

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UA 38 SITUADO EN LA  
AVDA. SANTA CLARA Y CALLE DE NUEVA APERTURA FRENTE A  
FUENTE DEL ORO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y  
CONSERVACIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS.**

**PROMOTOR:**

2001, CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LORCA, S. L.  
CASA LOS SANTOS 2014, S. L.

**TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**



Taller de Arquitectura y Urbanismo  
GONZALEZ GARCIA ALEJANDRO - 23223724A

2025.11.11 16:43:47+01'00

## **INDICE**

### **I MEMORIA.**

#### **1.- MEMORIA INFORMATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.**

##### **1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.**

##### **1.2.- NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.**

##### **1.3.- JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

###### **1.3.1.- Exposición de Motivos.**

###### **1.3.2.- Situación actual-análisis de la Ordenación heredada.**

###### **1.3.3.- Objeto del presente Plan Especial. Criterios de Intervención.**

###### **1.3.4. Comparativa de edificabilidad entre lo establecido en el P.G.M.O. y la propuesta del P.E.O.U., análisis de las cesiones de espacios libres y equipamientos.**

###### **1.3.5.- Afección de la solución propuesta a la percepción del conjunto histórico de Lorca y sus vistas.**

###### **1.3.6. Justificación de lo dispuesto en el art. 86 de la LOTURM.**

##### **1.4.- FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN.**

##### **1.5.- MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL.**

###### **1.5.1.- Situación y delimitación del ámbito.**

###### **1.5.2.- Estado Actual.**

###### **1.5.3.- Determinaciones del Planeamiento Vigente de Aplicación.**

###### **1.5.4.- Estructura de la Propiedad.**

##### **1.6.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.**

###### **1.6.1.- Justificación de las determinaciones del Plan General de Lorca y del Plan Especial de Ordenación.**

##### **1.7.- NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.**

###### **1.7.1.- Objeto y ámbito de aplicación.**

###### **1.7.2.- Desarrollo del presente P.E.O.U.**

###### **1.7.3.- Régimen urbanístico.**

###### **1.7.4.- Normas Generales.**



1.7.5.- Normativa Particular.

1.7.6.- Normativa de carácter ambiental.

1.7.7.- Vigencia.

1.7.8.- Conservación de los Restos Arqueológicos.

1.7.9.- Ficha catálogo restos arqueológicos.

1.8.- RIESGOS DE INUNDACIÓN, CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

1.9.- ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE LA DEMANDA HÍDRICA PARA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN FUNCIÓN DEL AUMENTO POR EQUIPAMIENTO.

1.10.- PLAN DE ACTUACIÓN. GESTIÓN URBANÍSTICA.

1.11.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO-VIAVILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACION.

1.11.1.- Antecedentes.

1.11.2.- Datos y características de la actuación.

1.11.3.- Cuadros-resumen del Plan Especial de Ordenación Urbana.

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

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

1.11.6.- Ingresos de la actuación para la hacienda pública.

1.11.7.- Balance económico de la actuación.

1.11.8.- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

1.11.9.- Resultado del análisis.

2.- CONCLUSIÓN

II.- PLANOS

III.- ANEXOS

## **I.- MEMORIA**

### **1.-MEMORIA INFORMATIVA Y ESTUDIOSA COMPLEMENTARIOS.**

#### **1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.**

Por encargo de las mercantiles: 2001, CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LORCA, S. L. y CASA LOS SANTOS 2014, S. L., se redacta el Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA 38 situada en Avda. Santa Clara frente a Fuente del Oro para la construcción de un complejo de carácter residencial y preservación de los restos arqueológicos aparecidos, de los cuales fue ordenada su conservación visible y visitable mediante su integración en el futuro edificio, según RESOLUCIÓN de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales relativa a la finalización de la intervención arqueológica realizada en el solar de Avda. Santa Clara s/n (Lorca) de fecha 19 de septiembre de 2007 y con N/Expte.: 477/2006.

El P.E.O.U. es promovido por las mercantiles anteriormente citadas, representadas por D. Fabián González García con D.N.I.: y D. Francisco Rodríguez González con D.N.I.: respectivamente, y es redactado por el arquitecto Alejandro González García, colegiado nº: 1985 del Colegio Oficial de Arquitectos Murcia.

La revisión del Plan General Municipal de Ordenación (P.G.M.O) de Lorca fue aprobada definitivamente por Resolución de 18 de abril de 2003, publicado en el BORM con fecha 19 de junio de 2003.

La UA 38 se encuentra incluida dentro de la Revisión del Plan General de Lorca que fue aprobada definitivamente por Resolución de 18 de abril de 2003, publicada en el B.O.R.M. de 19/Junio/2.003.

El día 5 de abril de 2005 se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación de la Unidad a Actuación 38 del P.G.M.O., seguido bajo el número 04.04.04 en la Gerencia de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Dicha aprobación definitiva se publicó en el B.O.R.M. el día 3 de mayo de 2005.

Sobre dichos terrenos se obtuvo Licencia Municipal de Obras para la construcción de 34 Viviendas, Locales, Trasteros y Sótanos en el día 25 de abril de 2006 con Expediente: MA-430/2005.

Durante la Excavación arqueológica que se realizó aparecieron una serie de RESTOS ARQUEOLÓGICOS que motivó una Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales con Expediente: 477/2006.

En dicha resolución se remarca el informe de los Servicios Técnicos de Arqueología, que puso de manifiesto el interés de conservación de las diversas instalaciones alfareras localizadas en el solar, mostrando en conjunto una secuencia diacrónica de lo que fue la actividad artesanal en la Ciudad de Lorca desde el mundo prerromano al siglo XIX. Dichos restos, por lo demás, se conservan

en un buen estado, garantizando así, la viabilidad de ejecución de un singular proyecto de para su puesta en valor y presentación al público.

Según la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, los terrenos están situados dentro de la UA-38, clasificados como suelo urbano no consolidado siendo la Ordenanza de aplicación 2. Ensanche Residencial y Comercial.

El objeto del presente Plan Especial es dar respuesta a la Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales con Expte. 477/2006 en los siguientes términos:

*"1.- Ordenar la conservación visible y visitable de los restos arqueológicos localizados en el solar, mediante su integración en el futuro edificio, en una planta sótano que deberá contar con un acceso independiente respecto de la nueva edificación. A tal fin, deberán aplicarse las medidas de compensación previstas en la vigente normativa urbanística municipal, mediante la redacción de un Plan Especial u otra figura de planeamiento.*

*2.- En tanto se tramita el mencionado Plan Especial, los restos deberán quedar protegidos bajo una capa de geotextil y arena, a fin de garantizar su conservación y evitar su deterioro.*

*3.- A tales efectos, deberá remitirse, para su autorización por parte de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, el proyecto de nueva construcción previsto en la parcela afectada, y, de manera especial, todo lo relativo a las previsiones de conservación e integración de los mencionados restos arqueológicos."*

Con el fin de dar cumplimiento a dicha resolución, se procede a la redacción del presente Plan Especial, en el cual, se establecerán los condicionantes urbanísticos que puedan compatibilizar la conservación visitable de los restos arqueológicos con el uso característico establecido en el planeamiento municipal, sin que ello suponga aumento de aprovechamiento urbanístico de carácter residencial.

El Plan Especial de ordenación Urbana de la UA-38 obtuvo aprobación de su AVANCE el día 15 de marzo de 2024 en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Lorca.

Igualmente, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 2025 por la Junta de Gobierno Local fue aprobada INICIALMENTE.

## **1.2. NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.**

Según la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia establece la definición de Planes Especiales en su artículo 125:

*"El Plan Especial es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el*

*misimo, cuando se justifique su procedencia."*

En su artículo 126, establece la finalidad de un Plan Especial:

*"1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, los Planes Especiales podrán tener por finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, según proceda de acuerdo con su objeto.*

*2. Los Planes Especiales no podrán sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos."*

En artículo 127 define el objeto de los Planes Especiales:

*"Con carácter meramente enunciativo, los Planes Especiales podrán tener por objeto:*

*a) El desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.*

*b) La protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.*

*c) Planificación de infraestructuras y servicios.*

*d) La ordenación y reordenación urbana.*

*e) La ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.*

*f) La ordenación de núcleos rurales.*

*g) La adecuación urbanística y áreas de singulares características.*

*h) La protección del paisaje.*

*i) Ordenación de complejos e instalaciones turísticas.*

*j) Cualesquiera otras finalidades análogas."*

El artículo 128 reseña los contenidos generales:

*"1. Los Planes Especiales se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las determinaciones que constituyen sus fines e incorporarán la previsión de obras a realizar, la determinación del sistema de actuación, cuando la naturaleza de la obra requiera su ejecución, y la delimitación, en tal caso, de unidades de actuación.*

*2. Las determinaciones específicas serán las que dimanen de su naturaleza, del Plan General o de la aplicación de la legislación sectorial.*

*3. Los Planes Especiales señalarán el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante los instrumentos de gestión o ejecución, sin precisar de modificación."*

En el caso que nos ocupa, serán de aplicación los artículos 132. Planes Especiales de ordenación urbana y el artículo 133. Planes Especiales de ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos o zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural.

El artículo 132 dice:

*"1. Los Planes Especiales de ordenación o reordenación urbana podrán tener por objeto actuaciones en suelo urbano, o urbanizable ya ordenado, para la descongestión del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, reforma, renovación y rehabilitación integral de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética, mejora del medio ambiente y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida y aplicación de primas de aprovechamiento, conforme a lo establecido en esta ley.*

*2. Cuando se trate de operaciones no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.*

*3. Se preverán los espacios libres y equipamientos públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan Especial, con respecto al previsto en el Plan General o en el planeamiento anterior, aplicándose los estándares sobre los incrementos de aprovechamiento.*

*En actuaciones de dotación, renovación o reforma en suelo urbano consolidado se aplicarán los estándares de sistemas generales establecidos por el plan.*

*En actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano sin consolidar o suelo urbanizable se aplicará además el estándar de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento, determinando el plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades específicas. Este estándar se reducirá a la mitad en el caso de uso de actividad económica y en caso de uso mixto se establecerá de forma proporcional.*

*4. El Plan Especial determinará, en su caso, la localización de primas de aprovechamiento para usos alternativos al residencial, conforme a lo que disponga en su caso el Plan General, calificando específicamente el suelo para estos usos. En su defecto, esta prima será de hasta el veinte por ciento del aprovechamiento del ámbito de actuación que se destine a dichos usos, debiendo prever el aumento correspondiente de dotaciones aplicando los estándares fijados por el planeamiento."*

Asimismo, en su artículo 133 especifica que:

*"Los Planes Especiales de ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos o zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural.*

*1. De conformidad con lo previsto en la legislación de patrimonio histórico, se formularán planes especiales para la protección de las distintas áreas o elementos declarados Bien de Interés Cultural, que contendrán las determinaciones legalmente establecidas.*

*2. También podrán elaborarse para la ordenación y protección de aquellos conjuntos y áreas que sean merecedoras de un tratamiento urbanístico especial, para su posible declaración.*

*3. Estos planes especiales podrán cumplir asimismo otras finalidades, con objeto de lograr la revitalización física, económica y social y la preservación y puesta en valor de sus elementos históricos representativos.*

*4. Deberán contener, en todo caso, una información exhaustiva sobre aquellos aspectos que permitan formular un diagnóstico claro de su problemática, así como un catálogo de todos los elementos a proteger, propuestas de intervención, medidas de conservación y modo de gestión y financiación."*

Esta nueva ordenación urbanística, no prevista en el planeamiento general, no altera la estructura fundamental del Plan General y constituye únicamente una reordenación urbana del P.G.M.O. no en cuanto a la edificabilidad máxima residencial permitida, pero si en la reordenación de volúmenes, así como a las alturas permitidas, para poder aproximarse a la edificabilidad de uso residencial establecida en el P.G.M.O. para la zona objeto de estudio.

