 1446 m².- 20.31%**

La superficie de **tipología residencial Casco se reduce en 7 m²**
pasa de 1.906 m² a 1899 m².

La superficie de **viario se reduce en 7 m²**
Pasa de 3000 m² a 2993 m²

BARNES Y DENIZ
RdA/44.29.20. and. Juan Carlos I, 31. Pto. 30.000 - Murcia
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia

Ayuntamiento de Lorca

Página: 10 / 16

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

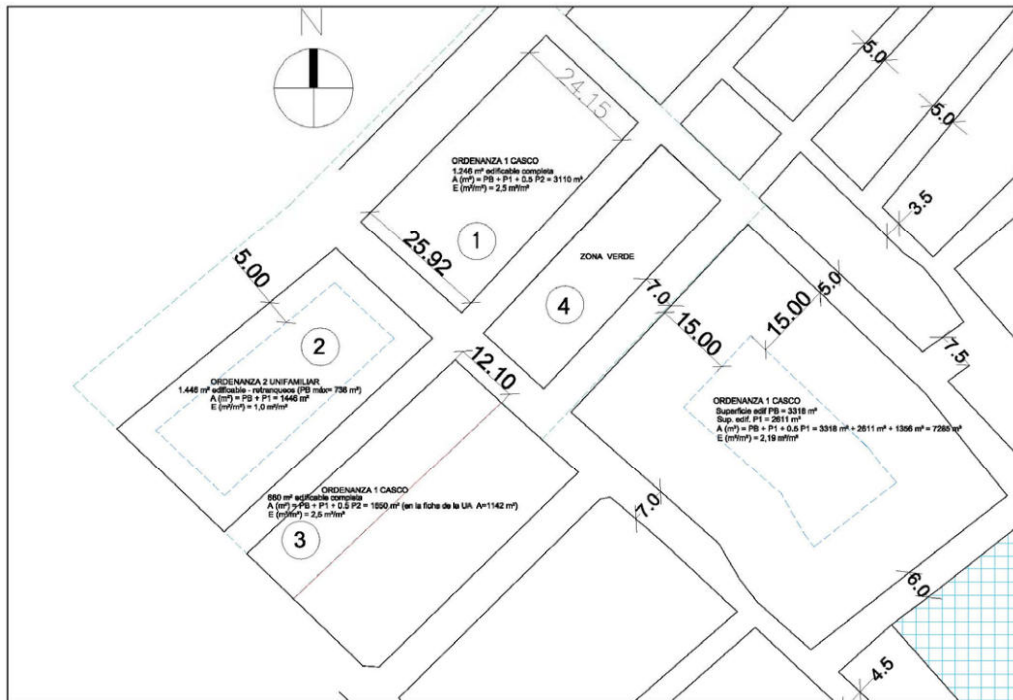
3.2

Comparativa entre ordenación vigente y modificada (incluidos cambios en calle Virgen de la Cabeza):

Para poder hacer el comparativo incluido el cambio de alineación de la calle Virgen de Cabeza, que queda fuera del ámbito de la unidad de actuación, compramos las manzanas completas afectadas por los cambios con la misma ordenanza y dentro del Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado.



Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS



ESTADO PREVIO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL: SUPERFICIE EDIFICABLE DERIVADA DE LA ALINEACIÓN INICIAL
PARA COMPARAR LAS DIFERENCIAS SE COMPARAN LA SUMA DE EDIFICABILIDADES DE LAS MANZANAS 1 + ACTUAL FÁBRICA SIN CAMBIO DE ALINEACIÓN
MANZANA 1 = 3110 m²
MANZANA RESTO FÁBRICA = 7285 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD MANZANAS AFECTADAS = 10395 m²

BARNES Y DENIZ
RdA/44.29.20.000 - Avda. España 1, 11 - 30100 - Murcia
bdarquitectos

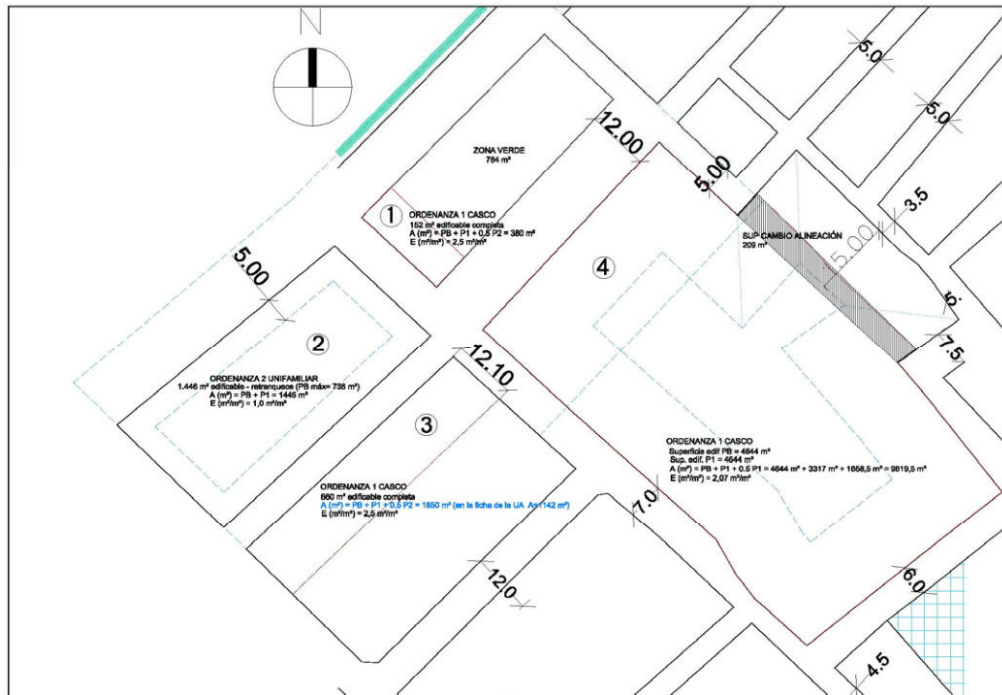
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia Ayuntamiento de Lorca	

Página: 12 / 16

Mn° 74 PGM DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS



ESTADO MODIFICADO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL: SUPERFICIE EDIFICABLE DERIVADA DEL CAMBIO DE ALINEACIÓN

SUMA DE EDIFICABILIDADES DE LAS MANZANAS 1 + 4 + RESTO DE MANZANA (FÁBRICA Y CAMBIO DE ALINEACIÓN).

MANZANA 1 = 380 m²

MANZANA 1 + MANZANA 4 + RESTO FÁBRICA + CAMBIO ALINEACIÓN = 9619,5 m²

TOTAL EDIFICABILIDAD MANZANAS AFECTADAS = 9999,5 m²

Antes de la modificación puntual propuesta, la edificabilidad máxima de las parcelas afectadas por los cambios (MANZANA 1 + MANZANA OCUPADA POR LAS BODEGAS con apertura de calle Virgen de la Cabeza) es

A= 10.395 m²

Tras la modificación puntual, la edificabilidad máxima de las parcelas afectadas y que cambian (MANZANA 1 + MANZANA 4 + RESTO MANZANA BODEGAS + CAMBIO DE ALINEACIÓN) es:

A= 9.999,50 m²

AL NO PRODUCIRSE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ALGUNO, NO ES NECESARIO INCREMENTO PROPORCIONAL DE DOTACIONES (S/ART 173.3 LOTURM)

BARNES Y DENIZ

bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia	
Ayuntamiento de Lorca	

Página: 13 / 16

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

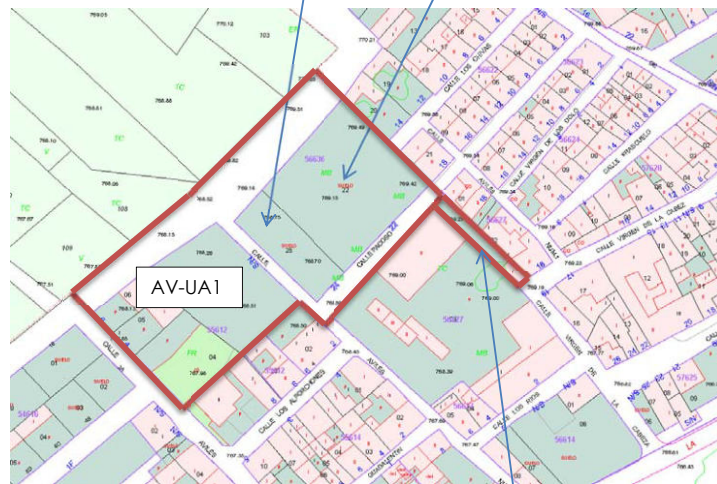
DO.MI.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Propiedades afectadas.

La superficie de terreno afectada por la modificación que nos ocupa, pertenece a dos titulares catastrales:

Parcela catastral 01.- 5663622XG1756D0001BG.- 1826 m²

Parcela catastral 02.- sin datos



Parcela catastral 03.- 5662703XG0956B0001JK.- 193 m²

13

BARNES Y DENIZ
RdA/44.29.20.0001 - Avda. España, 1, 1.º - 30800 - Murcia
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 14 / 16



D5-A	PI	PLANOS DE INFORMACIÓN
------	----	-----------------------

Mnº74 PGMO LORCA MODIFICACION PUNTUAL Nº 74 DE PGMO DE LORCA. PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES).
PROMOTOR: Mº CARMEN GRINÁN CONTRERAS Y OTROS SITUACIÓN: AV-UA 1. (AVILES). FECHA: 2026-06-16

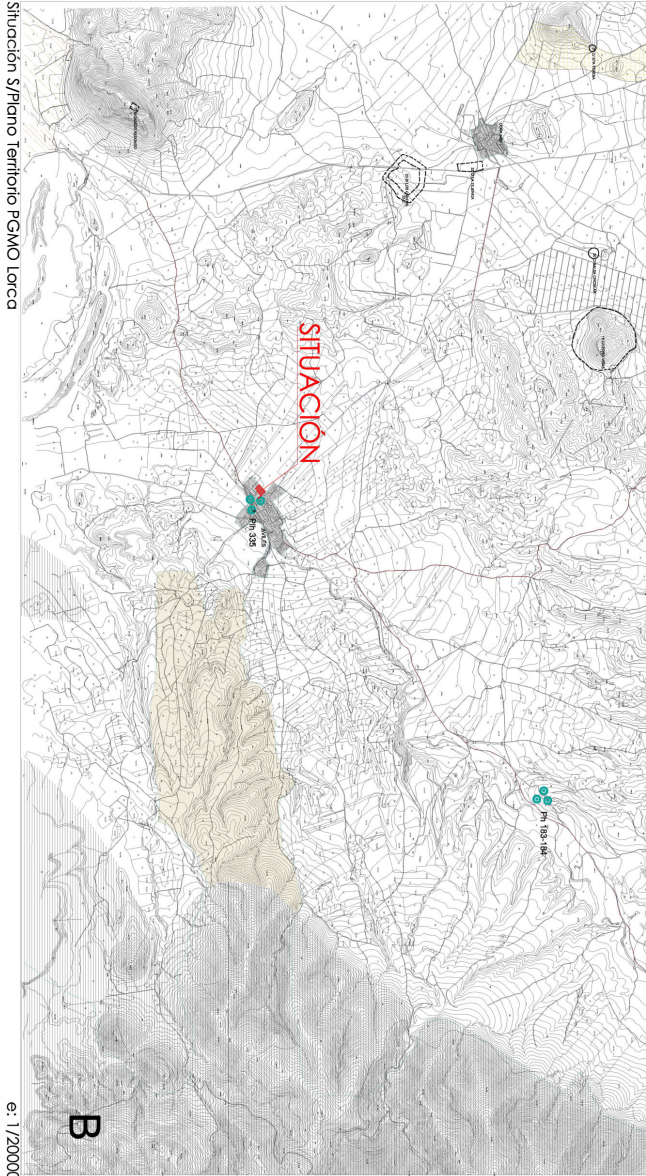
BARNES Y DENIZ
958/44.29.20, avda. Juan Carlos I, 31, 7ºb, 30.800 Lorca.
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 15 / 16

PROYECTO		Mn°74-PGMO	
MARCARVEN GRINAN CONTRERAS Y OTROS.		para reordenación de terrenos en AV-UA 1 AVILES	
EQUIPO REDACTOR		LORCA	
PLAN DE INFORMACIÓN		SITUACIÓN	
BARNES Y DENIZ		grupo trabajo técnico	
bd arquitectos		urbanismo	
FECHA		PII - 1	
VERSION		NÚMERO SERIE	
03		PII	
2026-05-15		1/3	