### **1.3.- JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

#### **1.3.1.- Exposición de motivos.**

Como se expuso anteriormente, el objeto del Plan Especial es reordenar en cuanto a su volumen los terrenos que componen la UA 38 con el fin de compatibilizar la conservación visitable de los restos arqueológicos aparecidos en el subsuelo con el uso característico de Residencial: vivienda colectiva, y así poder establecer las condiciones edificatorias.

El hecho de la existencia de los restos arqueológicos, su conservación e integración en un espacio visitable, hace incompatible el subsuelo para uso de garaje-aparcamiento, por lo que, se hace necesario un aumento de volumen sobre rasante para la ubicación de las preceptivas plazas de garaje necesarias para el número de viviendas y locales comerciales previstos sobre la zona estudiada, tal y como indica el P.G.M.O. de Lorca en su artículo 43 Condiciones de las viviendas, en su punto 8 Aparcamiento:

*"Será obligatorio disponer de, una plaza de garaje por vivienda, aparcamiento u oficina y por cada 100 m<sup>2</sup>/techo destinados a uso comercial o terciario, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos, salvo que se disponga lo contrario en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza..."*

La parcela está clasificada por el Plan General como suelo urbano consolidado siendo la Ordenanza de aplicación 2, Tipología Ensanche, Edificación entre medianeras, de uso característico el residencial: vivienda colectiva.

Así mismo según la ficha de la Unidad de Actuación UA 38, se conforma por dos manzanas 1 y 2 con un Aprovechamiento total de 3,059 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, concretado en dos manzanas 1 y 2 con edificabilidad máxima de 1.641 m<sup>2</sup> y 2.832 m<sup>2</sup> respectivamente.

### **1.3.2.- Situación actual, análisis de la ordenación heredada.**

La resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales relativa a la finalización de la intervención arqueológica realizada en el solar de Avda. Santa Clara s/n (Lorca) de fecha 19 de septiembre de 2007 (Expte. 477/2006) establece unos requerimientos para cuyo cumplimiento se hace preciso, de conformidad con el art. 132 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, la tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

En el presente documento se deja de manifiesto que la modificación propuesta, en ningún caso, aumenta la edificabilidad de uso residencial y/o usos complementarios y compatibles, solamente pretende ser coherente con lo establecido en el propio Plan General en cuanto a la dotación de aparcamientos y, a su vez, dar respuesta a la Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales.

El incremento de altura y de edificabilidad no residencial propuesto en el presente Plan Especial, no modifica la estructura fundamental del Plan General, ya que no supone un incremento de edificabilidad residencial prevista en el P. G., sino que solamente se plantea un incremento de altura en el número de planta (solo una planta mas) y en la edificabilidad sobre rasante de uso garaje aparcamiento, con un doble fin:

a.- Dar respuesta a las condiciones que establece el P. G. en cuanto a la dotación de plazas de garaje en función del uso residencial y comercial.

b.- Compatibilizar el uso garaje aparcamiento con la conservación visible y visitable que establece la Resolución de la D. G., de tal forma, que no compartan el mismo espacio físico dentro de la nueva edificación.

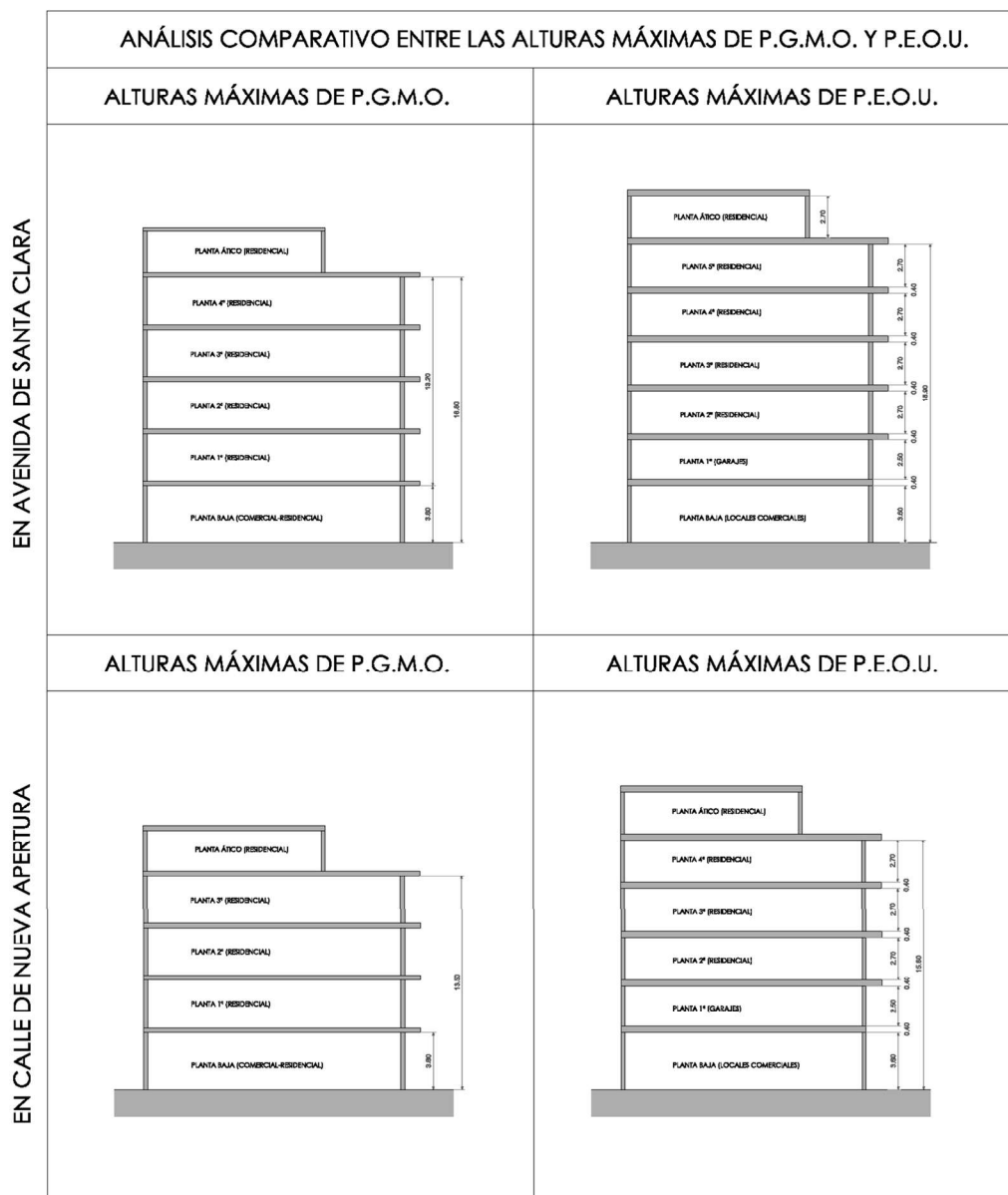
Basándonos en los precedentes existentes en cuanto a necesidad de conciliación de situaciones similares a éste caso, el Ayuntamiento de Lorca, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de noviembre de 2011, acordó a Aprobación Definitiva de las Normas Complementarias del P.G.M.O. de Lorca para facilitar el realojo, la reconstrucción y rehabilitación de inmuebles.

La finalidad de dichas Normas Urbanísticas Complementarias es regular aspectos no previstos por el Plan General o insuficientemente desarrollados por éste o su modificación no sustancial para permitir y facilitar la reconstrucción y reparación de los inmuebles, y así, en su capítulo 2.1 establece la posibilidad de elevar una planta más del número máximo permitido fijado por el P.G.M.O.

Existe a su vez, otro precedente de aumento del número de plantas por encima del establecido en el P.G.M.O., como es el caso del P.E.R.I. del ámbito comprendido entre las calles: Abad de los Arcos, Horno de las Monjas y Mayor de Santa María, aprobado el 28 de marzo de 2006, y posteriormente modificado y aprobado por Junta de Gobierno de 10 de octubre de 2008.

Dicho P.E.R.I., estuvo motivado también, por la aparición de restos arqueológicos con emisión de Resolución por parte de la D.G. de Bellas Artes y Bienes Culturales para su conservación y puesta en valor.

La Propuesta planteada en el presente P.E.O.U. es la elevación de 1 planta (nunca de uso residencial, solo aparcamiento) por encima de la máxima permitidas para la zona por el P.G.M.O., y con el fin de evitar un impacto visual distorsionador en la zona de afección, se plantea una limitación en cuanto a las alturas máximas por planta y según usos permitidos en ellas, según el gráfico:





Dicha solución, a pesar de tener una planta más que la establecida para el caso de tolerancia permitido por las normas complementarias y P.E.R.I. mencionados, no supera la altura máxima de edificación contemplada en el artículo 68. Altura de la edificación de la aprobación definitiva nº 73 no estructural del P.G.M.O. de Lorca relativa a la modificación de diversos arts. Del Tomo II de la Normativa del Plan General de Lorca para su adaptación a la normativa de vigente aplicación y a eliminar incoherencias, publicada en el B.O.R.M. el día, 10 de septiembre de 2019.

En dicha modificación nº 73, también contempla en su artículo 46.1. Localización que el garaje-aparcamiento privado se podrá implantar en espacios edificados ocupando la planta baja y/o inferiores y/o superiores a ésta.

El artículo 193. Actuaciones de dotación de la L.T.U.R.M. especifica lo siguiente:

*"1. Se entiende por actuación de dotación, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, aquellas actuaciones aisladas sobre una o varias parcelas de suelo urbano consolidado que, no comportando la reurbanización integral del ámbito, han visto incrementada su edificabilidad y, en consecuencia, es necesario compensar dicho incremento con mayores dotaciones públicas.*

*2. En las actuaciones de dotación los propietarios estarán obligados a entregar al ayuntamiento el suelo necesario para materializar el 10 por 100 del incremento de aprovechamiento previsto en la actuación libre de cargas de urbanización.*

*3. Cuando no sea posible hacer efectivas, en su propio ámbito, las compensaciones de mayores dotaciones o espacios libres o el deber de cesión previsto en el apartado anterior, las citadas obligaciones podrán cumplirse mediante la delimitación de una unidad de actuación discontinua, establecerse en un complejo inmobiliario o sustituirse por una compensación en metálico, cuyo destino será el patrimonio municipal de suelo."*

Entendiendo como aumento de edificabilidad la planta 1ª de uso garaje-aparcamiento, las cuales tienen una superficie de 2.288,00 m<sup>2</sup>, la obligación de entrega al ayuntamiento sería de 228,80 m<sup>2</sup> de suelo. Siendo sustituida ésta por la cesión del espacio destinado al equipamiento cultural situado en el subsuelo de la AU 38.

Con todo lo expuesto en éste apartado, se puede asegurar que no existe ninguna incidencia de carácter estructural sobre el P.G.M.O., dando por justificado el art. 132.2 de la LOTURM.

El Plan Especial redactado contiene los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, según establece el art.143 de la Ley 13/2015, que se concretan en los documentos siguientes:

*"Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, siendo de aplicación lo señalado en el artículo anterior (artículo 142) para los planes parciales:*

*a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones, que deberá comprender: memoria informativa de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para su ordenación; memoria justificativa de sus determinaciones con relación al Plan General y a la legislación urbanística y sectorial aplicable, y memoria de ordenación de los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definan la ordenación.*

*b) Planos de información, reflejando la situación y delimitación en el Plan General, el estado físico de los terrenos, características y usos y la estructura de la propiedad.*

*c) Planos de ordenación, a escala mínima 1:1000, distinguiendo al menos los siguientes:*

*- Zonificación, señalando pormenorizadamente la calificación del suelo, dotaciones públicas y privadas, red viaria y parcelas edificables.*

*- Estructura viaria, definiendo sus dimensiones, alineaciones y rasantes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento y ordenación del tráfico rodado.*

*- Esquema de infraestructura hidráulica, saneamiento y depuración de aguas, en su caso, abastecimiento, riego e hidrantes, en su caso.*

*- Esquema de redes de infraestructura energética, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y gas, cuando proceda.*

*- Esquema de redes de infraestructuras de comunicación, telefonía y fibra óptica, cuando proceda.*

*- Gestión, delimitando unidades de actuación y fases de ejecución de las obras de urbanización.*

*d) Normas Urbanísticas, que reglamentarán de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito, distinguiendo entre:*

*- Normas Generales, conceptos y terminología.*

*- Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.*

*- Normas de Gestión, sistemas de actuación y plazos de actuación.*

*- Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.*

*- Normas de Edificación de cada zona, señalando condiciones y estándares de calidad.*

*e) Plan de Actuación, relativo a la gestión del plan, plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.*

*f) Estudio económico, que contendrá la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como de las dotaciones cuya ejecución corresponda al promotor del plan.*

*Se incluirán en la valoración, de forma separada, los costos de conexión con las infraestructuras generales o las de ampliación y refuerzo requerida por la dimensión y características del sector.*

*g) Informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto del desarrollo del plan en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes.*

*El análisis considerará tres escenarios de desarrollo, el normal con la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años, el escenario reducido, a la mitad y el expansivo, el doble de la media. El informe determinará sobre la procedencia de constituir Entidad Urbanística Colaboradora. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al sector, solo será precisa su actualización.*

*h) Cuando el Plan Parcial ordene suelo urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje, en los supuestos exigidos por el Plan General. Se deberá justificar 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.*

*i) El plan incluirá también la documentación exigida, en cada caso, para su evaluación ambiental.*

*j) Los Planes Parciales de iniciativa particular acompañarán al Programa de Actuación que legitima su presentación y tramitación".*

Además de los contenidos específicos de los Planes Parciales, un Plan Especial contendrá las siguientes particularidades:

*"a) La Memoria deberá justificar específicamente la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, en relación a su objeto y finalidad.*

*b) Se acompañarán los estudios complementarios que resulten adecuados y deberán incorporar el estudio de impacto territorial en los supuestos previstos en esta ley y en el plan general.*

*En particular, cuando el Plan Especial ordene suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje.*

*El Plan incluirá también la documentación exigida en cada caso para su evaluación ambiental.*

*c) El Informe de sostenibilidad económica será exigible en aquellos casos en los que se lleven a cabo actuaciones de urbanización, de reforma o renovación urbana o de dotación. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al ámbito de actuación, solo será precisa su actualización”.*

### **1.3.3.- Objetodel presente plan especial - Criterios de intervención.**

El presente Plan Especial ajusta a la legislación vigente la propuesta urbanística necesaria para poder albergar las edificaciones proyectadas en una futura edificación haciéndola compatible con el mantenimiento de los restos arqueológicos, con los criterios de intervención y planteamientos urbanísticos que se exponen.

Analizada la parcela, así como el entorno donde se sitúa y la trama urbana existente, se señala lo siguiente:

- Que la parcela no tiene ningún grado de protección, estando permitidas actuaciones de obra nueva.

- Que no se encuentra incluido en Entorno BIC.

- Que las alturas permitidas son 5 y 4 más planta ático conforme al plano 9.11 de Zonificación, Alineaciones y Red Viaria del P.G.M.O. de Lorca, debiendo autorizarse unas alturas de 6 y 5 más planta ático, ya que la planta 1 se destinarán a uso exclusivo de garaje, cumpliendo con la dotación necesaria de aparcamiento de la futura edificación.

- Que la planta destinada a plazas de garaje y situada por encima de la planta baja estarán conectadas en planta por medio de viales que sobrevuelan la calle de nueva creación, sin que este espacio pueda tener ningún otro uso o aprovechamiento.

Dichos viales estarán retranqueados al menos 3 m. con respecto a la alineación de Avda. Sta. Clara con el fin de minimizar el impacto visual.

- Que el espacio dónde se encuentran los restos arqueológicos tendrá entradas y salidas independientes al resto de las edificaciones, cumpliendo con lo establecido en la normativa vigente en materia de accesibilidad y medidas de evacuación en caso de incendio. La disposición de los espacios necesarios en planta baja para la ubicación de accesos independientes se determina en el presente documento en su parte gráfica, así como en la Ordenanza de aplicación establecida.

Dichos espacios, y una vez realizado el edificio, será cedido obligatoriamente y de forma gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, como medida compensatoria por las conexiones de planta de aparcamiento que

sobrevuela el espacio público de la nueva calle. Siendo el propio Ayuntamiento el que se hará cargo de las correspondientes obras de musealización y/u otro uso que considere más adecuado para la puesta en valor de los restos arqueológicos.

- La conservación de los restos aparecidos se llevará a cabo conforme al art. 160.2 del P.G.M.O. de Lorca, el cual establece lo siguiente:

*"Integración en las construcciones, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos."*

Dicha integración vendrá recogida en el proyecto de adecuación al uso otorgado por el Ayuntamiento de Lorca, correspondiendo su actuación a dicha administración.

El local se entregará con un acabado básico consistente en:

**En el local planta baja de 60 m<sup>2</sup> de cesión gratuita destinado a accesos:**

- Peldañado en hormigón.
- Barandilla metálica.
- Puerta metálica con cerradura y estanca al agua.
- Solado de hormigón fratasado mecánico.
- Hueco con dimensiones suficientes para la futura instalación de ascensor de comunicación entre planta baja y palta sótano.

**En local de sótano:**

- Solera de hormigón fratasado mecánicamente en toda su superficie excepto en zona de restos arqueológicos.
- Barandilla metálica de 1 m. de altura en perímetro de restos arqueológicos.
- Al menos 1 ascensor de una escalera de comunicaciones del resto del edificio tendrá parada en planta sótano.
- Instalación de tubo metálico para ventilación mecánica desde planta sótano a planta cubierta con las dimensiones suficientes para garantizar una adecuada ventilación.

También dispondrá de todas las acometidas de instalaciones necesarias para suministros de agua, evacuación de aguas fecales y pluviales, instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones, etc.

- Que las alineaciones y rasantes fijadas en el P.G.M.O. de Lorca son coincidentes con las fachadas existentes, siendo respetadas en el presente Plan Especial.

- Que en la última planta ático con fachada a avda. Sta. Clara se establece un retranqueo mínimo de 5 m. con respecto a la alineación oficial, a fin de minimizar el impacto visual.

- Que el fondo máximo edificable sobre alineación de avda. Sta. Clara es de 19 m., no sobrepasando en ningún caso el aprovechamiento total establecido en la UA 38 del P.G.M.O. de Lorca.

- Que sobre el solar se encuentran los restos arqueológicos que han propiciado la redacción del presente P.E.O.U. teniendo en cuenta las excavaciones ya realizadas en el mismo con sus correspondientes informes.

El objetivo del presente P.E.O.U., es establecer las condiciones edificatorias para viabilizar la coexistencia de la conservación en lugar visible de los restos arqueológicos aparecidos en el subsuelo de la parcela objeto de estudio con una edificación futura manteniendo la tipología, usos característicos y complementarios establecidos en el presente documento, y contemplados en el vigente P.G.M.O.

Entendiendo que ello es posible, actuando con los siguientes criterios de intervención:

- La ordenación volumétrica de las manzanas objeto de estudio surge de las alineaciones y fondos edificatorios y recogidas en los planos para las distintas plantas del presente P.E.O.U., consideradas áreas de ocupación de la edificación que son el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenida dentro de las cuales se situará la edificación con las secciones y ocupación en planta ático definidas en el presente documento y cuya volumetría deberá ser respetada y definida en el correspondiente proyecto de edificación.

- Se establece la edificabilidad máxima de uso residencial y compatibles sobre rasante, no entendiendo como aprovechamiento edificatorio la planta de garaje situada en planta 1ª sobre rasante por considerarlas como medida compensatoria y de viabilidad entre la conservación y puesta en valor de los restos arqueológicos con el objeto edificatorio establecido para la zona tal y como se recoge en la Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales con Expte.: 477/2006.

- Los usos a los que se podrá destinar la planta sótano donde se ubican los restos arqueológicos serán compatibles con los establecidos por el P.G.M.O. de Lorca y, sobre todo, con la conservación y puesta en valor de los propios restos arqueológicos, siendo el propio Ayuntamiento, y una vez recibido el local, el que establecerá los usos oportunos de carácter dotacional, los cuales, en ningún caso serán de carácter permanente, estando supeditados su funcionamiento y ocupación a los informes de riesgo meteorológico que emitan los órganos públicos competentes en la materia.

- Se establece que para la fachada con alineación a avda. Santa Clara el número máximo de plantas sea de 6 más ático, con una altura de cornisa de 18,90 ml. y la fachada con alineación a calle de nueva creación el número máximo de plantas sea 5 más ático, con altura de cornisa de 15,80 ml.

- Se establece 2,50 ml la altura libre de planta máxima en la planta 1ª destinada a garaje, la cual no podrá estar nunca por debajo de la cota de 4,00 m. con respecto a la rasante como consecuencia de la cota de calado establecido en la zona para el periodo de retorno de 500 años.

- Se establece que los viales de conexión entre bloques de la planta 1ª sea de tránsito o comunicación, sin otro uso posible, estando la alineación a la avda. Sta. Clara retranqueada al menos 3 ml., siendo su superficie

construida máxima de 150,00 m<sup>2</sup>.