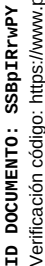


FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:50

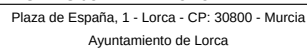
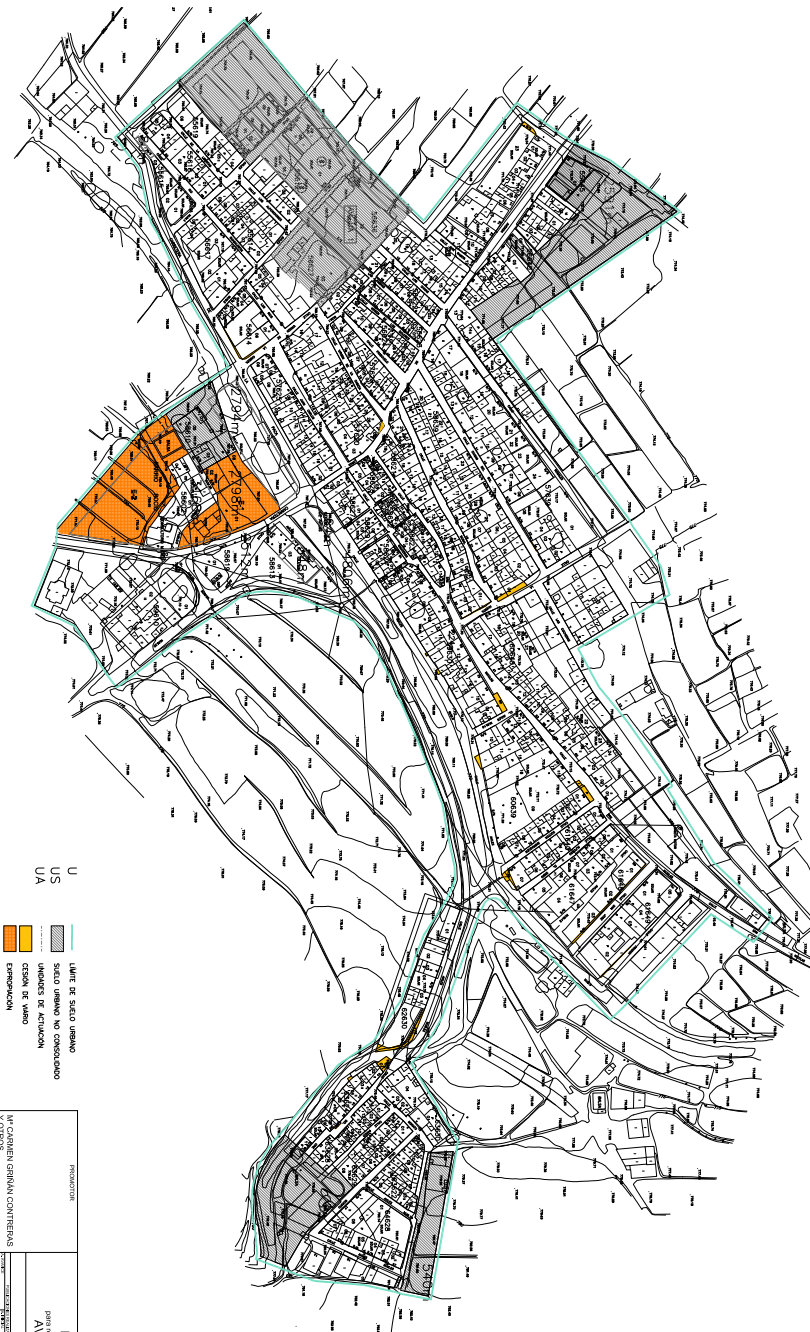
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca



Verificación código: <https://www.portalcidadano.lorca.es/verifica>



ID DOCUMENTO: SSBpIRrwPY



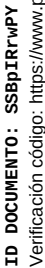
Página: 1 / 11

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia

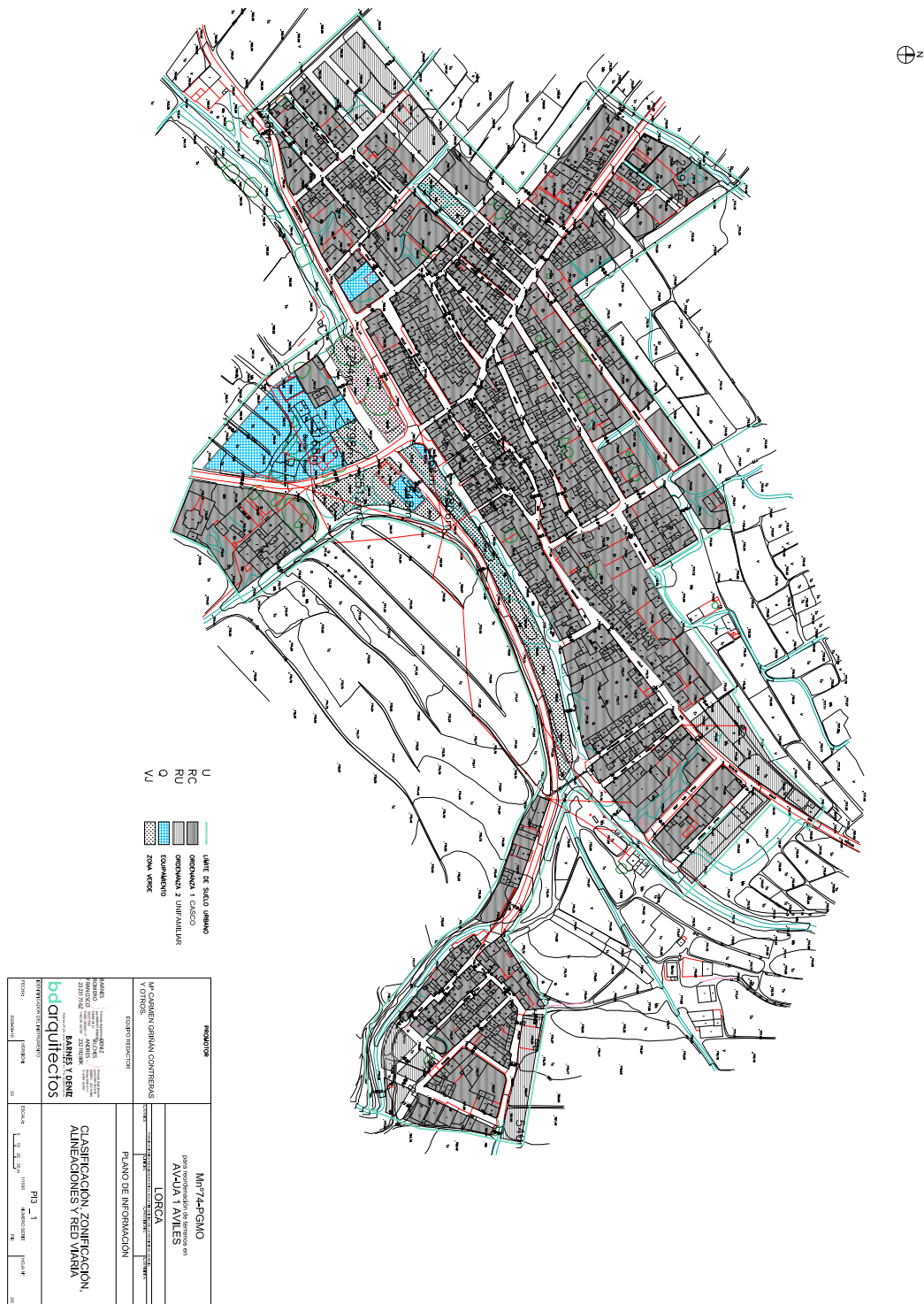
Página: 17 / 69



Verificación código: <https://www.portalcudadano.lorca.es/verifica>



ID DOCUMENTO: SSBpIRrWPY



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:48

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia

Avuntamiento de Lorca

Página: 2 / 11

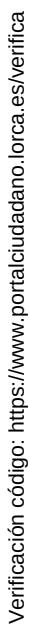
Página: 2 / 11

Existen 4 firmantes para este documento. Puede ver toda la información en la última página

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia

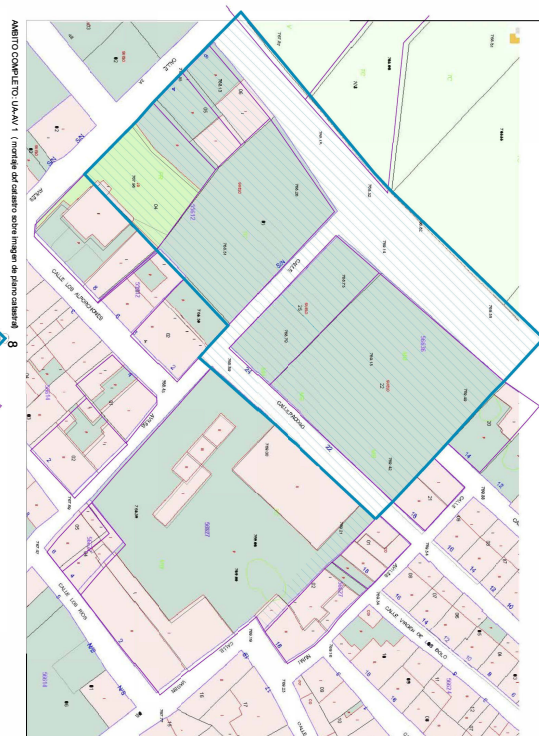
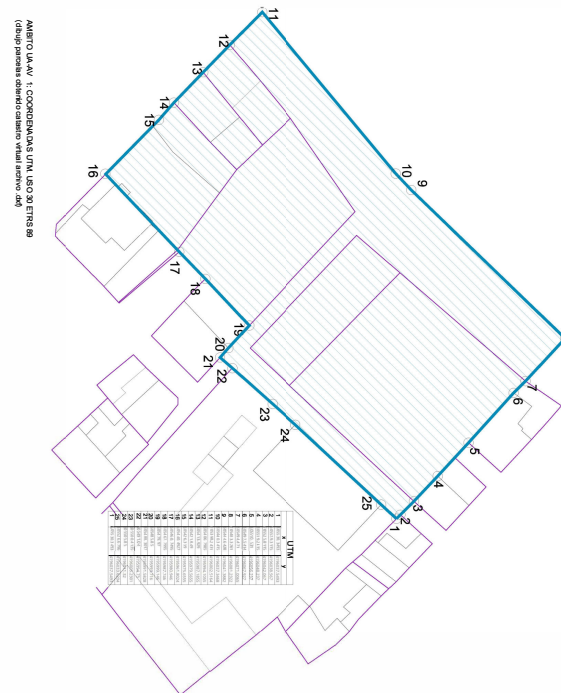
Ayuntamiento de Lorca

Página: 18 / 69



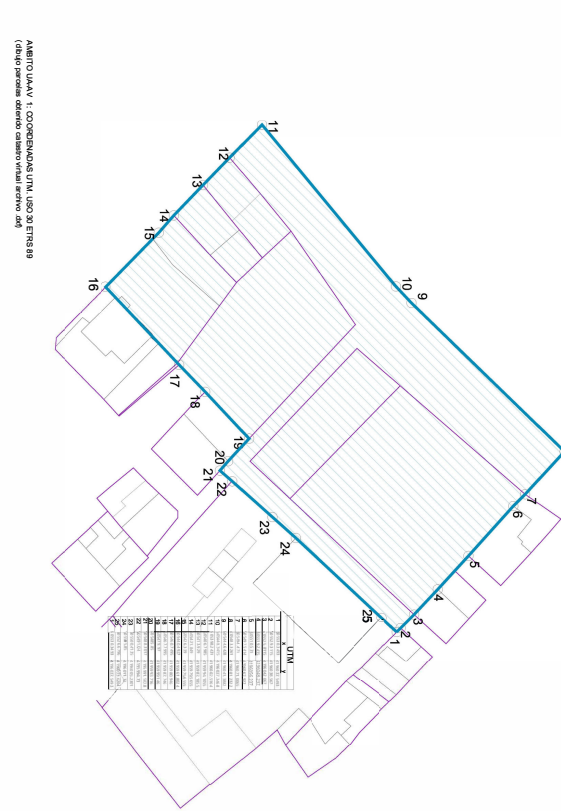
Verificación código: <https://www.portalcidudano.lorca.es/verifica>

ID DOCUMENTO: SSBpIRrWPY
Verificación código: <https://www.portalcidadadano.lorca.es/verifica>

Página: 3 / 11

Página: 19 / 69

PROYECTO		M74-PGMO	
M ^o CARMEN GRIÑANCONTEÑAS		PROYECTO DE	
Y OJOS		AV. JUAN I AULES	
EQUIPO REDACTOR		LORCA	
JUANES GONZÁLEZ		PLAN DE ORDENACIÓN	
RODRIGO GARCÍA		AMBITO URBANO	
2023-10-10		COORDINACIÓN UTM	
bdaarquitectos		Pg. 5	
VERIFICACIÓN DEL AUTENTICIDAD		1	
VERIFICACIÓN		VERIFICACIÓN	
VERIFICACIÓN		VERIFICACIÓN	



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:48
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia	
Ayuntamiento de Lorca	



Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

D1 MJ MEMORIA JUSTIFICATIVA

D1.MJ.1 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO GENERAL.

1 DE LOS SISTEMAS GENERALES

No se reduce en la U.A. la superficie del Sistema Local de Espacios Libres.

Zona verde inicial sup. inicial= 770,00 m²
Zona verde modificación sup. modif.= 784,00 m²

2 DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN.

No se altera la delimitación ni las determinaciones de la Unidad de Actuación AV-UA 1, ni afecta al área homogénea en la que se ubica.

El Plan General de Ordenación Urbana de Lorca, en el tomo IV: Memoria de Gestión, apartado 2.2 relativo al SUELO URBANO NO CONSOLIDADO define estos suelos como

"aquellos que no cuentan con el grado de consolidación por edificación o urbanización establecido, siendo necesarios procesos de actuación integrales, estando sujetos al deber de urbanización en la forma establecida en la legislación urbanística vigente".

Delimitación de Unidades de Actuación:

El Plan General incluye todo el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada en unidades de actuación, delimitadas de manera que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y garanticen la viabilidad de la actuación

.....
Así pues el Plan General delimita en los planos de gestión del suelo, áreas homogéneas en suelo urbano no consolidado, entendiendo por éstas, aquellos ámbitos de suelo urbano que tiene características similares de ordenación, uso, tipología y funcionamiento, formando conjuntos funcionales homogéneos.

Con los únicos efectos de establecidos en los artículos 99 y 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el Plan General delimita en Lorca ciudad 20 áreas homogéneas que incluyen una o varias unidades de ejecución.

Cualquier modificación en la delimitación de las unidades que se realice con posterioridad a la aprobación del Plan deberá ajustarse a las determinaciones de la Ley en el área homogénea en la que se ubique, no pudiendo subdividirse las áreas delimitadas con el único objeto de cumplir las determinaciones numéricas establecidas por la Ley.

.....
En las Pedanías, en aplicación del acuerdo de Pleno, de fecha 2 de agosto de 2002....., si bien se han señalado los ámbitos de suelo urbano no consolidado, únicamente se han delimitado aquellas unidades de actuación a efectos de obtención de terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a espacios libres y zonas verdes, dotaciones públicas y viales;

BARNES Y DENIZ
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:48

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 5 / 11



Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

Se han delimitado un total de 21 unidades de actuación en suelo urbano no consolidado en las pedanías de Almendricos, Avilés, La Hoya, La Paca, La Parroquia, Zarzilla de Ramos y Zarzadilla de Totana.

D1.MJ.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

La unidad de actuación nº1 de Avilés o AV-UA 1, se encuentra en el borde del casco urbano de Avilés. En el límite sureste de dicha unidad de actuación se ubica una empresa vitivinícola (Bodegas Contreras), fundada en los años cincuenta del siglo pasado y que actualmente sigue manteniendo su actividad. Dicha empresa es de las pocas actividades económicas que se encuentra en la diputación de Avilés, que además mantiene viva la tradición vitivinícola de la zona.

La propuesta de modificación puntual viene motivada por la necesidad de ampliación de esta empresa dedicada a una actividad de carácter familiar y de amplia tradición en la zona.



Ubicación de bodegas Contreras

Ubicación de calle de nueva apertura a suprimir

Ubicación de tienda afectada por apertura de calle

BARNES Y DENIZ
968/44.29.20. email: juan.deniz@bdarquitectos.es P.º 10.000 euros
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:48

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 6 / 11



Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

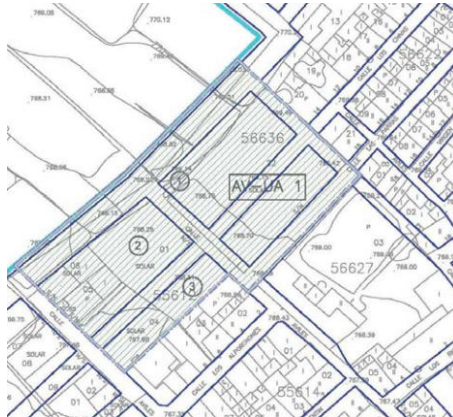


Vista parcial de la fachada de Bodegas Contreras.

El mantenimiento de la apertura de la prolongación de la calle Virgen de la Cabeza, tal como viene en el PGMO vigente, obliga al deribo de parte de las instalaciones actuales, véase la tienda actual, balsa y depuradora, para conseguir muy poco, ya que hay una calle paralela a escasos metros (Calle Avilés nº1) y con la apertura se conseguiría que todas las traseras de las edificaciones existentes a la calle citada quedaran al aire, y se generarían medianeras vistas.

La ordenación actual de la AV-UA 1, en la que se sitúa la zona verde justo a continuación de la manzana ocupada por las Bodegas Contreras, impediría la necesaria ampliación de la instalación bodeguera, manteniendo su interesante ubicación, lo que supone la conservación de valores históricos y de tradición bodeguera de Avilés. Piénsese que la unidad de actuación es de los pocos espacios vacíos que quedan en la trama urbana y que la alternativa nula supondría la pérdida de oportunidad para asegurar el mantenimiento de una de las muy pocas actividades económicas que hay en la localidad.

3



La realización de la modificación puntual de Plan General propuesta permitirá el mantenimiento de una actividad económica de carácter tradicional, muy

BARNES Y DENIZ
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:48

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 7 / 11



Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

enraizada en la diputación de Avilés, posibilitando su ampliación futura, sin alterar los parámetros impuestos por el Plan General en la unidad de actuación.

Para entender el interés de la modificación de plan se hace necesario el conocimiento de la empresa bodeguera que lo motiva, la importancia de apoyar su subsistencia y ampliación en su ubicación, el valor de la tradición vitivinícola de la zona y el entorno; así como la realidad de su localización:

La pedanía de Avilés se sitúa al norte del municipio de Lorca, por lo que forma parte de ese grupo de pedanías al que se conoce como "pedanías altas" y posee un núcleo de población que aglutina la casi totalidad de sus habitantes. El cultivo de la vid, así como el del almendro, y en menor medida los cereales y el olivo componen el sector productivo agrícola de la zona, donde la elaboración artesana del vino es una actividad notable.

Fuente: lorca.es



Las pedanías altas o del norte de Lorca: Avilés

Posee una superficie de 45,79 kilómetros cuadrados que se encuentran habitados con una densidad de 8,30 habitantes por kilómetro cuadrado, por un total de 380 personas, de las que más del 52% son mujeres. La evolución de la población desde 1992 nos muestra un núcleo en clara regresión poblacional, con una pérdida de más de 70 habitantes en 11 años, algo más del 15%.

<http://www.lorca.es/fiestas/fiestas.asp?id=837>

BARNES Y DENIZ
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:48

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 8 / 11



Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS



Vista del núcleo urbano de Avilés con campos de cultivo de vid en primer plano



A la entrada de Avilés se encuentra esta pieza dedicada a la producción vinícola tradicional del lugar.



Fachada de la nave antigua de las Bodegas Contreras

BARNES Y DENIZ
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:48

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

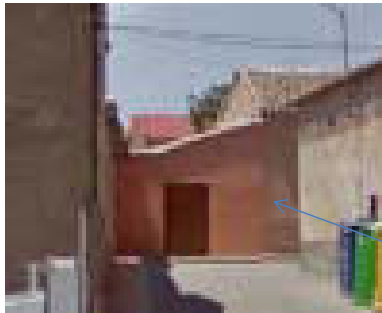
Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS



Fachada de la nave antigua de las Bodegas Contreras



Fachada de la tienda de venta de vinos, afectada por el derribo para la apertura de nueva calle, en el lateral de las bodegas

Se trata de una empresa familiar cuyo origen se remonta a los años cincuenta del pasado siglo y que cuenta con apoyo del INFO y cofinanciación de fondos europeos FEDER

6



El microclima particular de la zona permite la elaboración de vinos muy conocidos en la región, con premios en diferentes concursos nacionales e internacionales,

BARNES Y DENIZ
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:48

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 10 / 11



Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS



Los galardones obtenidos hasta la fecha:

Sortius Monastrell: Medalla de Plata La Cofradía del Reino de la Monastrell 2009

Sortius Syrah: Medalla de Bronce - Baco 2007
Medalla de Bronce - Vinhoreca 2008 y 2009
Medalla de Plata - Zarcillo 2009
Medalla de Oro - Le Concours Mondial de Bruxelles 2010
Medalla de Plata - The China Wines Awards 2011
Medalla de Plata - Bacchus 2013
Medalla de Plata - Le Concours Mondial de Bruxelles 2013

Uvio: Medalla de Plata - Le Concours Mondial de Bruxelles 2009
Medalla de Oro - Vinhoreca 2010
Medalla de Oro - The China Wines Awards 2011
Medalla de Oro - Bacchus 2013

7

bajo denominación de origen Bullas.

<https://www.bodegas-contreras.com/>



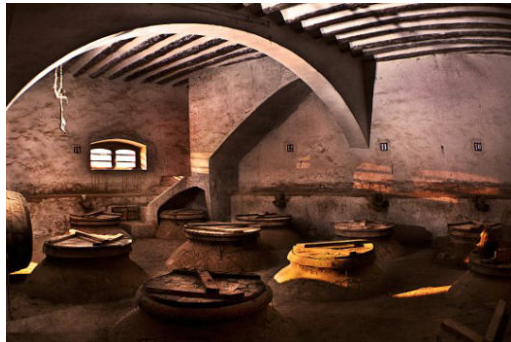
BARNES Y DENIZ
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:48

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 11 / 11

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS



Vistas interiores de la bodega antigua



Fachada e interior de la nave nueva de Bodegas Contreras.

BARNES Y DENIZ
948/44.29.26 - 948/44.29.21 - 31.70.50.50 (ext.)
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca



Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

D1.MJ.3 JUSTIFICACIÓN LEGAL

El principio general de vigencia indefinida de los planes no impide la posibilidad de su alteración, que puede tener lugar no solo por vía de revisión del planeamiento general, sino también por vía de modificación de alguno de los elementos que lo constituyen como indica el art.154.2 del R.P.U.

El art. 154.4 del R.P.U. cita a la modificación como el sistema a seguir en "los demás supuestos", fundamentalmente en los que se refieran a aspectos concretos o actuaciones puntuales; como en este caso en el que nos encontramos, acudiendo de esta forma a una modificación puntual de planeamiento general.

De esta misma manera se pronuncia el art. 173.1 LOTURM para aquellos supuestos que excedan de lo previsto en el artículo 116.1.d de esta ley.

En base al objetivo perseguido, queda demostrada la procedencia de plantear la presente Modificación Puntual de Plan General.

Respecto a la tramitación para la aprobación, se remite al Capítulo IV de la LOTURM que determina que las modificaciones de cualquiera de los elementos de planeamiento general se sujetarán a las mismas disposiciones aplicables para su tramitación y aprobación.

En el caso que nos ocupa, la modificación puntual no afecta a alteraciones sustanciales de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o de su intensidad, por lo que se puede calificar como modificación no estructural según el artículo 173.2 de la LOTURM

Aunque la modificación tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos previstos en la unidad de actuación, ésta no afecta a sistemas generales, por lo que no es necesaria la justificación del interés público ni su compensación con igual superficie en situación adecuada, ni es necesario analizar las posibles afecciones resultantes para su posible indemnización.

En el caso que nos ocupa se produce la modificación de zonificación de la zona verde de sistema local, que pasa su superficie a otra manzana (de uso residencial) en situación similar, no existiendo afecciones a terceros que generen indemnizaciones.

No se produce un aumento del volumen edificable en la zona; por tanto no es necesaria la previsión de aumento de espacios libres que indica el art 116 de la LOTURM.

Queda pues jurídica y técnicamente demostrada la viabilidad y procedencia de la modificación propuesta.

BARNES Y DENIZ
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 2 / 27



Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

En cuanto al cumplimiento de las leyes de Evaluación Ambiental, así como de la de Medidas Urgentes para la Reactivación de la Actividad Empresarial:

LEY 4/2009, DE 14 DE MAYO, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL INTEGRADA DE LA REGIÓN DE MURCIA:

La Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, modificada por la **Ley 5/2020, de 3 de agosto, de mitigación del impacto socioeconómico del CCOVID-19 en el área de medio ambiente.**

En el art. 100, punto veintiuno del capítulo I modifican los puntos 1 y 2 del art. 102 de la Ley 4/2009 mencionada en el párrafo anterior. El punto 2 queda como sigue:

2. Para los planes y programas y modificaciones de planes y programas cuya elaboración, adopción o aprobación, corresponda íntegramente a las entidades locales, con independencia de que su iniciativa sea pública o privada, en los municipios con población superior a 50.000 habitantes, actuará como órgano ambiental el ayuntamiento correspondiente al ámbito territorial del plan o programa. Tratándose de municipios con población no superior a 50.000 habitantes, el órgano ambiental autonómico, mediante la suscripción del oportuno convenio, podrá delegar en el ayuntamiento el ejercicio de las funciones de órgano ambiental a que se refiere este apartado, cuando el ayuntamiento disponga de medios para llevarlas a cabo.

De acuerdo con este artículo modificado **actuará como órgano ambiental el ayuntamiento correspondiente al ámbito territorial del plan o programa.**

10

LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, modificada por **Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.**

En el capítulo VI del Título IV y en la disposición final tercera de dicho Real Decreto-ley, se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

El art. 5 queda sin modificar:

Art. 5.2. A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en esta ley, se entenderá por:

...

f) "Modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

BARNES Y DENIZ
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 3 / 27

Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

Dado que la modificación propuesta no constituye variación fundamental ni de estrategia, ni de directrices o propuestas, ni de cronología; se tratará de una **MODIFICACIÓN MENOR A LOS EFECTOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

Considerando que la modificación consiste básicamente en la reordenación interior de manzanas y que solo afecta al cambio de posición de la zona verde, que se lleva a la manzana "última" de suelo urbano, las diferencias que puedan producirse en la zona de influencia siempre serán positivas respecto a las del estado actual del planeamiento.