Las superficies necesarias para llevar a cabo dichas conexiones se determinarán en el futuro proyecto edificatorio, teniendo como limitación la reseñada en el apartado anterior.

- Se establece como fondo máximo edificable sobre alineación de avda. Sta. Clara de 19 ml.

- Se establece un retranqueo mínimo sobre la alineación de avda. Sta. Clara de 5 ml. en planta ático.

-Se establece unas condiciones particulares de adecuación de las edificaciones por riesgo de inundación (ver punto 1.8).

- El Proyecto edificatorio deberá integrar el espacio donde se encuentran los restos arqueológicos con el resto de la propuesta edificatoria, siguiendo los criterios de la D.G. de Bienes Culturales de la Consejería de Turismo, Cultura y medio Ambiente de la región de Murcia, condicionado el informe favorable de la mencionada D.G. y, estableciéndose unas consideraciones a tener en cuenta dentro de la normativa de aplicación.

De aquí la necesidad del presente P.E.O.U., como figura de planeamiento adecuada, que consiga dichos objetivos, coordinadamente con la aplicación de las Normas P.G.M.O. de Lorca.

#### 1.3.4. Comparativa de edificabilidad entre lo establecido en el P.G.M.O. y la propuesta del P.E.O.U., análisis de las cesiones de espacios libres y equipamientos.

COMPARATIVA DE EDIFICABILIDAD ENTRE LO ESTABLECIDO EN EL P.G.M.O. Y LA PAROPUESTA DEL P.E.O.U.					
	EDIFICABILIDAD S/ P.G.M.O. (M²)	EDIFICABILIDAD S/ P.E.O.U. (M²)	DIFERENCIA (M²)	CESIONES (M²)	COMPESACIONES (M²)
RESIDENCIAL	4,473.00	3,581.00	0.00		
COMERCIAL	INCLUIDO EN RESIDENCIAL	892.00	0.00		60.00
		EN PL. BAJA, INCLUSO ACCESOS			ACCESOS EQUIPAMIENTO
VIALES	570.00	570.00	0.00	570.00	
APARCAMIENTO	2,924.00	892.00	892.00		
	BAJO RASANTE, N/ COMPUTA	EN PL. 1ª			
CONEXIONES GARAJE	0.00	148.50	148.50		
		EN PL. 1ª S/ NUEVA CALLE			
DOTACIONAL	0.00	1,462.00	1,462.00		1,462.00
		EN PL. SÓTANO DOBLE ALTURA			EQUIVALENTE A 2,924 M²
TOTALES				570.00	1,522.00
					EQUIVALENTE A 2,974 M²

El incremento de altura y de edificabilidad no residencial propuesto en el presente Plan Especial, no modifica la estructura fundamental del Plan General, ya que no supone incremento de edificabilidad residencial prevista en el P.G. siendo coincidente con la edificabilidad residencial del edificio que obtuvo licencia de obras con Expte.: MA-430/2005, por tanto, solamente se plantea un incremento de altura de edificación y en la edificabilidad en cuanto a uso complementario al residencial, concretamente al de garaje-aparcamiento.

Por tanto, en la propuesta que se plantea en el P.E.O.U. no se pretende ningún aumento de la edificabilidad de referencia asignada por el P.G.M.O. tal y

como se observa en la tabla anterior, sino que solamente se busca poder hacer compatible las determinaciones de la Resolución de la D. G. para la conservación de los restos arqueológicos con una propuesta edificatoria de tipo residencial que esté dotada con las plazas de garaje que se establecen para las viviendas y locales comerciales o usos complementarios.

Existe una diferencia de 1.040,50 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre rasante, correspondiente a la planta 1ª en las que se implantarán el uso garaje-aparcamiento y sus viales de conexión que sobrevuela la calle de nueva apertura. Dicho incremento no obedece a ningún ánimo de conseguir un aprovechamiento superior al asignado, si bien, comparando los dos escenarios (P.G.M.O. con P.E.O.U.), se observa que la superficie de garaje-aparcamiento es menor en el segundo escenario que en el primero en 2.032 m<sup>2</sup> menos por la inviabilidad de convertir la calle de nueva apertura en un pasadizo cubierto en su totalidad.

Con el fin de lograr un equilibrio entre la necesidad de conservación de restos con el echo edificatorio, se propone una compensación a modo de cesión gratuita al Ayuntamiento de Lorca del espacio bajo rasante donde se ubican los restos arqueológicos y 60,00 m<sup>2</sup> en planta baja para los accesos separados e independientes del resto de estancias del nuevo edificio.

En cuanto a las cesiones de espacios libres no varían a las ya establecidas por el propio P.G.M.O.

#### **1.3.4. Afección de la solución propuesta a la percepción del Conjunto Histórico de Lorca y sus vistas.**

Por la situación geográfica donde se sitúan las parcelas objeto de estudio y la propuesta edificatoria que se pretende llevar a cabo, no existe ningún tipo de afección en cuanto a las perspectivas recayentes sobre el casco histórico.

El perímetro definido por el Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral en el Conjunto Histórico Artístico de Lorca (PEPRI) Y Barrios Altos se encuentra situado con respecto a nuestra localización en su Este.

El P.G.O.U. no recoge ninguna perspectiva protegida que esté interferida por la actuación a llevar a cabo, ya que las perspectivas y vistas catalogadas vienen grafiadas en el plano de Paisaje Urbano y Percepción Visual del PEPRI, las cuales se encuentra todas entre las parcelas objeto de éste estudio y la delimitación el PEPRI.

Para más justificación de la nula repercusión que la actuación que se pretende llevar a cabo, se han estudiado las posibles visuales entre las parcelas del P.E.O.U. y el casco histórico teniendo en cuenta dos situaciones:

- 1.- Con la volumetría contemplada en el P.G.M.O.
- 2.- Con la volumetría propuesta en éste documento.

El resultado recogido en el plano 9, se puede observar la nula interferencia sobre el conjunto histórico de la volumetría propuesta.



### **1.3.6. Justificación de lo dispuesto en el art. 86 de la LOTURM.**

Tal y como se establece en el mencionado artículo:

*"1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y edificarlos de conformidad con las determinaciones y, en su caso, plazos establecidos en el planeamiento.*

*2. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en unidades de actuación para llevar a cabo operaciones necesarias de reforma o renovación de la urbanización, sus propietarios estarán sujetos a la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el planeamiento. Si este conllevara incremento de aprovechamiento, que no se justifique necesario para garantizar su viabilidad, se cederá además el suelo necesario para localizar el diez por ciento del incremento del aprovechamiento del ámbito o su valor equivalente.*

*3. En actuaciones de dotación que no requieren reforma o renovación de su urbanización, aunque puedan conllevar ciertas obras complementarias, será obligatoria la cesión de suelo para localizar el diez por ciento del incremento del aprovechamiento del ámbito o su valor equivalente."*

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

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

No obstante, y dada la necesidad de sobrevolar las comunicaciones interiores de la planta de aparcamiento (planta 1ª) sobre el vial público de nueva construcción, se establece a modo de cesión compensatoria de la propiedad del espacio situado bajo rasante donde se ubican los restos arqueológicos y sus accesos independientes, situados en planta baja, con una superficie construida de 60,00 m<sup>2</sup>.

### **1.4.- FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN.**

Para la redacción de este P.E.O.U. se tiene en cuenta:

-Legislación estatal básica, ley 8/2007 de Suelo.

-Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

-Legislación autonómica, Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la región de Murcia.

-Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada.

-Reglamentos de planeamiento, gestión y disciplina de 1978.

-P.G.M.O. de Lorca.

-Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

-Decreto de 17 de junio de 1995, Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

-Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

-RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

-Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

-Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas

La tramitación del presente P.E.O.U. se ajustará al art. 164. Tramitación de Planes Parciales y Especiales de la Ley 13/2015:

*"La tramitación de los Planes Parciales y Especiales se sujetará a las siguientes reglas:*

*a) Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente, se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.*

*b) La aprobación inicial, que incorporará el informe ambiental estratégico, se otorgará por el ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes.*

*Cuando se trate de planes de iniciativa particular, el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga.*

*Simultáneamente el plan se someterá a informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.*

*La denegación de la aprobación inicial de los planes de iniciativa particular solo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo*

*largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.*

*c) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.*

*d) El plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la dirección general competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente”.*

## **1.5.- MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL.**

### **1.5.1. – Situación y delimitación del ámbito.**

El ámbito de actuación del Plan Especial se ajusta a los terrenos denominados en el P.G.M.O. de Lorca como UA 38.

La superficie delimitada en este Plan Especial es:

<b>PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE m2</b>
MANZANA 1	319,00 M <sup>2</sup>
MANZANA 2	573,00 M <sup>2</sup>
VIARIO PROPUESTO	570,00 M <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE	1.462,00 M <sup>2</sup>

La Ordenanza de aplicación es la de **ENSANCHE**, reproduciendo la ficha contenida en el P.G.M.O. donde aparecen las características urbanísticas que posee en la actualidad:

*Plan General Municipal de Ordenación de Lorca*

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>ENSANCHE</b>	<b>2</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación entre medianeras	

**USOS**

<b>Característicos</b>	Residencial: vivienda colectiva.
<b>Complementarios</b>	Garaje-aparcamiento privado.
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Residencia comunitaria.</li> <li>✓ Oficinas.</li> <li>✓ Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones.</li> <li>✓ Hotelero en categorías 1, 3 y 5.</li> <li>✓ Hostelero, con aforo tipos I, II y III.</li> <li>✓ Servicios recreativos con aforo tipos I, II y III.</li> <li>✓ Otros servicios terciarios con aforo tipos I, II y III.</li> <li>✓ Industria y talleres compatibles con el uso residencial.</li> <li>✓ Dotacional en todas sus clases.</li> </ul>
<b>Condicionados</b>	✓ Aparcamiento público con acceso independiente.
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.

**PARCELACIÓN**

<b>Parcela mínima</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	10 m
<b>Retranqueos</b>	
<b>Fachada</b>	Prohibido.
<b>Línderos</b>	No.