En cuanto al carácter simplificado de la evaluación ambiental estratégica el art. 6 de dicha ley 21/2013 que también queda sin modificar:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

...
Tal como se ha visto, según el art 5.2.f se trata de una modificación menor

Es el caso éste, de una modificación puntual de Plan General que afecta tan solo a dos manzanas de una Unidad de Actuación, por lo que se puede afirmar que se trata de una ZONA DE REDUCIDA EXTENSIÓN, tal como indica el punto anterior.

De acuerdo con el art. 6, apartado 2.a) se trata de una MODIFICACIÓN MENOR ya que no altera el modelo de desarrollo urbano y territorial.

De acuerdo con el art. 6, apartado 2.b) se trata de una modificación de plan que establece el uso, a nivel municipal de una ZONA DE REDUCIDA EXTENSIÓN

Tal como determina dicho artículo 6.2 apartados a y b, la modificación puntual de Plan General objeto de este documento será objeto de EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

BARNES Y DENIZ
bdarquitectos

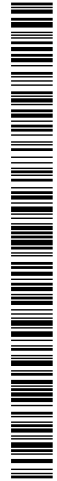
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 4 / 27

ID DOCUMENTO: XwYfPNoEuV001nzSq0jGjd4Rfa0=

Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>



ID DOCUMENTO: SVZsBVJawH

Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>



Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

LEY 2/2017, DE 13 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y DEL EMPLEO A TRAVÉS DE LA LIBERALIZACIÓN Y DE LA SUPRESIÓN DE CARGAS BUROCRÁTICAS: RESPECTO A LA ATRIBUCIÓN DE LA CONDICIÓN DE ÓRGANO AMBIENTAL AL ÓRGANO MUNICIPAL.

Disposición transitoria tercera. Órganos ambientales municipales.

Los órganos municipales a los que se atribuya la condición de órgano ambiental en virtud de la nueva redacción del art. 102 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, ejercerán esta competencia en aquellos procedimientos cuya solicitud de inicio no haya sido remitida al órgano ambiental a la entrada en vigor de esta ley. Cuando la solicitud de inicio de procedimiento haya sido remitida al órgano ambiental autonómico con anterioridad a la entrada en vigor, éste mantendrá la condición de órgano ambiental hasta la finalización de dicho procedimiento.

Según esta disposición transitoria corresponderá la condición de órgano ambiental al Órgano Municipal.

12

BARNES Y DENIZ
F8B/A4/29.26.800 Juan-Deniz B. Pto. de contacto
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 5 / 27

Existen 4 firmantes para este documento. Puede ver toda la información en la última página

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 32 / 69

Mnº 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

D1 MO MEMORIA DE ORDENACIÓN

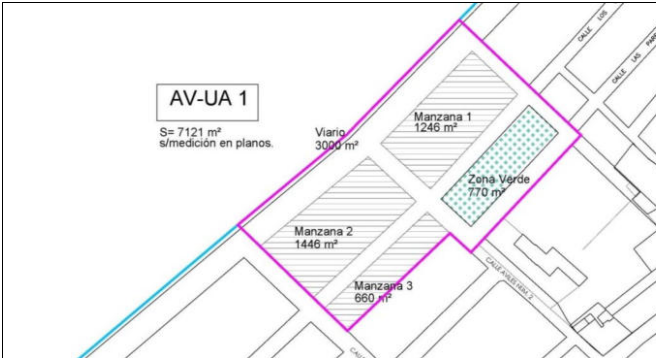
La modificación de PGMO propuesta alcanza a:

- 1ª.- Subsanación de errores en superficies en la Unidad de Actuación.
- Al revisar la zonificación y superficies de la Unidad de Actuación en plano de zonificación, con objeto de los cambios que se proponen como punto 2º, comprobamos la existencia de errores en las superficies que figuran en la ficha urbanística:
- 1.1 La superficie de la U.A. medida, es menor a la enumerada en la ficha.
 - 1.2 Las superficies de manzanas con uso residencial son básicamente iguales
 - 1.3 La superficie de zona verde es inferior a la enumerada en la ficha.
 - 1.4 La superficie de viario es inferior a la enumerada en la ficha.

Comparativo de superficies entre ficha s/PGMO y s/medición sobre planos

UNIDAD DE ACTUACION		UA 1. s/Ficha PGMO	
Manzana	Tipología	Superficie	%
1	Casco	1244	16,40
2	Unifamiliar	1448	19,09
3	Casco	660	8,70
4	Zona verde	784	10,33
	Viario Propuesto	2768	36,49
	Viario existente	682	8,99
Total Unidad		7586	100,00

UNIDAD DE ACTUACION		UA 1. s/medición en planos	
Manzana	Tipología	Superficie	%
1	Casco	1246	17,49
2	Unifamiliar	1446	20,31
3	Casco	660	9,26
4	Zona verde	770	10,81
	Viario	3000	42,13
Total Unidad		7121	100,00



2ª.- Cambio de zonificación de suelo.

Se proyecta la reordenación de terrenos que supone un cambio de zonificación que afecta a dos manzanas; a la manzana 1 de uso residencial y tipología Casco y a la manzana 4 con uso zona verde.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia Ayuntamiento de Lorca	

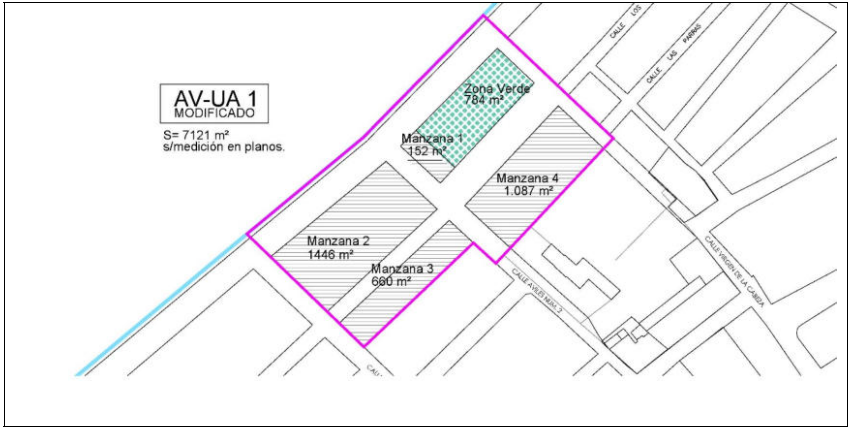


Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: M° CARMEN GRINÁN CONTRERAS Y OTROS

- La reordenación consiste:
- en la creación de una nueva manzana (manzana 4), formada por parte de la superficie de la anterior de tipología zona verde, más la superficie de viario existente entre ésta y las bodegas Contreras, manzana a la que se le adscribe tipología Casco.
- Se posibilita de esta manera la futura ampliación de las instalaciones de las Bodegas Contreras.
- Se traslada toda la superficie de la zona verde (784 m²) a la manzana 1;
el resto de superficie hasta completar esta manzana (158 m²) se dejan con tipología Casco.

La modificación no afecta a reducción de superficie de zona verde.

UNIDAD DE ACTUACION modificado		UA 1. s/medición en planos	
Manzana	Tipologia	Superficie	%
1	Casco	152	2,13
	Zona verde	784	11,01
2	Unifamiliar	1446	20,31
3	Casco	660	9,26
4	Casco	1087	15,26
	Viario	2993	42,03
Total Unidad		7121	100,00



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia Ayuntamiento de Lorca	

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRINÁN CONTRERAS Y OTROS

Quedando la ficha AV-U.A.1., tal como viene representada en el PGMO. modificada como sigue:

AVILÉS (MODIFICADA)

AREA HOMOGENEA AVILÉS 1

UNIDAD	S total (m²)	E (m²/m²)	S neto edific.	E x Sn	Media	Diferencia
UA 1	7.121	0,893	0,523	0,467		
Total	7.121					

UNIDAD DE ACTUACION UA 1

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura máx.	E (m²/m²)	A (m²)
1	1	Casco	152	2.13	2	380/152 = 2,50	380
2	2	Unifamiliar	1.446	20.31	2	1,00	1.446
3	1	Casco	660	9.27	2	1.142/660= 1,73	1.142
4	1	Casco	1.106	15.53	2	2.554/1.106= 2,31	2.554
		Zona verde	784	11,01			
		Viario propuesto	2291	3217			
		Viario existente	682	9.58			
		Total unidad	7.121	100,00			5.522

Aprovechamiento total (m²/m²)	0,893
Porcentaje de cesión (%)	32,09
Porcentaje de suelo neto edificable (m²/m²)	0,523
Cesión de aprovechamiento (%)	5,000

Iniciativa de actuación	Pública
Sistema de actuación	Cooperación

3

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

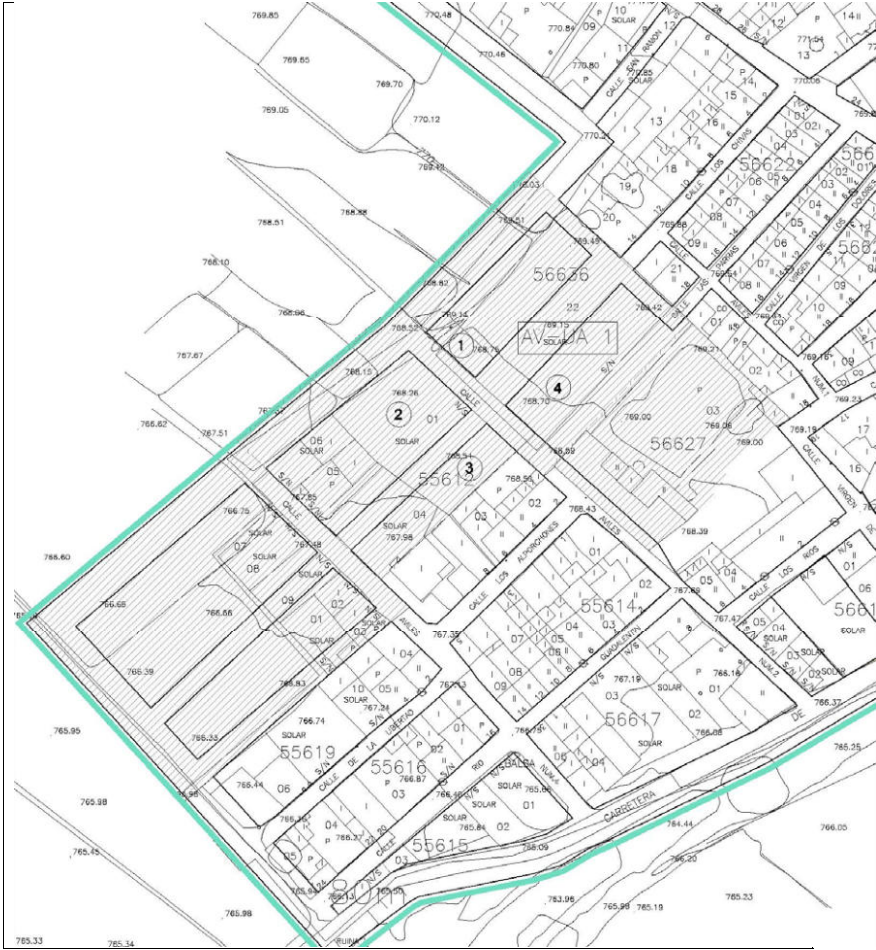
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 8 / 27



Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mª CARMEN GRINÁN CONTRERAS Y OTROS

UNIDAD DE ACTUACION	AV - UA 1
---------------------	-----------



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Mnº 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

D2 NU NORMAS URBANÍSTICAS

Según el art. 140 de la LOTURM, las determinaciones de los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos en su apartado d:

d) Normas Urbanísticas aplicables a los distintos tipos de suelo, distinguiendo entre: Normas Generales, Normas de Protección, Normas de Gestión, Normas de Urbanización, Normas de Uso y Edificación y Normas Transitorias.

En las Normas Urbanísticas se incluirán fichas de planeamiento y gestión de cada sector o ámbito remitido a plan especial, y de la unidad de actuación que prevea el plan.

Los terrenos objeto de modificación están sometidos a las zonas de ordenanza llamadas:

ORDENANZA 1: PEDANÍA 01, cuyas determinaciones no varían en la presente modificación puntual de PGOU y a las que se remite el presente documento.

ORDENANZA 2: PEDANÍA 02, cuyas determinaciones no varían en la presente modificación puntual de PGOU y a las que se remite el presente documento.

En cuanto a la Normativa de índole ambiental, derivada del Documento 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

Las medidas protectoras, correctoras y compensatorias tienen como objeto minimizar y/o compensar las posibles alteraciones, estableciendo unas recomendaciones dirigidas a que el desarrollo de las determinaciones propuestas en la modificación del PGOU genere el menor impacto ambiental posible. Éstas no serán otras que las ya previstas por la Unidad de Actuación que se pretende modificar, y estarán a lo dispuesto por el PGOU en esta materia, ya que como sea dicho en párrafos anteriores la modificación tan solo reordena la unidad de actuación y subsana los errores de medición de superficies detectados.

Climatología y cambio climático.

Dado que la modificación puntual tan solo reordena las manzanas, sus efectos sobre la climatología y cambio climático son nulos respecto a la situación dispuesta por el PGMOU.

Por tanto las medidas de prevención, corrección o reducción de los efectos negativos relevantes en el medio ambiente causadas por la aplicación de la modificación puntual de PGMOU presente, serán las ya previstas para la unidad de actuación que se modifica:



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 10 / 27



Mnº 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

Los efectos respecto al consumo de recursos serán los propios de las obras de urbanización y edificación permitidos.

Medidas generales de carácter ambiental

Las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de esta modificación, deberán someterse en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda. En las fases de ejecución posteriores de proyecto, se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos.

Sostenibilidad de las obras y generación de residuos

Las medidas son básicamente las mismas que prevé el PGMOU para el desarrollo de la unidad de actuación previa a la modificación puntual, cuya aspiración es la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

La generación de residuos durante las obras que se puedan producir en el desarrollo de la zona tendrá un considerable volumen que mediante la gestión y tratamiento de los mismos, así como su eliminación a través de vertederos autorizados no supondrán una afección significativa.

De modo genérico, todos los residuos generados en las obras deberán ser gestionados de acuerdo con la legislación en vigor en esta materia (Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos de construcción y demolición y Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos).

2

Se implantará un sistema de recogida, separación y almacenamiento temporal de residuos generados en las obras, hasta que sean recogidos por gestor autorizado. Se dispondrá de contenedores y cubos separadores de materiales.

En caso de vertido accidental, se procederá a su limpieza y se le dará el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

Calidad del aire.

Al no producirse efectos sobre la calidad del aire por causa de la modificación de la unidad de actuación no se establecen medidas distintas a las previstas en el desarrollo de la zona previa a la modificación puntual de PGMOU.

Con carácter general, se garantizará un aire limpio y sin ruido (dentro de los márgenes normativos previstos para las actividades permitidas) en el ámbito propuesto.

Geología, geomorfología y Edafología

Al no producirse efectos sobre la geología, geomorfología y edafología por causa de la modificación de la unidad de actuación no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción.

Riesgo sísmico y de erosión.

Dado que las afecciones derivadas por causa de erosión y riesgo sísmico son exactamente las mismas que las que hubiera en la unidad de actuación sin modificar, no se prevén medidas específicas de prevención, corrección o reducción de efectos negativos.

BARNES Y DENIZ
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 11 / 27



Mnº 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

Se deberá aplicar el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico en la Región de Murcia (SISMIMUR). En las nuevas edificaciones se tendrá en cuenta la Norma de Construcción Sismorresistente: parte general y edificación (NCSE-02) aprobada por Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre.

Fauna.

Al no producirse efectos sobre la fauna por causa de la modificación de la unidad de actuación no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción.

Vegetación.

Al no producirse efectos sobre la vegetación por causa de la modificación de la unidad de actuación no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción.

Hábitats de interés comunitario.

Al no producirse efectos sobre Hábitats de interés comunitario por causa de la modificación de la unidad de actuación no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción.

Montes.

Al no producirse efectos sobre los montes, por causa de la modificación de la unidad de actuación no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción.

Hidrología superficial.

Los terrenos de la modificación no se encuentran atravesados por ramblas o barrancos. Los efectos sobre la hidrología superficial no son de consideración. Al no producirse efectos sobre la hidrología superficial por causa de la modificación de la unidad de actuación no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción.

3

Hidrología subterránea.

No se ha detectado presencia de hidrología subterránea que pueda afectar al desarrollo de la zona. Al no producirse efectos sobre la hidrología subterránea por causa de la modificación de la unidad de actuación no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción de efectos negativos sobre la hidrología subterránea.

Zonas inundables.

Los terrenos del ámbito de la modificación del PGOU están fuera de las zonas consideradas inundables, por lo que no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción de efectos sobre zonas inundables.

Humedales

No hay presencia de humedales en los terrenos de la modificación ni en su entorno próximo, razón por la que no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción de efectos negativos sobre humedales.

Red Natura 2000.

El desarrollo de la actuación propuesta no tiene efectos sobre la Red Natura 2000, ya que los terrenos se encuentran fuera ámbito de protección, razón por

BARNES Y DENIZ
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 12 / 27



Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

la que no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción de efectos sobre la Red Natura 2000.

Espacios naturales protegidos.

El desarrollo de la actuación propuesta no tiene efectos sobre espacios naturales protegidos, ya que los terrenos se encuentran fuera ámbito de protección. Por tanto no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción de efectos negativos sobre espacios naturales protegidos.

Vías pecuarias.

Los terrenos de la modificación puntual no están afectados por vías pecuarias. Por tanto no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción de efectos negativos sobre las vías pecuarias

Microrreservas.

No se prevé efectos sobre microrreservas botánicas ya que los terrenos de la modificación no se encuentran en ninguna zona afectada por los mismos. Por tanto no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción de efectos negativos.

Patrimonio cultural.

No existe en el ámbito de la modificación elementos de interés pertenecientes al Patrimonio Cultural o yacimientos arqueológicos. Por tanto no se establecen medidas de prevención, corrección o reducción de efectos negativos sobre el patrimonio cultural.

Paisaje.

Al tratarse de una reordenación de la unidad de actuación y corrección de errores, no hay afección sobre el paisaje. No se prevén medidas de prevención, corrección o reducción de efectos negativos sobre el paisaje, salvo la plantación de especies autóctonas adecuadas en los espacios libres.

Socioeconomía.

El desarrollo de la unidad de actuación modificada conllevará de por sí mejoras en los parámetros socioeconómicos, por permitir la permanencia y desarrollo de actividades de carácter tradicional, razón por la cual no se prevén medidas de prevención, corrección o reducción de efectos negativos.

Salud pública.

Dado que la afección por mejora del entorno urbano es positiva, no se prevén medidas de prevención, corrección o reducción de efectos de efectos sobre salud pública.

4

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Para el desarrollo del área objeto de modificación del PGOU de deberán tramitar diversos documentos urbanísticos en cuya tramitación deberán tenerse en cuenta las determinaciones expuestas en el presente documento, corregidas o implementadas o el correspondiente Informe Ambiental Estratégico emitido por el Órgano Ambiental.

BARNES Y DENIZ
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 13 / 27



Mn° 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

El objeto de este seguimiento es verificar la eficacia de las medidas ambientales propuestas, así como los controles necesarios para asegurar la implantación de las citadas medida.

Para facilitar dicho seguimiento ambiental se utilizarán indicadores ambientales aplicables a cada situación.

Dicho 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.

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.

A continuación se detallan los objetivos e indicadores ambientales de seguimiento propuestos:

OBJETIVOS E INDICADORES AMBIENTALES DE SEGUIMIENTO	
CLIMATOLOGIA Y CAMBIO CLIMÁTICO	
Objetivo	Reducción de emisiones de gases de efecto invernadero
Indicador	Establecido en normativa correspondiente
Umbral admisible	Los establecidos en la normativa correspondiente
Periodicidad	Vigilancia en la concesión de licencias y durante la ejecución de las obras
Medidas	Las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de esta modificación, deberán someterse en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda. En las fases de ejecución posteriores de proyecto, se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos.
SOTENIBILIDAD DE LAS OBRAS Y RESIDUOS	
Objetivo	Reducir la emisión de gases de efecto invernadero.
Indicador	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente.
Umbral admisible	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente.
Periodicidad	Vigilancia durante ejecución de las obras de urbanización y edificación
Medidas	Implantación de sistemas de recogida, separación y almacenamiento temporal de residuos generados en las obras de urbanización y construcción. En caso de vertido accidental, se procederá a su limpieza y se le dará el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.
RIESGO SISMICO Y DE EROSIÓN	
Objetivo	Riesgo sísmico: se establecerán las medidas necesarias para atenuar los efectos del mismo, evitando riesgos y daños. Riesgo de erosión: Evitar la pérdida total o parcial del suelo (zonas verdes)
Indicador	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente.

5

BARNES Y DENIZ
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia

Ayuntamiento de Lorca

Página: 14 / 27

Mnº 74 PGMO DE LORCA.

PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)

PROMOTOR: Mª CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

Umbral admisible	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente.
Periodicidad	Vigilancia continua
Medidas	Aplicación del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico en la Región de Murcia (SISMIMUR). En las nuevas edificaciones se tendrá en cuenta la Norma de Construcción Sismorresistente: parte general y edificación
PAISAJE	
Objetivo	Mantenimiento de los valores paisajísticos de la zona (tierras de secano)
Indicador	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente.
Umbral admisible	Los establecidos en la normativa correspondiente y/o por el organismo competente.
Periodicidad	Anual
Medidas	Se utilizarán especies autóctonas características del paisaje mediterráneo en el planeamiento y ejecución de zonas verdes y espacios libres.

El seguimiento ambiental tiene por objeto supervisar el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales y/o de sostenibilidad marcados por el Documento Ambiental Estratégico, garantizando que las medidas protectoras y correctoras establecidas se implantan adecuadamente, tanto en la fase de obra como en la de su uso posterior. Con ello se pretende realizar un seguimiento de la efectividad de las medidas implantadas y, en caso de no ser efectivas, analizar las causas y poner en marcha las medidas correctoras oportunas.

Con carácter general, los aspectos objeto de revisión serán:

- Supervisión de las superficies ocupadas por las obras previstas y definición de las áreas sensibles.
- Control de vertidos.
- Control de las áreas de mantenimiento de maquinaria y acopios de materiales.
- Control del ruido durante la fase de obras.
- Control de la gestión de los residuos durante la fase de obras.
- Control de que se llevan a cabo criterios de sostenibilidad en las futuras edificaciones y en la urbanización.

6

BARNES Y DENIZ
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia

Ayuntamiento de Lorca

Página: 15 / 27



D3	PA+EE	PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
----	-------	---

Mnº74 PGMO LORCA MODIFICACION PUNTUAL Nº 74 DE PGMO DE LORCA. PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES).
PROMOTOR: Mº CARMEN GRINÁN CONTRERAS Y OTROS SITUACIÓN: AV-UA 1. (AVILES). FECHA: 2026-06-16



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

ID DOCUMENTO: XwYfPNoEuV001nzSq0jGjd4Rfa0=
Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>

ID DOCUMENTO: SVZsBVJawH
Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
D3.1 PROGRAMA DE ACTUACION.

INDICE:

- I.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.
- I.2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS
- I.3.- AMBITO DE TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.
- I.4.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, PROGRAMA Y DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES.
- I.5. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
- I.6. GARANTIAS DE LA EJECUCIÓN.
- I.7. COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA.
- I.8. OTROS COMPROMISOS.
- I.9 PLANO CATASTRAL IDENTIFICANDO LAS FINCAS

1

BARNES Y DENIZ
968/44.29.20, avda. Juan Carlos I, 31, 7ºb, 30.800 Lorca.
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 17 / 27

Existen 4 firmantes para este documento. Puede ver toda la información en la última página

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 44 / 69

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
D3.1 PROGRAMA DE ACTUACION.

I.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

Se redacta el presente Programa para establecer las bases técnicas y económicas de la actuación urbanística comprendida en el ámbito de la MODIFICACION PUNTUAL N° 74 DE P.G.M.O DE LORCA, según establece el art. 140 de la LOTURM (Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia).

La redacción de este Programa de Actuación se realiza por los Arquitectos D. Francisco Barnés Romero y D. Andrés Déniz Vilches que suscriben el mismo, conforme a lo establecido en los artículos 198 y siguientes de la misma Ley.,

I.2 IDENTIFICADOR DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

Conforme al artículo 198.2 a) de la LOTURM,

I.2.1-IDENTIFICADOR DEL PROMOTOR.

Los promotores de la actuación son:

- Dª. MARÍA DEL CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS, NIF 23.119.970-W
- Dª. MARÍA TERESA GRIÑÁN CONTRERAS, NIF 23.201.109-C
- D. JUAN GRIÑÁN CONTRERAS.

con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. de Juan Carlos I N°1, 6ºG, C.P. 30.800 de Lorca.

I.2.2-RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES s/CATASTRO y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

a continuación se relacionan los propietarios y los titulares que constan en el Catastro y en el Registro de la Propiedad.

PROPIETARIOS s/Catastro.							
Nº	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL		REFERENCIA CATASTRAL		SUPERFICIE DENTRO DE LA AV-UA. 1. (medición ajustada a AV-UA.1)	
		Nº	Sup (m²)	Nº	Sup (m²)	m²	%
1	Mª Carmen Griñán Contreras y otros.			5663622XG1756D00 01BG	1.826	1.826	25,64
2				5663625XG1756D	594	594	8,34
3				5661201XG0956B00 01TK	1.251	1.251	17,57
4				5561206XG0956B00 01RK	249	249	3,50
5				5561205XG0956B00 01KK	246	246	9,14
6				5561204XG0956B00 01OK	1.194	651	32,36
7	VIARIO					2.304	
	TOTAL					7.121,00	100,00

BARNES Y DENIZ
948/44.29.20, avda. Juan Carlos I, 31, 7ºB, 30.800 Lorca.
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 18 / 27

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
D3.1 PROGRAMA DE ACTUACION.

I.3. JUSTIFICACIÓN DEL AMBITO TERRITORIAL Y DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Conforme al artículo 198.2 b) de la LOTURM,

I.3.1- JUSTIFICACIÓN DEL AMBITO TERRITORIAL.