**VOLUMEN**

<b>Fondo máximo</b>	17 m en planta piso. El fondo máximo será de 20 m. cuando así aparezca en los planos.
<b>Altura máxima</b>	Según planos.
<b>Sótano</b>	Si.
<b>Bajo cubierta/Ático</b>	Si, salvo excepciones señaladas en plano

<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación.
-----------------------------------	--

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	En planta baja se permite la ocupación del 100%, excepto en planta baja residencial.
-------------------------------	--

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos.</li> <li>✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida</li> </ul>
------------------------------	---

	<p>entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%.</li> <li>✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.</li> <li>✓ No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.</li> </ul>
--	--

Para la UA 38, el P.G.M.O. le asigna las siguientes características:

**UNIDAD DE ACTUACIÓN** **UA 38**

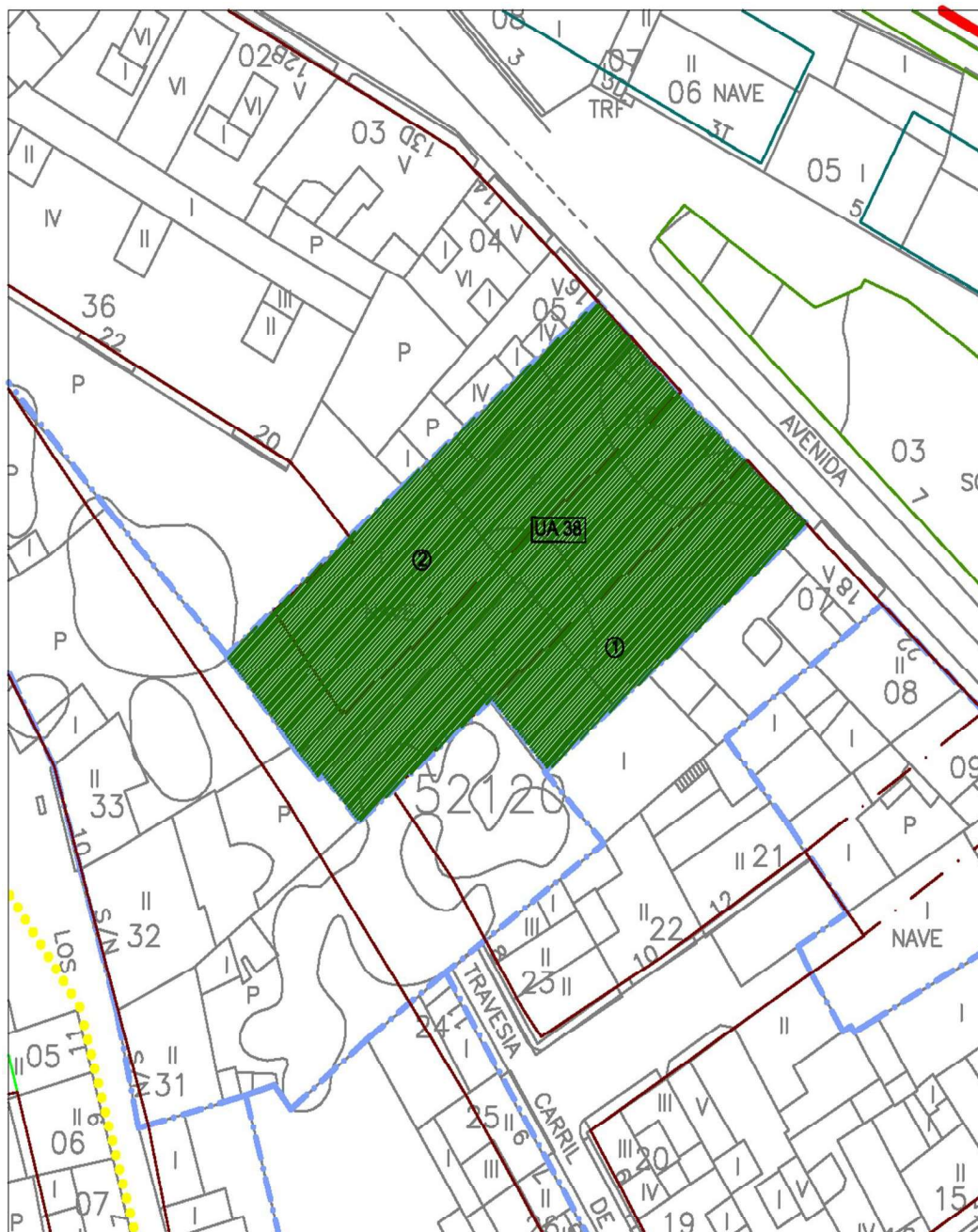
Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura max.	Ocup.max	A (m2)
1	2	Ensanche	319	21,84	4(5)+A	319	1.641
2	2	Ensanche	573	39,18	4(5)+A	573	2.832
		Vialto propuesto	570	38,98			
		Total unidad	1.462	100,00			4.473

Aprovechamiento total (m2/m2)	3,059
Porcentaje de cesión (%)	38,98
Porcentaje de suelo neto edificable (m2/m2)	0,61

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

**UNIDAD DE ACTUACIÓN**

**UA 38**



### 1.5.2. - Estado actual.

Los terrenos se encuentran en la actualidad urbanizados, a excepción del vial de nueva apertura, que se realizará de manera simultánea a las obras de edificación, por lo que tienen la condición de solar, estando libres de edificaciones, existiendo el vaciado de toda el área hasta cota de restos arqueológicos, con la ejecución perimetral de parte de muros de sótano a falta de su cimentación.

### 1.5.3. – Determinaciones del planeamiento vigente de aplicación.

El ámbito del Plan Especial está dentro del ámbito del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca (P.G.M.O.) vigente con aprobaciones definitivas por Órdenes Resolutivas de 05-05-2003, 11-12-03 y 26-05-2004, Texto Refundido con determinaciones aprobado por Orden Resolutiva de 08-07-2005 (B.O.R.M. 01 -08-2005), Adecuación P.G.M.O. a L.S.R.M. Orden Resolutiva de 29-08-05 (B.O.R.M. 24 -09-05), Texto Refundido de la normativa urbanística aprobado por Orden Resolutiva 28-05-08 , (B.O.R.M. 8-07-08), Aprobación Definitiva de la ordenación del litoral por Orden Resolutiva de 23-12-2008-(B.O.R.M. 31-12-2009).

### 1.5.4. Estructura de la propiedad.

Todos los terrenos incluidos en el ámbito del plan especial son de titularidad privada, conforme al siguiente desglose:

FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	CUOTA PARTICIPACIÓN	PROPIEDAD
37.531	5212006XG1751A0001AK	325,56	50%	2001, CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LORCA, S. L.
37.531	5212006XG1751A0001AK	325,56	50%	CASA LOS SANTOS, S. L.
37.529	5212006XG1751A0001AK	596,63	100%	CASA LOS SANTOS, S. L.

## 1.6.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

La determinación de este Plan Especial es reordenar volumétricamente la UA 38 del P.G.M.O. situada con frente a la avda. Sta. Clara con el fin de hacer compatible la conservación de modo visible de los restos arqueológicos aparecidos en el subsuelo con las edificaciones futuras.

La ordenación de volúmenes propuesta consiste en fijar los parámetros urbanísticos sin aumento de edificabilidad máxima residencial para los usos recogidos en la ordenanza ENSANCHE sobre y bajo rasante en base a las necesidades constatadas de aparcamiento, las cuales, y debido a la incompatibilidad de coexistencia bajo rasante con los restos arqueológicos, deben ser ubicados en planta 1ª sobre rasante, sobrevolando las conexiones de las zonas de aparcamiento la calle de nueva creación. En consecuencia, el número de plantas máximo será de 6 más planta ático y la altura de cornisa de 18,90 ml. sobre alineación a avda. Sta. Clara y de 5 plantas más planta ático con altura máxima de cornisa de 15,80 ml. sobre alineación a calle de nueva creación.



La ordenación volumétrica de la parcela surge de la ocupación del solar recogida en los planos para las distintas plantas. Consideradas áreas de movimiento de la edificación que son el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenida dentro de las cuales se situará la edificación con las secciones y ocupación en plantas ático definidas en el presente P.E.O.U. y cuya volumetría deberá ser respetada y definida en el correspondiente proyecto de edificación.

Se fijan fondos edificables máximos de 17 ml. excepto en la alineación oficial de avda. Sta. Clara, la cual y con el fin de retranquear 5 metros la planta ático sobre dicha alineación para minimizar el impacto visual, se determina un fondo máximo de 19 ml.

No se aumenta la edificabilidad máxima de uso residencial fijada en el P.G.M.O. de Lorca para esta UA, siendo el volumen propuesto un contenedor de máximos que permita albergar la edificación a construir con la mayor flexibilidad permitida, en consonancia con las ordenanzas reguladoras de ENSANCHE establecida por el Plan General.

Los objetivos y criterios de la ordenación, han sido indicados en los puntos anteriores de la memoria y especialmente en el apartado 1.3.3.

Las parcelas objeto del presente Plan Especial, tienen superficie y dimensiones adecuadas y suficientes para hacer compatibles la conservación y un uso dotacional (si así se estima conveniente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lorca) de los restos arqueológicos con la edificación que albergue otros usos de carácter terciario, residencial, etc...lo que viene motivado por razones de índole social, económico, y cultural que se señalan a continuación:

- La necesidad de dar cumplimiento a la RESOLUCIÓN de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales relativa a la finalización de la intervención arqueológica realizada en el solar de Avda. Santa Clara s/n (Lorca) de fecha 19 de septiembre de 2007 y con N/Expte. 477/2006.

- La puesta en valor y recuperación del Patrimonio de Lorca, representado en éste caso por la existencia de unos restos arqueológicos que, tal y conforme recogen los informes redactados para su catalogación y conservación, representan una clara visión de la Lorca alfarera situada al margen del río Guadalentín en un periodo histórico que abarca desde el siglo I al siglo XIX.

- La revitalización de un área céntrica de Lorca, que en la actualidad carece de escaso interés para la convivencia ciudadana. En dicha zona, si se tiene en cuenta los equipamientos existentes, como son la pasarela peatonal que une ambos márgenes del río Guadalentín y la nueva rehabilitación del espacio público de La Fuente del Oro, se puede crear un núcleo de interés cultural, pudiendo servir de tránsito entre la Lorca monumental con la residencial más contemporánea.

- Esta área constituye un eje de conexión de la ciudad histórica, conectando el complejo de La Merced, donde se ubican las dependencias de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento y Área de Atención al Turista a

través de Lorca, Taller del Tiempo, con el barrio de San Cristóbal por medio de la pasarela peatonal y con eje principal de la ciudad contemporánea en la avda. Juan Carlos I.

- La recuperación integral de este eje cuenta con factores positivos, como son la conservación histórica, la eliminación de vacíos urbanos y cosido edificatorio, su adecuada localización junto a la Fuente de Oro y pasarela peatonal, así como su buena permeabilidad y posibilidades de conectividad con el resto de la ciudad.

- Esta área si se construyeran las edificaciones de carácter residencial (comunitaria o vivienda colectiva con otros usos complementarios), con un área de uso dotacional en todas sus clases compatible con la existencia de los restos arqueológicos, implicará una importante regeneración urbana, donde no cabe duda de la sinergia que puede transmitir a zonas limítrofes, como son las zonas del barrio de San Cristóbal.

#### **1.6.1. Justificación de las determinaciones del Plan General de Lorca y del Plan Especial de Ordenación.**

1.- El Plan General establece las condiciones de edificación y uso para las parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado en la Ordenanza N°2 del P.G.M.O. denominada U.A. 38, zona de Ordenanza Ensanche y en los art. 4 2 y s s . del Tomo II de la Normativa del P.G.M.O de Lorca, que se transcriben en el apartado 1.5.1.

La descripción del USO RESIDENCIAL, viene recogido en los art. 42 a 46 del P.G.M.O. de Lorca, con las siguientes determinaciones:

##### **ART. 42. Uso residencial**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas.

##### **42.1. Clasificación**

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1-. Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un uso familiar.

A los efectos de aplicación de las determinaciones contenidas en este Plan General se distinguen:

- Vivienda: todo espacio cerrado compuesto, como mínimo, de los recintos o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación destinada al resto de las funciones propias del uso residencial de la vivienda.

- Vivienda-apartamento: Todo espacio cerrado compuesto como mínimo por un cuarto de baño y una habitación para las restantes funciones propias de



usos residenciales y como máximo por un cuarto de baño, dos dormitorios, y una habitación para las restantes funciones, la superficie útil máxima será de 70 m<sup>2</sup>.

Se distinguen tres categorías:

a). - Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

b). - Vivienda colectiva: es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

c). - Vivienda rural: es aquella relacionada con la explotación agraria, ligada en su disposición con la edificación destinada a usos agrícolas.

## 2.- Residencia comunitaria

La que está destinada al alojamiento estable de colectivos o familiares de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial. Entre ellos se considerarán las residencias de ancianos, residencias universitarias y albergues de titularidad privada.

### 42.2.- Tipologías edificatorias

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

a). - Residencial multifamiliar en manzana cerrada con patio central. Es aquella en la que por la limitación de los fondos máximos de edificación resulta un espacio interior no edificable. A dicho patio no podrán recaer viviendas (con consideración de viviendas exteriores) salvo que se cumplan las condiciones del art. 43.1b) apartado 3º en su párrafo 2º.

b). - Residencial multifamiliar en manzana cerrada densa: Es aquella en la que se ocupa toda la parcela, pudiendo disponer de patios interiores que deberán cumplir lo establecido en el art. 88.3.

c). - Residencial multifamiliar abierta: Es aquella que está constituida por cuerpos de edificación alineados o no con las vías públicas, teniendo todo su frente la consideración de fachada, las condiciones de edificación serán las establecidas en la ficha de la ordenanza de edificación abierta, teniendo en cuenta que H se refiere a la altura definida en el art. 68 del bloque más alto.

d). - Residencial unifamiliar:

-Aislada: es aquella que tiene todas sus fachadas exentas y retranqueadas de los linderos de la parcela.

-Adosada o pareada: Es aquella que tiene un testero unido a otra vivienda unifamiliar contigua.

-Agrupada: Es aquella que tiene dos o tres testers unidos a viviendas unifamiliares contiguas, teniendo siempre una fachada retranqueada respecto de los límites de la parcela.

-Entre medianeras: Es aquella que tiene dos o tres testers unidos a viviendas unifamiliares, quedando la fachada situada en la alineación oficial.

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

##### 43.1.- Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

- a. Vía pública o espacio libre público.
- b. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones:

-Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología de edificación aislada, de bloque abierto o pareada.

-Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar en tipología de edificación agrupada en tipología de vivienda unifamiliar.

-En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada:

-Directamente enfrenteado a vía o espacio libre público.

-No enfrenteado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:

+La superficie del espacio será superior o igual a 250 m<sup>2</sup>.

+En él podrá inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro, libre de edificaciones.

+La distancia del eje de hueco de una pieza al lindero opuesto será superior o igual a 0,3 H; siendo la altura de coronación del cuerpo de edificación en que sitúa la misma o del cuerpo de edificación enfrenteado si éste fuere superior.

2.- La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será:

- 5 metros y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables en el caso de viviendas unifamiliares.

- 6 metros y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables en el caso de viviendas ubicadas en edificios de vivienda colectiva.

- 3 metros y al menos un hueco correspondiente a una pieza habitable en el caso de vivienda-apartamento.

3.- No se permiten apartamentos, viviendas o cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos, excepto anexos en vivienda unifamiliar en semisótano.

#### 4.2.- Superficies mínimas de las habitaciones.

1.- Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6 m<sup>2</sup> y la superficie de los dormitorios de dos camas no será inferior a 10 m<sup>2</sup>.

2.- El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie útil no inferior a 14, 16, 18 o 20 m<sup>2</sup> en función de que la vivienda disponga de uno, dos, tres, cuatro o más dormitorios respectivamente.

3.- Si la cocina, el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una superficie útil no inferior a 20 o 24 m<sup>2</sup>, en función de que la vivienda disponga de hasta dos dormitorios o más de dos dormitorios, respectivamente. La cocina debe quedar plenamente integrada al resto de la estancia y ser susceptible de ser independizada mediante un cerramiento móvil.

4.- La cocina tendrá una superficie útil no inferior a 7 m<sup>2</sup> que se pueden dividir en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de lavadero (dentro de la vivienda).

5.- Los pasillos interiores de la vivienda tendrán una anchura no menor de 0,90 metros.

#### 43.3.- Otras condiciones.

1.- Las cocinas han de ser independientes de los aseos y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios; dispondrán de una salida de humos o gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

2.- Los dormitorios no abrirán directamente a las cocinas.

3.- El acceso a los aseos no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

4.- Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armarios, etc. dentro del recinto de la vivienda, podrá tener en planta loados mayores de 1,70 metros a menos que, por su especial disposición sea imposible colocar una cama.

#### 43.4.- Condiciones de iluminación y ventilación.

-En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas excepto baños y aseos deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de luces, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada seas de ¼ de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.

-La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

#### 43.5.- Condiciones de servicios e instalaciones.

*Agua:* Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

*Energía Eléctrica:* Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

*Red de saneamiento:* Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

2.- La parcela no se encuentra en el ámbito del P.E.P.R.I., por lo que no son de aplicación sus determinaciones.

### **1.7.- NORMAS URBANISTICAS-ORDENANZAS DE APLICACIÓN.**

#### **1.7.1.- Objeto y ámbito de aplicación.**

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

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

#### **1.7.2.- Desarrollo del presente P.E.O.U.:**

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

#### **1.7.3.- Régimen Urbanístico.**

Los terrenos objeto del presente P.E.O.U. están clasificados como suelo urbano. Su referencia catastral es 5212006XG1751A0001AK.

#### **1.7.4.- Normas Generales.**

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

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

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

### 1.7.5.- Normativa Particular.

Se propone la siguiente Ordenanza de aplicación:

ZONA DE ORDENANZA	UA 38
TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras

#### USOS

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

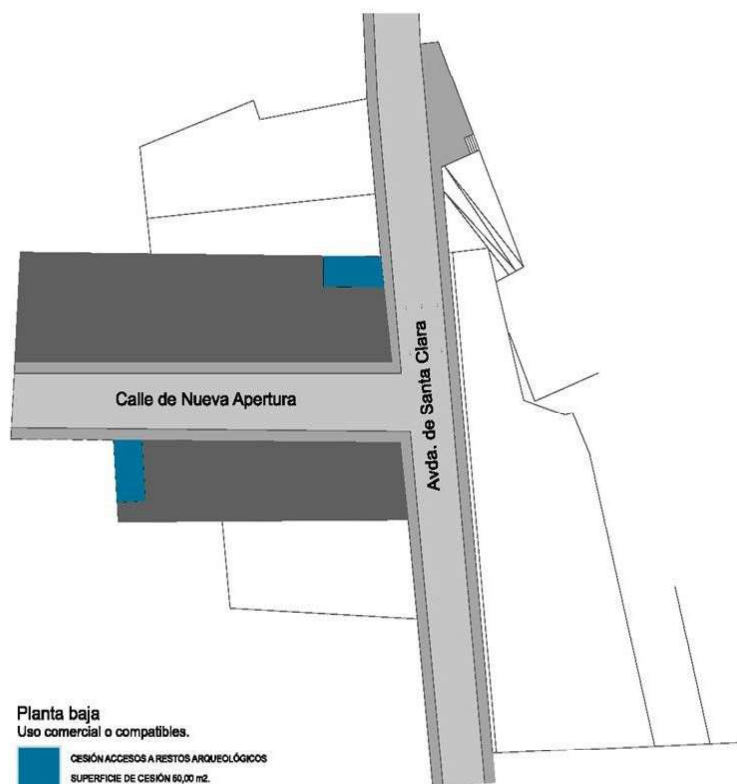
#### PARCELACION

Parcela mínima	200 m2
Frente mínimo	10 m
Retranqueos Fachada	Prohibido a excepción de ático con retranqueo mínimo de 5 m. en fachada avda. Sta. Clara y 3 m. en fachada calle de nueva apertura.

#### VOLUMEN

Fondo máximo	19 m. en fachada de avda. Sta. Clara y 17 m. en calle de nueva apertura.
Ocupación	100%
Altura máxima	- 6 plantas más ático. 18,90 metros desde el punto medio de la fachada de avda. Sta. Clara. - 5 plantas más ático. 15,80 metros desde el punto medio de la fachada de calle de nueva apertura.
Sótano	Si para uso de equipamiento cultural compatible con la conservación visitable de los restos arqueológicos.
Bajo cubierta/Atico	Si

CONDICIONES DE VOLUMEN	<p>✓ La ordenación volumétrica de la parcela surge por la exigencia de conservación de los restos arqueológicos descubiertos en el solar, por lo que las plantas sótano y semisótano deben destinarse a la conservación visible y en su caso musealización u otro uso compatible con los restos.</p> <p>Dicha circunstancia conlleva la necesidad de destinar la planta segunda sobre rasante del edificio a uso de aparcamiento privado, debiendo quedar conectada la planta 1ª de los dos edificios a ejecutar.</p> <p>✓ La distribución por plantas obedecerá al siguiente esquema:</p> <div data-bbox="662 1081 1372 1512" data-label="Figure"> </div> <p>✓ Las conexiones entre áreas de aparcamiento que sobrevuelan el vial de nueva construcción estarán retranqueadas de la avda. Sta. Clara al menos 3 m. para minimizar su impacto visual.</p> <p>✓ En planta baja se permite la ocupación del 100% para usos compatibles o complementarios al residencial, estando adaptadas para posibles episodios de inundaciones.</p>
CONDICIONES ESPECIFICAS	<p>✓ Que el espacio dónde se encuentran los restos arqueológicos tendrá entradas y salidas independientes al resto de las edificaciones, cumpliendo con lo establecido en la normativa vigente en materia de accesibilidad, medidas de evacuación en caso de incendio y medias contra posibles inundaciones de agua. Siendo la situación de su ubicación la que corresponde con el siguiente esquema:</p>



- ✓ Dicho espacio, y una vez realizado el edificio, será cedido obligatoriamente y de forma gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, como medida compensatoria por las conexiones de planta de aparcamiento que sobrevuelan el espacio público de la nueva calle. Siendo el propio Ayuntamiento el que se hará cargo del mismo, actuando de la forma que mejor considere para la puesta en valor de los restos arqueológicos.
- ✓ La actividad a desarrollar en sótano tendrá carácter de no permanente, estando obligados a permanecer cerrada toda la planta y desalojar a todo el personal en caso de alarma meteorológica ordenada por el organismo competente.
- ✓ Se exigirá en el proyecto a desarrollar para la actividad de en planta sótano de dotarlo de la hermeticidad adecuada para evitar entradas no controladas de agua, estando ubicadas las salidas al exterior de las ventilaciones por encima de 4,00 m. sobre la rasante de la calle.
- ✓ En el local planta baja de 60 m<sup>2</sup> de cesión gratuita destinado a accesos se entregará con los siguientes acabados:
  - ✓ -Peldaños en hormigón.
  - ✓ -Barandilla metálica.
  - ✓ -Puerta metálica con cerradura estanca al agua.
  - ✓ -Solado de hormigón fratasado mecánico.
  - ✓ -Hueco con dimensiones suficientes para la futura instalación de ascensor de comunicación entre planta baja y planta sótano.
- ✓ En local de planta sótano se entregará:
  - ✓ -Solera de hormigón fratasado mecánicamente en toda su superficie excepto en zona de restos arqueológicos.
  - ✓ -Barandilla metálica de 1 m. de altura en perímetro de restos arqueológicos.
  - ✓ -Al menos 1 ascensor de una escalera de comunicaciones del resto del edificio tendrá parada en planta sótano.