Este Programa de Actuación se refiere al suelo urbano incluido en el ámbito de la MODIFICACION PUNTUAL N° 74 DE P.G.M.O DE LORCA, PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA1. (AVILES), cuyas características básicas son s/ficha urbanística de la AV-UA 1.

Sus linderos son:

NORTE.-	Casco Urbano de Avilés.
ESTE .-	Casco Urbano de Avilés.
SUR .-	Casco Urbano de Avilés; bodegas Contreras.
OESTE.-	Suelo No urbanizable.

I.3.2- JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La modificación puntual que nos ocupa no modifica la iniciativa ni el sistema de actuación fijado.

I.4. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN, PROGRAMA Y DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES.

Conforme al artículo 198.2 c) de la LOTURM,

Aunque este capítulo del Programa de Actuación tiene por objeto realizar una estimación de los gastos de urbanización del programa de trabajo que implica el proceso urbanizador y de la distribución de las inversiones a efectuar, según los distintos conceptos que establece el artículo 184 de la LOTURM.,

Las actuaciones derivadas de la presente Modificación Puntual no afectan al proceso urbanizador, son tendentes por un lado a subsanación de errores en superficies en la Unidad de Actuación, (menor superficie) y por otro a un cambio de zonificación de suelo que no afecta a aumento de superficies ni a reducción de zona verde.

Al no producirse incrementos de superficie afectada, ni cambios en la zonificación que produzcan aumentos de las zonas urbanísticas previstas en el P.G., . no se generan gastos de urbanización adicionales.

I.5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Las actuaciones derivadas de la presente Modificación Puntual no afectan al proceso urbanizador, por tanto no es necesaria la fijación de plazos.

I.6.- GARANTIAS DE LA EJECUCIÓN.

Como en este caso no hay costes de urbanización distintos a los ya previstos en el Plan General, no es necesario la prestación de garantías adicionales.

BARNES Y DENIZ
948/44.29.20, avda. Juan Carlos I, 31, 7ºb, 30.800 Lorca.
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 19 / 27



Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
D3.1 PROGRAMA DE ACTUACION.

I.7.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA.

Según se establece el artículo 186.1 de la LOTURM y recoge también el 198 para los Programas de Actuación, una vez recaída la aprobación definitiva del Programa de Actuación y como requisito para su efectividad, los promotores de la transformación del suelo y urbanizadores asumen el compromiso de constituir una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización.

Como en este caso no hay costes de urbanización distintos a los ya previstos en el Plan General, no es necesario la prestación de garantías adicionales, y por tanto de aval o fianza.

I.8.- OTROS COMPROMISOS.

No se generan.

4

BARNES Y DENIZ
968/44.29.20, avda. Juan Carlos I, 31, 7ºb, 30.800 Lorca.
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 20 / 27



Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
D3.1 PROGRAMA DE ACTUACION.

I.9.-IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDADES SOBRE PARCELAS CATASTRALES.

PROPIETARIOS s/Catastro.							
Nº	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL		REFERENCIA CATASTRAL		SUPERFICIE DENTRO DE LA AV-UA. 1. (medición ajustada a AV-UA1)	
		Nº	Sup (m²)	Nº	Sup (m²)	m²	%
1	Mº Carmen Griñán Contreras y otros.			5663622XG1756D00 01BG	1.826	1.826	25,64
2				5663625XG1756D	594	594	8,34
3				5661201XG0956B00 01TK	1.251	1.251	17,57
4				5561206XG0956B00 01RK	249	249	3,50
5				5561205XG0956B00 01KK	246	246	9,14
6				5561204XG0956B00 01OK	1.194	651	32,36
7	VIARIO					2.304	
	TOTAL					7.121,00	100,00

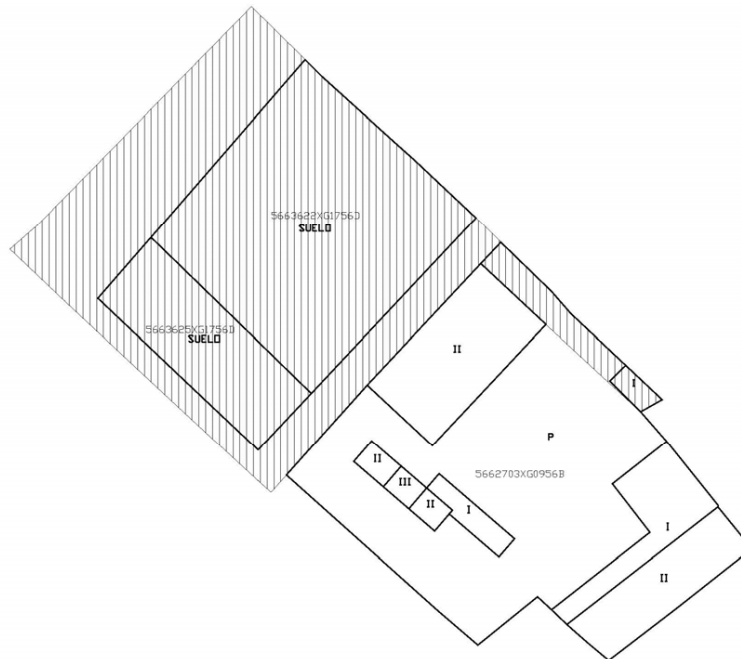


FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46



Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
D3.1 PROGRAMA DE ACTUACION.

Las parcelas afectadas por la modificación de la UA son:



6

Lorca, 15 de febrero de 2021

Los arquitectos.

BARNES
ROMERO
FRANCISCO -
23231716Z
Firmado digitalmente
por BARNES ROMERO
FRANCISCO -
23231716Z
Fecha: 2026.07.17
11:57:28 +02'00'

DENIZ
VILCHES
ANDRES -
23219280K
Firmado digitalmente por DENIZ
VILCHES ANDRES - 23219280K
Fecha: 2026.07.17 11:57:56 +02'00'

Francisco Barnés y Andrés Déniz

BARNES Y DENIZ
948/44.29.20, avda. Juan Carlos I, 31, 7ºB, 30.800 Lorca.
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 22 / 27

ID DOCUMENTO: XwYfPNoEuv001nzSq0jGjd4Rfa0=

Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>

ID DOCUMENTO: SVZsBVJawH

Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>

MODIFICACION PUNTUAL Nº 74 DE P.G.M.O DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
D3.2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Las actuaciones derivadas de la presente Modificación Puntual no afectan al proceso urbanizador y por tanto no se generan gastos de urbanización adicionales a los ya previstos en el vigente Plan General,
por lo que no procede la redacción de Estudio Económico Financiero alguno.

Lorca, 16 de junio de 2026

Los arquitectos.

BARNES ROMERO FRANCISCO - 23231716Z	Firmado digitalmente por BARNES ROMERO FRANCISCO - 23231716Z Fecha: 2026.07.17 12:15:45 +02'00'	DENIZ VILCHES ANDRES - 23219280K	Firmado digitalmente por DENIZ VILCHES ANDRES - 23219280K Fecha: 2026.07.17 12:16:52 +02'00'
--	--	---	---

Francisco Barnés y Andrés Déniz

5

BARNES Y DENIZ
958/44.29.20, avda. Juan Carlos I, 31, 7ºb, 30.800 Lorca.
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 23 / 27

Existen 4 firmantes para este documento. Puede ver toda la información en la última página

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 50 / 69

D3-a	ISE	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
------	-----	-------------------------------------

Mnº74 PGMO LORCA MODIFICACION PUNTUAL Nº 74 DE P.G.M.O DE LORCA. PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES).
PROMOTOR: Mº CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS SITUACIÓN: AV-UA 1. (AVILES). FECHA: 2026-06-16



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 24 / 27

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
D3-a INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

INDICE:

- 1.- CONTEXTO LEGAL
- 2.- GESTION DE LA MODIFICACION PUNTUAL N° 74 DEL PLAN GENERAL
- 3.- ASPECTOS TEMPORALES DE LA ACTUACION.
- 4.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA PUBLICA.
 - 4.1 Metodología
 - 4.2 Descripción.
 - 4.3 Financiación
 - 4.4 Estimación de ingresos para la Administración Pública
5. CONCLUSIÓN.

1

BARNES Y DENIZ
948/44.29.20, avda. Juan Carlos I, 31, 7ºb, 30.800 Lorca.
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 25 / 27



Mnº 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
D3-a INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1. CONTEXTO LEGAL.

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el apartado h, del artículo art. 140 de la LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA (LOTURM), que establece lo siguiente:

Las determinaciones de los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:.....

h.- Informe de sostenibilidad económica que efectuará análisis estático del impacto del desarrollo del P.G. en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, incluyendo todos los sistemas generales previstos, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El documento sobre el que se plantea este informe de sostenibilidad hace referencia a la Modificación Puntual nº 74 del PGMO de Lorca, para reordenación de terrenos en la AV-UA1 AVILES; modificación puntual redactada para subsanación de errores en superficies de la Unidad de Actuación nº1 y para cambio de zonificación de suelo que afecta a dos manzanas una de uso residencia y otra de zona verde sin reducción de superficie.

Dicha modificación se ha redactado conforme a la LOTURM, y este informe forma parte inseparable de la misma.

Procedemos a continuación a analizar el impacto que dicha actuación tendrá sobre la economía pública.

2

2.- GESTION DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 74 DEL PLAN GENERAL

La iniciativa para la MODIFICACION PUNTUAL Nº 74 DE PGMO DE LORCA, está promovida por

- Dª. MARÍA DEL CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS, NIF 23.119.970-W
- Dª. MARÍA TERESA GRIÑÁN CONTRERAS, NIF 23.201.109-C
- D. JUAN GRIÑÁN CONTRERAS.
con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. de Juan Carlos I Nº1, 6ºG, C.P. 30.800 de Lorca.

Al tratarse de una modificación Puntual de Plan General de Iniciativa privada la totalidad de los gastos que pudieran derivarse de dicha actuación correrán a cargo de los promotores de la misma, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública.

BARNES Y DENIZ
948/44.29.20, avda. Juan Carlos I, 31, 7ºb, 30.800 Lorca.
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 26 / 27



Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
D3-a INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

3.- ASPECTOS TEMPORALES DE LA ACTUACION.

La Modificación Puntual de Plan General que nos ocupa no conlleva aspectos temporales, ya que no se trata de una actuación urbanística que sea preciso desarrollar y que conlleve distintos periodos de tiempo para su implantación.

Por tanto no se fija periodo de inicio de la actuación, ni tampoco plazos de finalización, ya que esta actuación no existe como tal.

4.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA PUBLICA.

4.1 Metodología.

Para considerar el impacto de una actuación sobre la Hacienda Pública y siguiendo las recomendaciones de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Ministerio de Fomento 2011), se han de comparar los gastos y los ingresos públicos asociados a la actuación que nos ocupa.

Respecto a los gastos, ya se ha anunciado que dado que el desarrollo de la actuación corresponde a la iniciativa privada no se prevé desembolso alguno por parte de la administración pública.

4.2 Descripción.

La Modificación Puntual que nos ocupa no afecta a modificación de parámetros urbanísticos de Plan General.

Esta modificación puntual está motivada por la necesidad de subsanación de errores en superficies de la Unidad de Actuación nº1 UA-AV1 AVILES, y para propiciar un cambio de zonificación de suelo que afecta a dos manzanas una de uso residencial y otra de zona verde, no afecta a aumento de superficies ni a reducción de superficie de zona verde.

4.3 Financiación.

La financiación de las actuaciones derivadas de la modificación puntual que pudieran derivarse corresponderán íntegramente a la iniciativa privada.

4.4 Estimación de ingresos para la Administración Pública.

La previsión de ingresos para la Hacienda Local del municipio de Lorca como consecuencia de la Modificación Puntual que nos ocupa puede resumirse en:

- a.- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- b.- Impuesto sobre bienes inmuebles.
- c.- Impuesto sobre Actividades Económicas.
- d.- Tasa por suministro de agua
- e.- Tasa por retirada de basuras.

3

BARNES Y DENIZ
948/44.29.20, avda. Juan Carlos I, 31, 7ºb, 30.800 Lorca.
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:46

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 27 / 27

Mn° 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
D3-a INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

5.- CONCLUSION.

Conforme a lo expresado, se puede concluir que para las administraciones públicas afectadas, las modificaciones de Plan General incluidas en el presente documento, no representará incremento alguno de los gastos de inversión ordinarios recogidos en sus presupuestos, dado que la iniciativa privada promotora de la misma, será la encargada de asumir a su cargo los gastos que pudieran generarse.

Será por el contrario, la aplicación de tasas e impuestos sobre el aumento de actividad futura, lo que redundará en nuevos ingresos para la Hacienda Local..

Lorca, 16 de junio de 2026

Los arquitectos.