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



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

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

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

##### Confort sonoro:

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

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

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

#### Gestión de residuos:

Los proyectos de desarrollo estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando este parte de los documentos contractuales de la misma.

#### Desarrollo de este Plan:

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

#### **1.7.7.- Vigencia.**

Indefinida en conformidad con el P.G.M.O.

#### **1.7.8.- Conservación de los Restos Arqueológicos.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Artículo 9. Suspensión y ejecución de intervenciones.*

*1. La dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural podrá ordenar la suspensión de un derribo o de cualquier otra obra o intervención sobre un bien de interés cultural, catalogado por su relevancia cultural o incluido en el Inventario de Bienes Culturales de la Región de Murcia, o respecto de bienes sobre los que se aprecie la concurrencia de los valores que*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*a efectos de su inscripción.*

*Artículo 34. Traslados de bienes inmuebles de interés cultural.*

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

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

*Artículo 37. Relación con el planeamiento urbanístico.*

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

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

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

*Artículo 38. Instalaciones en bienes inmuebles de interés cultural.*

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

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

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

*Todo proyecto de intervención sobre un bien inmueble de interés cultural*

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

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

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

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

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

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

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

*c) Se evitará la reconstrucción total o parcial del bien, excepto en los casos en que se utilicen partes originales, así como las adiciones miméticas que falseen*

*su autenticidad histórica. No obstante, se permitirán las reconstrucciones totales o parciales de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y del conjunto del bien, en cuyo caso quedarán suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación. Del mismo modo, se admitirán las reconstrucciones que se realicen para corregir los efectos del vandalismo, de las catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales.*

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

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

#### *Artículo 41. Cambio de uso de los monumentos.*

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

#### *Artículo 42. Entorno de los monumentos.*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

*Artículo 54. Patrimonio arqueológico y paleontológico.*

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

Atendiendo a las disposiciones descritas, se tendrán en consideración en el

momento de la ejecución de las edificaciones recayentes sobre los mismos las siguientes premisas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.7.9.- Ficha catálogo restos arqueológicos.

CATÁLOGO DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS UA 38	Nº 1
Afar Romano Altoimperial (S. I-II d C.), Almohade (S. XII-XIII) y Época moderna (S. XVII-XIX)	



<b>CATÁLOGO DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS UA 38</b>	<b>Nº 2</b>
Afar Romano Altoimperial (S. I-II d C.), Almohade (S. XII-XIII) y Época moderna (S. XVII-XIX)	

<b>Época:</b> Romano Altoimperialm, Almohade y Moderna	<b>Propiedad:</b> Privada
<b>Uso actual:</b> Sin uso	
<b>Tipo de protección existente:</b> Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales de 24 de septiembre de 2007, con Expte.: 477/2006, donde se ordena su conservación visible y visitable.	
<b>Descripción tipológica:</b> Conjunto de restos destinados a la alfarería en una secuencia a través del tiempo, datados desde el siglo I al siglo XIX, donde se observa el desarrollo de ésta actividad a través del tiempo y en un mismo lugar, distinguiéndose diferentes momentos culturales como el ibérico, el romano, el andalusí o el moderno en la margen derecha del río Guadalentín.  Se han documentado restos de hornos, balsas de decantación, testares y zonas de secado de distintas épocas y su identificación por separado de cada uno de los elementos.	

<b>Grado de protección:</b> Protección Integral
<b>Protección según CARM:</b> Bien de interés cultural (pendiente)
<b>Ordenanza de aplicación:</b>
<b>Usos permitidos:</b> Integración en espacio expositivo de índole museístico.
<b>Obras permitidas:</b> <div><div><input checked="" type="checkbox"/> Consolidación <input checked="" type="checkbox"/> Conservación <input checked="" type="checkbox"/> Restauración <input checked="" type="checkbox"/> Reforma</div><div><input checked="" type="checkbox"/> Derribos parciales y Reconstrucción <input checked="" type="checkbox"/> Derribos parciales y Obra Nueva <input checked="" type="checkbox"/> Adición de Plantas <input type="checkbox"/> Reestructuración</div></div>

<b>Criterios de intervención:</b> Integración arquitectónica en espacio de carácter expositivo-museístico que permita su puesta en valor y presentación al público.
--

### **1.8.- RIESGOS DE INUNDACIÓN, CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

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

-T=10 años, con una probabilidad de inundación ALTA.

-T=50 años, con una probabilidad de inundación FRECUENTE.

-T=100 años, con una probabilidad de inundación MEDIA U OCASIONAL.

-T=500 años, con una probabilidad de inundación BAJA o EXCEPCIONAL.

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

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

48

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

-Calados máximos para T=500 años: superior a 80 cms.

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

-Periodo de retorno T=100 años, con una probabilidad de inundación de 0,01.

-Periodo de retorno T=500 años, con una probabilidad de inundación de 0,002.

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

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

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

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

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

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

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

*b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones."*

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

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

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

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

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

### **1.9.- ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE LA DEMANDA HÍDRICA PARA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN FUNCIÓN DEL AUMENTO POR EQUIPAMIENTO.**

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

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

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

Para dicho usos, el P.G.M.O. no contempla ninguna densidad de ocupación ni dotación de servicios, por lo que, acudimos al CTE DB-SI C.T.E. DB SI, en su punto 2 cálculo de la ocupación, la tabla 2.1 establece para un uso de

pública concurrencia con una actividad en salas de espera, salas de lectura en bibliotecas, zonas de uso administrativo, museos, galerías de arte, ferias y exposiciones, etc. una ocupación de 2 m<sup>2</sup>/persona.

La superficie útil dotacional se estima en torno al 75% de la superficie construida de 1.462 m<sup>2</sup>, lo que resulta una superficie útil de 1.100 m<sup>2</sup>.

La ocupación máxima estimada es de 550 personas.

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

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

El consumo de cada aparato es de:

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

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

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

50 personas X 40 l. = 200 l/día.

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

Así pues, el consumo diario estimado para el uso dotacional es de 250 l/día, que es lo equivalente a lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca prevé para como consumo diario por habitante, valor incluido en el rango admisible indicado en la Tabla 50 del Anexo IV de la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica. Asimismo, queda dentro del rango admisible del apéndice 8.1.1 del Anexo X relativo al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Segura del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

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



Como conclusión, el incremento de demanda hídrica sobre el P.E.O.U., en el momento de máximos consumos es de 25 m<sup>3</sup>/día y de 9.125 m<sup>3</sup>/año, lo que equivale a **0,00091 Hm<sup>3</sup>/año**.

#### **1.10.- PLAN DE ACTUACION. GESTIÓN URBANÍSTICA.**

Se establece el siguiente calendario estimativo de tramitación y ejecución:

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

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

Aprobación de licencia de obras: 3 meses.

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

#### **1.11.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO. VIABILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACION.**

##### **1.11.1.- Antecedentes.**

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

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

Así el artículo 22.4 del TRLRDU determina:

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

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

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

edificatorio y su correspondiente anejo de urbanización.

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

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

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

### 1.11.2.- Datos y características de la actuación.

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

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

### 1.11.3. - Cuadros-resumen del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El P.E.O.U. ordena pormenorizadamente el conjunto del suelo que determina, como urbano.

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

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UA 38	
	EDIFICABILIDAD S/ P.E.O.U. (M²)
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	3.581,00
COMERCIAL, Y/O COMPATIBLES, Y/O GARAJE-APARCAMIENTO	892,00
	EN PL. BAJA, INCLUSO ACCESOS
GARAJE-APARCAMIENTO	892,00
	EN PL. 1º
CONEXIONES GARAJE	148,50
	EN PL. 1º S/NUEVA CALLE
EQUIPAMIENTO CULTURAL	1.462,00
	EN PL. SÓTANO DOBLE ALTURA

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

##### **1.11.4.1. - Ejecución de la urbanización.**

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

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

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

##### **1.11.4.2. - Construcción de equipamientos públicos.**

El desarrollo del P.E.O.U. no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento.

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

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

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

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

##### **1.11.5.1. - Implantación de infraestructuras.**

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

##### **1.11.5.2. - Mantenimiento de infraestructuras.**

###### **1.11.5.2.1.- Infraestructuras viarias.**

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

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

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario.

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

#### **1.11.5.2.2. - Infraestructuras de abastecimiento de agua potable.**

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

#### **1.11.5.2.3. - EDAR e infraestructura de saneamiento.**

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

#### **1.11.5.2.4. - Infraestructura suministro eléctrico.**

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

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

#### **1.11.5.2.5. - Infraestructura telefonía.**

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

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

#### **1.11.5.3. - Prestación de servicios.**

##### **1.11.5.3.1. - Recogida de residuos sólidos urbanos.**

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

### 1.11.6 - Ingresos de la actuación para la hacienda pública.

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

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

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

#### 1.11.6.1. - Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.

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

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UA 38 VALORACIONES IBI					
	EDIFICABILIDAD S/ P.E.O.U. (M²)	UNIDADES PREVISTAS	VALOR S/ AGENCIA TRIBUTARIA (€/M²)	TIPO MEDIO 0,65%	TOTAL TRIBUTACIÓN IBI
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLE	3,581.00	34.00	683.14	4.44	15,901.11
COMERCIAL Y/O COMPATIBLE	892.00	---	1,200.00	7.80	6,957.60
GARAJE-APARCAMIENTO	892.00	34.00	6,250.00	40.63	1,381.25
TOTAL RECAUDACIÓN					24,239.96

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

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

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

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

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

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

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de Lorca en el 4,00 % según se contempla en la Modificación de Ordenanzas fiscales reguladoras

de los tributos y precios públicos aprobadas para el año 2.016.