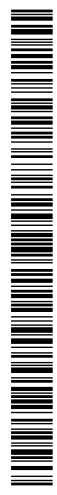
BARNES ROMERO FRANCISCO - 23231716Z - 23231716Z	Firmado digitalmente por BARNES ROMERO FRANCISCO - 23231716Z Fecha: 2026.07.17 12:18:16 +02'00'	DENIZ VILCHES ANDRES - 23219280K	Firmado digitalmente por DENIZ VILCHES ANDRES - 23219280K Fecha: 2026.07.17 12:19:58 +02'00'
---	---	----------------------------------	--

Francisco Barnés y Andrés Déniz



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:45

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca



D5	PO	PLANOS DE ORDENACIÓN
----	----	----------------------

Mnº74 PGMO LORCA MODIFICACION PUNTUAL Nº 74 DE PGMO DE LORCA. PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES).
PROMOTOR: Mº CARMEN GRINÁN CONTRERAS Y OTROS SITUACIÓN: AV-UA 1. (AVILES). FECHA: 2026-06-16



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:45

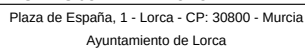
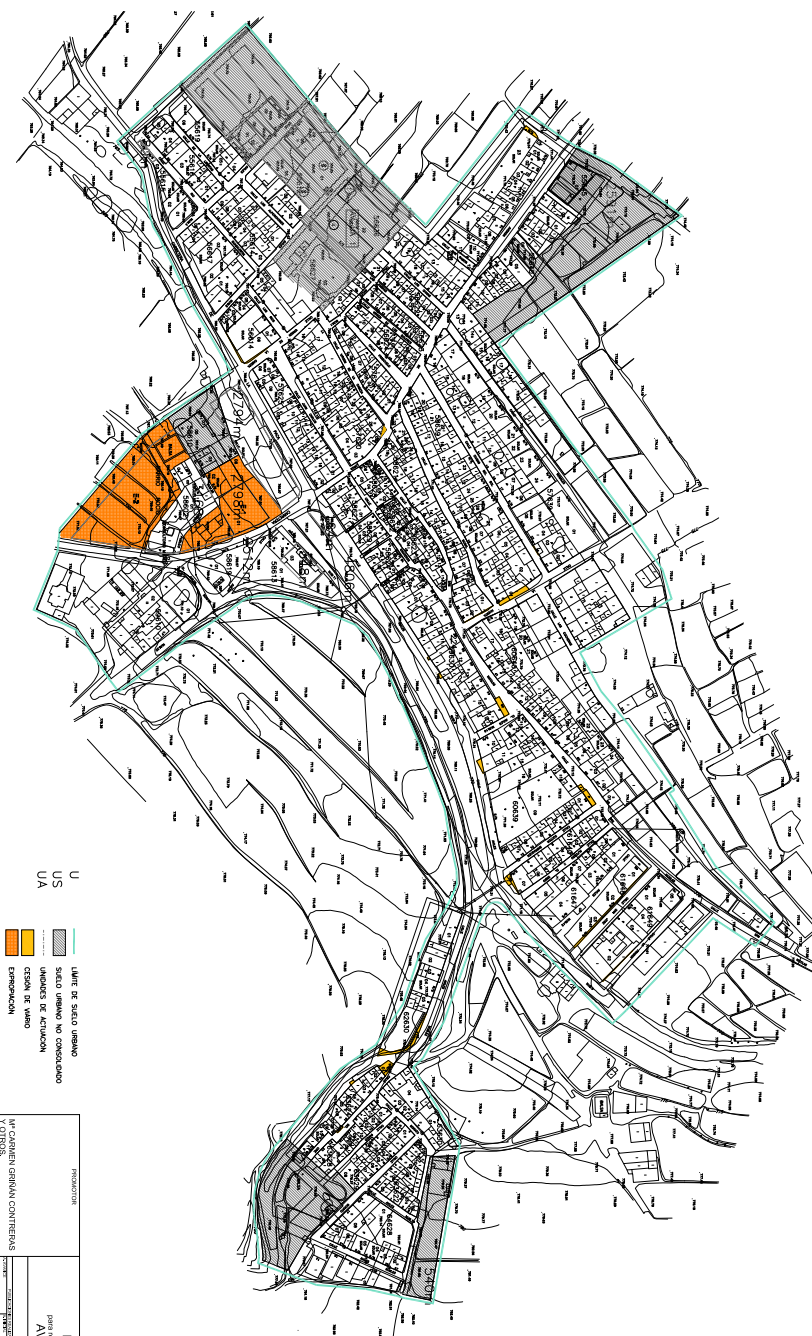
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca



Verificación código: <https://www.portalcudadano.lorca.es/verifica>



ID DOCUMENTO: cUmBbOW1JJ



Página: 3 / 25

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia

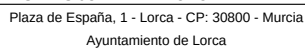
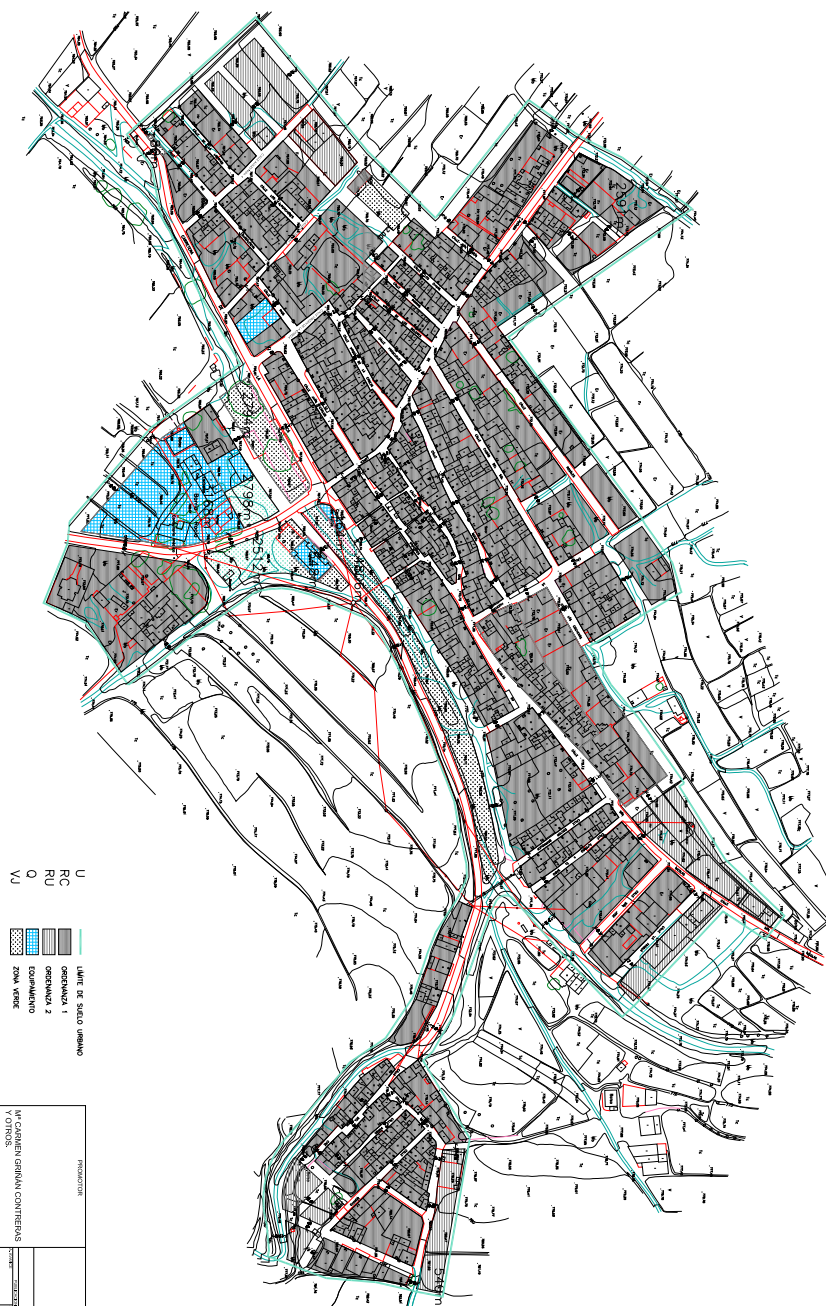
Página: 57 / 69



Verificación código: <https://www.portalcidadano.lorca.es/verifica>



Verificación código: <https://www.portalcudadano.lorca.es/verifica>



Página: 4 / 25

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia

Página: 58 / 69



Verificación código: <https://www.portalcudadano.lorca.es/verifica>

ID DOCUMENTO: cUmBbow1JJ
Verificación código: <https://www.portalcu Ciudadano.lorca.es/verifica>



ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ

Ayuntamiento de Lorca

05-10-2026 11:16:45

Página: 5 / 25

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia

Página: 59 / 69

ID DOCUMENTO: XwYfPNoEuV001nzSq0jGjd4Rfa0=

Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>

ID DOCUMENTO: cUmBbOW1JJ

Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>

Mnº 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mº CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

D.5.1 CONCLUSIÓN

Con la nueva zonificación y la supresión de nueva alineación de la calle Virgen de la Cabeza, se consigue posibilitar la ampliación de una de las industrias existentes en el casco urbano de Avilés; las bodegas Contreras, industria que había quedado imposibilitada de ampliación al haber proyectado el PGMO, una calle y una zona verde en terrenos de su propiedad lindando con la misma y la apertura de una nueva calle a través de los mismos que obligan al derribo de instalaciones existentes.

Con la nueva zonificación de la unidad de actuación propuesta, no varían las determinaciones de la unidad anterior, no modifican la cuantía determinada por los estándares marcados en el P.G.M.O. Lorca, ni afecta al área homogénea en la que se inserta.

Parece, por tanto, justificado el cambio de zonificación de suelo que nos ocupa.

Lorca, a 16 de junio de 2026

Los arquitectos

BARNES
ROMERO
FRANCISCO
23231716Z

Firmado digitalmente
por BARNES ROMERO
FRANCISCO -
23231716Z
Fecha: 2026.07.17
12:48:55 +02'00'

DENIZ
VILCHES
ANDRES -
23219280K

Firmado digitalmente
por DENIZ VILCHES
ANDRES - 23219280K
Fecha: 2026.07.17
12:49:22 +02'00'

Francisco Barnés Romero y Andrés Déniz Vilches

BARNES Y DENIZ
bd arquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:45

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

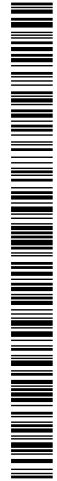
Página: 6 / 25

Existen 4 firmantes para este documento. Puede ver toda la información en la última página

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 60 / 69

ID DOCUMENTO: XwYfPNoEuv001nzSq0j6jd4Rfa0=
Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>



ID DOCUMENTO: cUmBbOW1JJ
Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>



Mnº 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mº CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

D.6.2 ESCRITURA Y NOTA SIMPLE

2



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:45

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 7 / 25

Existen 4 firmantes para este documento. Puede ver toda la información en la última página



D6	D6.1	ESCRITURA DE LA PROPIEDAD NOTA SIMPLE
----	------	--

Mnº74 PGMO LORCA MODIFICACION PUNTUAL Nº 74 DE PGMO DE LORCA. PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES).
PROMOTOR: Mº CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS SITUACIÓN: AV-UA 1. (AVILES). FECHA: 2026-06-16



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:45

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

ID DOCUMENTO: XwYfPNoEuv001nzSq0jGjd4Rfa0=
Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>

ID DOCUMENTO: cUmBbOW1JJ
Verificación código: <https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica>

Mnº 74 PGMO DE LORCA.
PARA REORDENACION DE TERRENOS EN LA AV-UA 1. (AVILES)
PROMOTOR: Mº CARMEN GRIÑÁN CONTRERAS Y OTROS

D.6.3. INFORMES SECTORIALES

3

BARNES Y DENIZ
RUEVA 44, 29-2B-204 - Puerto Real (Cádiz) - 131-170 - 130100 - Puerto Real (Cádiz)
bdarquitectos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:45

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 20 / 25

ID DOCUMENTO: XwYfPNoEuV001nZSq0jGjd4Rfa0=

Verificación código: <https://www.portalcudadano.lorca.es/verifica>

ID DOCUMENTO: cUmBbOW1JJ

Verificación código: <https://www.portalcudadano.lorca.es/verifica>

ID DOCUMENTO: NSHnHFCEH/ykzP69Vwkrn0TFIsc=

Verificación código: <https://www.portalcudadano.lorca.es/verifica>

22/07/2025 13:51:18

MANUELA GARCÍA MARTÍNEZ

Este es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificadocumento> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) LAM-96d1627-646e-4f0e-8b34-805056936e7



Región de Murcia
Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.

Ayuntamiento de Lorca - REGISTRO DE ENTRADA
FECHA: 22/07/2025 13:51:48
N: 202599900025695 / Exp: 2025/OFIREG-10164

Nuestra Referencia: 20/22 Planeamiento
Su Referencia 2019/URMPGM-2
ASUNTO: Modificación PGMO nº 74 reordenación terrenos UA 1 de Avilés, cambio de alineación prolongación calle Virgen de la Cabeza. Lorca.
Trámite: Informe aprobación inicial, art. 163 LOTURM.

Ayuntamiento de Lorca

C/ Puente de la Alberca, s/nº, Complejo La Merced
30800-LORCA (MURCIA)

En relación con la documentación remitida por el Ayuntamiento de Lorca, (RE 30/04/2025), el Servicio de Urbanismo de esta Consejería ha emitido informe técnico, de fecha 5 de junio de 2025, cuyas conclusiones literales trasladamos a continuación:

A la vista de la documentación remitida la modificación se considera no estructural conforme al art. 173 LOTURM, y se observa lo siguiente:

Además de la comparativa relativa a la unidad de actuación, se ha de hacer la comparativa numérica entre ordenación vigente y modificada considerando todo el ámbito afectado por la modificación, es decir, incluyendo los cambios efectuados en la calle Virgen de la cabeza y aplicando las ordenanzas.

En los datos de la Unidad de Actuación, vigentes y modificados, no se observa correspondencia entre los mismos y la aplicación de la ordenanza 1. La columna E (edificabilidad m²/ m² y ocupación de planta primera m²) contiene errores (en la manzana 3 vigente y modificada no se aplica el fondo máximo edificable, en la 1 modificada se indica un valor superior a la parcela).

En la columna A (m²e) hay casos en los que la superficie de edificación no sigue el criterio del PGMO (suma de planta baja más planta primera por 1,5).

Precisadas las superficies en base a los puntos anteriores, en caso de producirse incremento de aprovechamiento se deberá llevar a cabo el incremento proporcional de dotaciones (art. 173.3 LOTURM).

Se ha de suprimir en el apartado relativo al programa del PGMO la documentación incorporada relativa al programa de actuación de gestión de la unidad de actuación.

Se ha de incluir en el apartado relativo al ISE, documentación en relación con la viabilidad económica de la actuación.

Los planos PO3_1 y PO4_1 deben ser identificados como de información, por no ser realmente planos de ordenación, salvo que alguno de ellos pretenda ser de detalle de la delimitación de la UA1, en cuyo caso debe indicarse en su título. La escala indicada en algunos de los planos parece errónea."

El presente informe se emite de conformidad con lo establecido en el art. 163 de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y es vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, considerándose la misma como **No Estructural**, según informe técnico del Servicio de Urbanismo de fecha 5 de junio de

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
GARCIA MARTÍNEZ MANUELA	22-07-2025 13:51:18

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 1 / 2

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:45

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 21 / 25

ID DOCUMENTO: XwYfPNoEuV001nzSq0jGjd4Rfa0=

Verificación código: https://www.portalcidadadano.lorca.es/verifica

ID DOCUMENTO: cUmBbOW1JJ

Verificación código: https://www.portalcidadadano.lorca.es/verifica

ID DOCUMENTO: NSHnHfCEH/ykzP69VwKrm0Tfisc=

Verificación código: https://www.portalcidadadano.lorca.es/verifica

22/07/2025 13:51:18

ROLLÁN SÁNCHEZ, FRANCISCO JAVIER

Este es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c de la Ley 39/2015. Los firmantes y los sellos de firma se encuentran en los recuadros. Su autenticidad puede ser confirmada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.lorca.es>, verificando con el código de verificación (CV) 240679011d22-8d6e-4b6e-bd68-40505b9b4e7



Región de Murcia
Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.

2025. Según el apartado d) de este mismo artículo corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente.

De acuerdo con lo previsto en el art. 156 de la LOTURM, la documentación integrante de los instrumentos de planeamiento debe presentarse en formato digital, firmada y diligenciada, con firma o sello electrónico, por la administración que haya adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, y debe remitirse por medios electrónicos conforme dispone el 56 del RD 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.

Además debe remitirse una copia en papel, debidamente diligenciada (art. 156 LOTURM).

DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ARQUITECTURA,
Francisco Javier Rollán Sánchez
(En Murcia, firmado electrónicamente en la fecha consignada al margen)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
GARCIA MARTÍNEZ MANUELA	22-07-2025 13:51:18

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 2 / 2

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:45

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 22 / 25

Existen 4 firmantes para este documento. Puede ver toda la información en la última página

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 65 / 69

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y RETO ENERGÉTICO CONFERENCIACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA	OFICIO	Clasificación USO OFICIAL
---	--------	------------------------------

O F I C I O	AYUNTAMIENTO DE LORCA
S/REF: 2019/URMPGM-2	
N/REF: URB-29/2022	
ASUNTO: Modificación nº 74 reordenación de terrenos en UA-I de Avilés en Lorca.	

Con fecha 21-4-2025 tuvo entrada en este Organismo un escrito del Ayuntamiento de Lorca mediante el cual solicita informe en relación con la aprobación inicial de la modificación nº 74 del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Lorca, sobre reordenación de terrenos en la Unidad de Actuación 1 (AV-UA.1) de Avilés, promovido por M.ª Carmen Griñán Contreras y otros.

El objeto de la presente modificación puntual de PGMO es la reordenación de terrenos en la AV-UA.1, tendentes a la subsanación de errores en superficies y la modificación de ubicación de la zona verde existente; así como la modificación de alineaciones que afecta a la manzana de las bodegas Contreras, en calle Virgen de la Cabeza.

En aplicación del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio (TRLA), en su redacción dada por Ley 11/2005, de 22 de junio, y por lo que se refiere al ámbito territorial de la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), este Organismo debe emitir informe sobre los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, en concreto sobre aquellos que afectan al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico (DPH) y en sus zonas de servidumbre y policía.

La documentación que se ha tenido en cuenta para la elaboración de este informe ha sido la siguiente:

- **Memoria. Modificación nº 74 del PGMO de Lorca, para reordenación de terrenos en la AV-UA.1.** Redactada en febrero de 2024 por los arquitectos Francisco Barnes Romero y Andrés Deniz Vilches.

Examinada la documentación aportada, este Organismo se reitera en lo ya informado en el oficio de la CHS de referencia URB-29/2022 emitido al Ayuntamiento de Lorca el 25-4-2023, que se adjunta a este escrito.

LA JEFA DE SECCIÓN TÉCNICA
Carmen Serrano Lapuente
Firmado electrónicamente

Examinado y conforme:
EL JEFE DE ÁREA DE GESTIÓN
MEDIOAMBIENTAL E HIDROLOGÍA
Ginés Toral Pérez
Firmado electrónicamente

Vº Bº
LA COMISARIA DE AGUAS
Ana María Arenas López
Firmado electrónicamente

CORREO ELECTRÓNICO
comisaria@chsegura.es

C/ ACISCLO DÍAZ, Nº 5 A
30005 MURCIA
TEL.: 968 336800
FAX.: 968 965342

Información de Firmantes del Documento			
SERRANO	LAPUENTE	CARMEN	30/06/2025 14:12
TORAL	PEREZ	GINES	07/07/2025 14:23
ARENAS	LOPEZ	ANA MARIA	07/07/2025 17:08
Fecha última firma del documento: 07/07/2025 17:08			

URL de validación https://www.chsegura.es/chs/servicios/gestorcsv?csv=MA00809F0310KDF7AJA9U0SL7PADRYQXD
CSV : MA00809F0310KDF7AJA9U0SL7PADRYQXD



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SALAS CRESPO JUAN ANTONIO	08-07-2025 10:32:26

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 1 / 3

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:45

Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia
Ayuntamiento de Lorca

Página: 23 / 25



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL SEGURA, O.A.

COMISARÍA DE AGUAS

O F I C I O

S/REF:

N/REF: URB-29/2022

ASUNTO: Solicitud de informe sobre la
modificación nº74 del P.G.M.O, para
reordenación de terrenos en la AV-UA-1
de Avilés en T.M de Lorca (Murcia).

AYUNTAMIENTO DE LORCA

Con fecha 18/05/2022 tuvo entrada en este Organismo un escrito del Ayuntamiento de Lorca mediante el cual notificaba la **Modificación nº74 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lorca para reordenación de terrenos en AV-UA-1 de Avilés**, promovido por Mª Carmen Griñán Contreras y otros.

En aplicación del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio (TRLA), en su redacción dada por Ley 11/2005 de 22 de junio, y por lo que se refiere al ámbito territorial del CHS (Confederación Hidrográfica del Segura), este Organismo debe emitir informe los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, en concreto sobre aquellos que afectan al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de DPH (Dominio Público Hidráulico) y en sus zonas de servidumbre y policía.

Se ha aportado la siguiente documentación para la elaboración de este informe:

- **Documento Ambiental Estratégico** de la modificación nº74 del P.G.M.O.U de Lorca, para reordenación de terrenos en la AV-UA.1 (Avilés). Redactado por los arquitectos Francisco Barnes Romero y Andrés Deniz Vilches en febrero 2021. Promotor: Mª Carmen Griñán Contreras y otros.
- **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**. Solicitud de inicio. Modificación nº74 del P.G.M.O.U. de Lorca, para reordenación de terrenos en la AV-UA.1 (Avilés). Planos. Redactado por los arquitectos Francisco Barnes Romero y Andrés Deniz Vilches en febrero 2021. Promotor: Mª Carmen Griñán Contreras y otros.
- **Proyecto de Modificación nº74 del P.G.M.O.U. de Lorca para reordenación de terrenos en la AV-UA 1 (Avilés)**. Redactado por los arquitectos Francisco Barnes Romero y Andrés Deniz Vilches en febrero 2021. Promotor: Mª Carmen Griñán Contreras y otros.

En relación con lo que antecede, se procede a realizar el siguiente informe:

1. **Afección a cauces que forman parte del dominio público hidráulico y afección al régimen de corrientes. Inundabilidad.**

Conforme a la documentación recibida, en base a la información disponible en este Organismo y en base a la información disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en el entorno del sector AV-U.A. 1 objeto

CORREO ELECTRONICO
comisaria@chsegura.es

PLAZA DE FONTES, Nº 1
30.001 MURCIA
TEL.: 968 358890
FAX.: 968 965342

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SALAS CRESPO JUAN ANTONIO	08-07-2025 10:32:26
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia Ayuntamiento de Lorca	

Página: 2 / 3

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:45
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia Ayuntamiento de Lorca	

Página: 24 / 25

ID DOCUMENTO: XwYfPNoEuV001nzSq0jGjd4Rfa0=

Verificación código: https://www.portalcudadano.lorca.es/verifica

ID DOCUMENTO: cUmBbOW1JJ

Verificación código: https://www.portalcudadano.lorca.es/verifica

ID DOCUMENTO: veCoazVOC6BGsx4VEeSQxVH/mQ=

Verificación código: https://www.portalcudadano.lorca.es/verifica

de modificación se identifica un cauce denominado “**Rambla de Avilés**” como elemento que forma parte del Dominio Público Hidráulico (DPH) según su definición dada en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).No obstante la actuación en el Sector AV-UA-1 no afecta a dicho cauce ni a sus zonas de servidumbre y policía.

Fuera de zona de policía de cauces, no es competencia de este Organismo, sino que corresponde a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo valorar las condiciones de inundabilidad existentes, el establecimiento de las limitaciones y condiciones a los usos y actividades previstas, así como valorar la idoneidad de las medidas correctoras que se puedan adoptar para eliminar o minimizar el riesgo de inundación. A los efectos anteriores, las Administraciones competentes tendrán en cuenta las limitaciones de uso que se establecen en el TRLA, en el RDPH, así como la normativa adicional emitida por las Comunidades Autónomas.

No obstante lo anterior, consultado el visor del SNCZI y la información disponible en la CHS, el ámbito del sector objeto de la modificación se encuentra fuera de zona de flujo preferente y de zona inundable y, por tanto, sin afección al régimen de corrientes e inundabilidad.

2. Disponibilidad de recursos hídricos y afección a las masas de agua.

Según la documentación recibida, no se aporta información sobre nueva demanda de recursos hídricos. No obstante, debido a la naturaleza de la presente **Modificación nº74 del P.G.M.O.U. de Lorca, para reordenación de terrenos en la AV-UA.1 (Avilés)**, no parece posible la necesidad de nueva demanda. Al respecto se informa que, si en el P.G.M.O.U de Lorca, aprobado anteriormente, no se hubiera informado por este Organismo de cuenca la disponibilidad de recursos hídricos de este sector, se deberá aportar el volumen de recursos hídricos a consumir. Para ello, se realizará una previsión de la evolución de la demanda año a año en un horizonte mínimo de 9 años, al objeto de que este Organismo informe al respecto.

Asimismo, en cuanto a la afección a las masas de agua, de preverse conexión a la red municipal de alcantarillado y las aguas residuales generadas se conduzcan a una EDAR donde se produzca la depuración de los efluentes previamente a su vertido, vertido que a su vez debe disponer de autorización de este organismo de conformidad con lo indicado en el artículo 101 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en los artículos 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, este Organismo no encuentra objeción al respecto.

LA JEFA DE SECCIÓN TÉCNICA

Rosa M. Palomares León

Firmado electrónicamente

Vº Bº

EL COMISARIO DE AGUAS

Francisco Javier García Garay

Firmado electrónicamente

Examinado y conforme:

EL JEFE DE ÁREA DE GESTIÓN

MEDIOAMBIENTAL E HIDROLOGÍA

Ginés Toral Pérez

Firmado electrónicamente

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SALAS CRESPO JUAN ANTONIO	08-07-2025 10:32:26
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia Ayuntamiento de Lorca	

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
ARCAS MARTÍNEZ SALAS JUAN DE LA CRUZ	05-10-2026 11:16:45
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia Ayuntamiento de Lorca	

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL	05-10-2026 11:44:15
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL	05-10-2026 11:44:42
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL	05-10-2026 11:45:22
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL	05-10-2026 11:45:50