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

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UA 38 VALORACIONES ICIO				
	EDIFICABILIDAD S/ P.E.O.U. (M <sup>2</sup> )	VALORACIÓN ICIO	TOTAL PRESUPUESTO	TOTAL VALOR ICIO (4%)
RESIDENCIAL	3,581.00	395.60	1,416.643,60	56.665,74
COMERCIAL	892.00	297.20	265,102.40	10,604.10
VIALES	570.00	23.85	13,594.50	543.78
APARCAMIENTO	1,784.00	298,05	531.721,20	21.268,85
CONEXIONES GARAJE	297.00	298,05	84.659,85	3.386,39
DOTACIONAL	1,462.00	297.20	434,506.40	17,380.26
			<b>TOTAL</b>	<b>109.849,12</b>

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

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

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

#### 1.11.6.4.- Valor económico del inmueble adquirido.

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

$$\begin{aligned}
 &-1.462,00 \text{ m}^2 \text{ de local uso dotacional} && \text{a } 550 \text{ €/m}^2 = 804.100,00 \text{ €} \\
 &- 60,00 \text{ m}^2 \text{ de local para comunicaciones} && \text{a } 450 \text{ €/m}^2 = 27.000,00 \text{ €} \\
 &\textbf{TOTAL VALOR DEL INMUEBLE: 831.100,00 €}
 \end{aligned}$$

#### 1.11.8.- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

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

### **1.11.9.- Resultado del análisis.**

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

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

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

### **1.12.- MEMORIA AMBIENTAL**

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

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

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

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos, estrategias o planes incluidos en el apartado anterior...*
- 4. No están sujetos a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, al no tener efectos significativos en el medio ambiente y no estar dentro de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el siguiente apartado de esta disposición adicional, las siguientes modificaciones:*
  - a) Modificación de las normas urbanísticas u ordenanzas que no supongan el cambio de usos o aprovechamiento...*
- 5. Las modificaciones del punto anterior deberán cumplir los siguientes requisitos para estar exentas de evaluación ambiental estratégica:*
  - a) que su objeto, extensión y escasa entidad no alteren ni los usos globales, ni los sistemas generales ni el aprovechamiento del sector o unidad de actuación.*
  - b) que no supongan una modificación sustancial del proyecto base y que en ningún caso constituya el marco de futuros proyectos que estén*

*sujetos a evaluación ambiental.*

- c) que en su ámbito de aplicación no existan, valores ambientales con normativa específica.*
- d) que el instrumento que modifica haya sido sometido previamente a evaluación ambiental.*

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

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

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

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

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

## **2.- CONCLUSIÓN.**

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

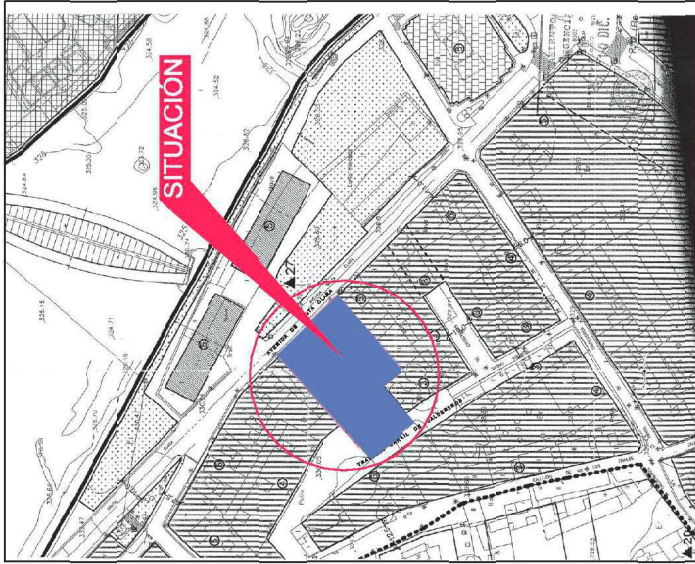
En Lorca noviembre de 2025

Alejandro González García  
Arquitecto

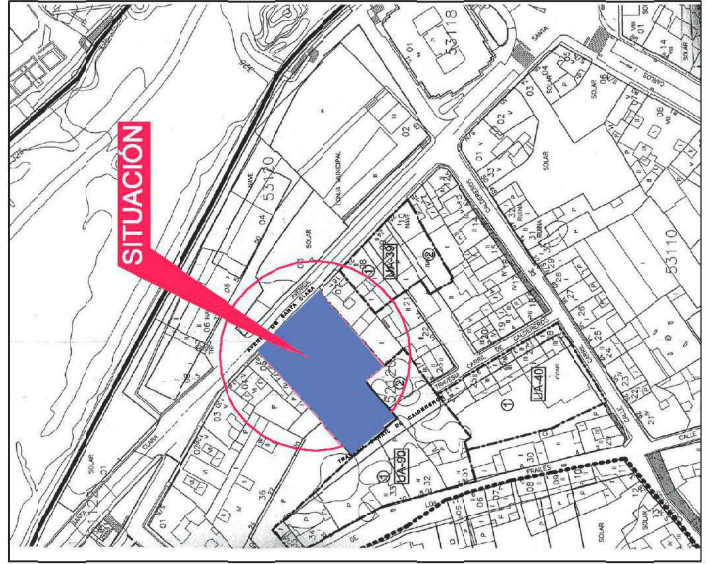


Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA 38 situado en la avda. Santa clara y calle de nueva apertura frente a fuente del oro, para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos.

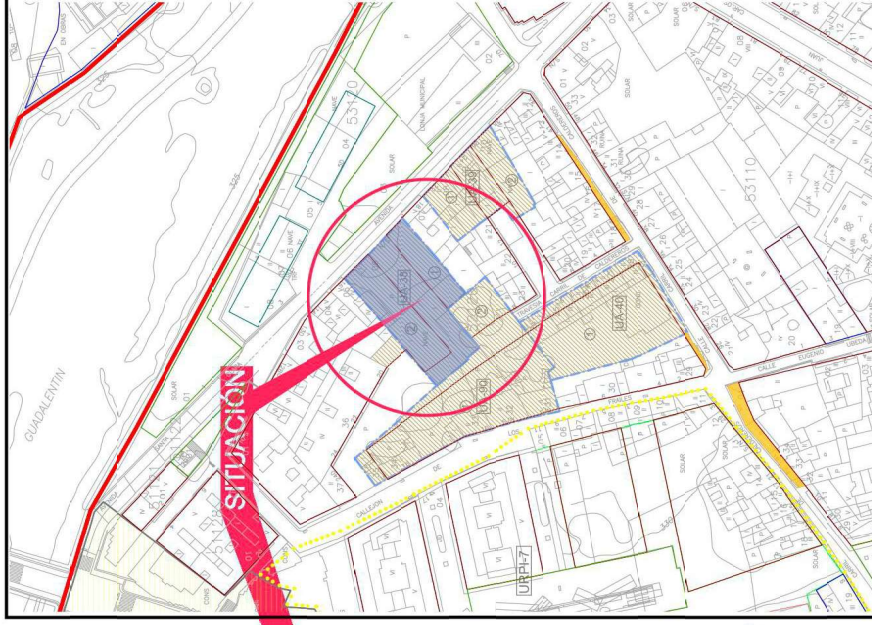
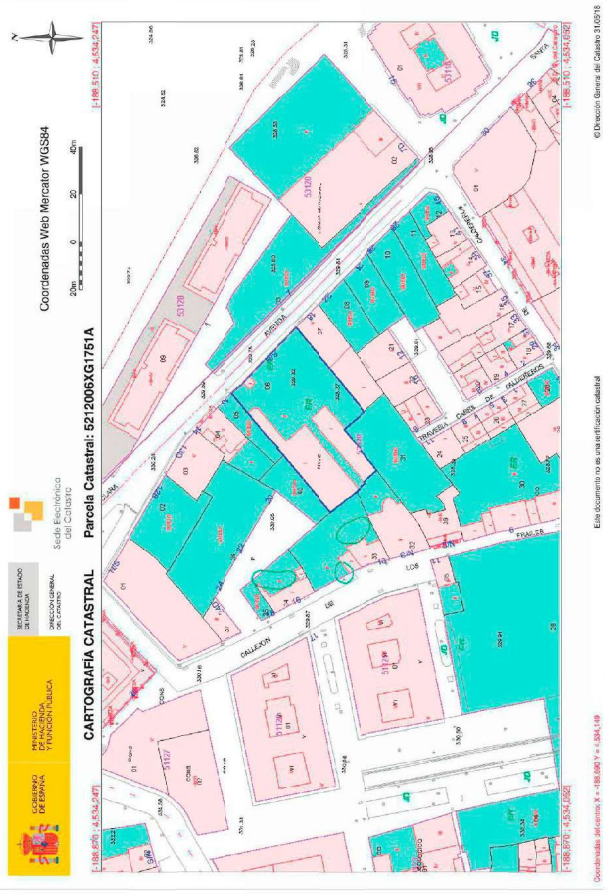
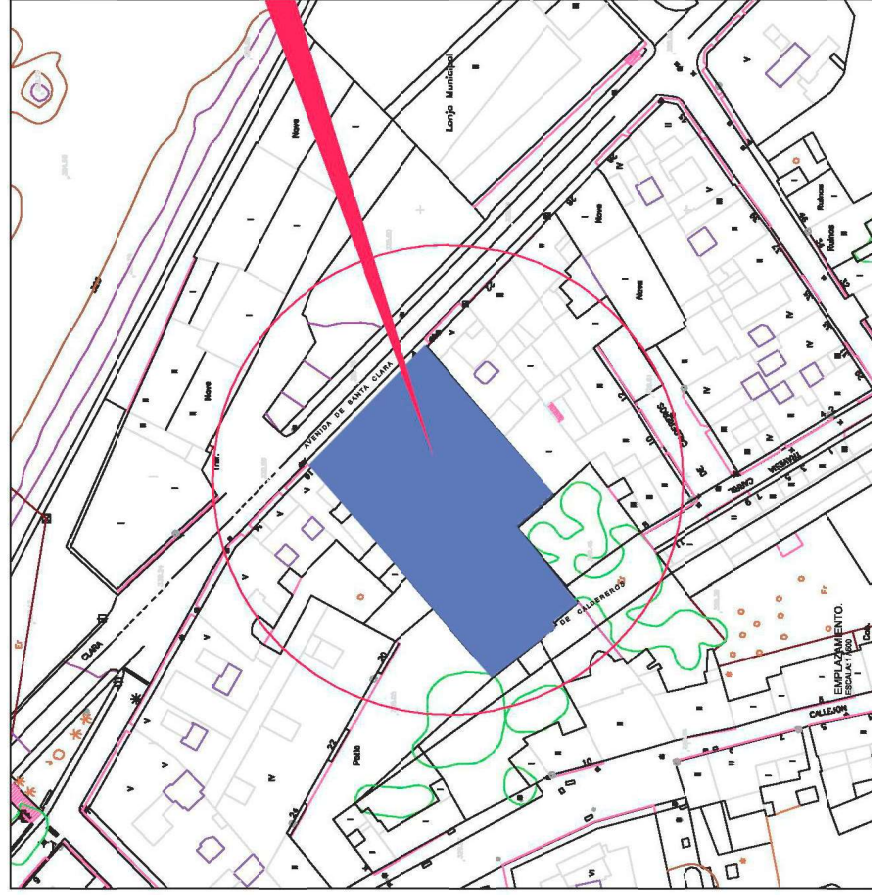
## **II- PLANOS**



PLANO DE SITUACIÓN SEGUN P.G.M.O. DE LORCA. ALINEACIONES Y ALTURAS.



PLANO DE SITUACIÓN SEGUN P.G.M.O. DE LORCA. ZONIFICACIÓN.



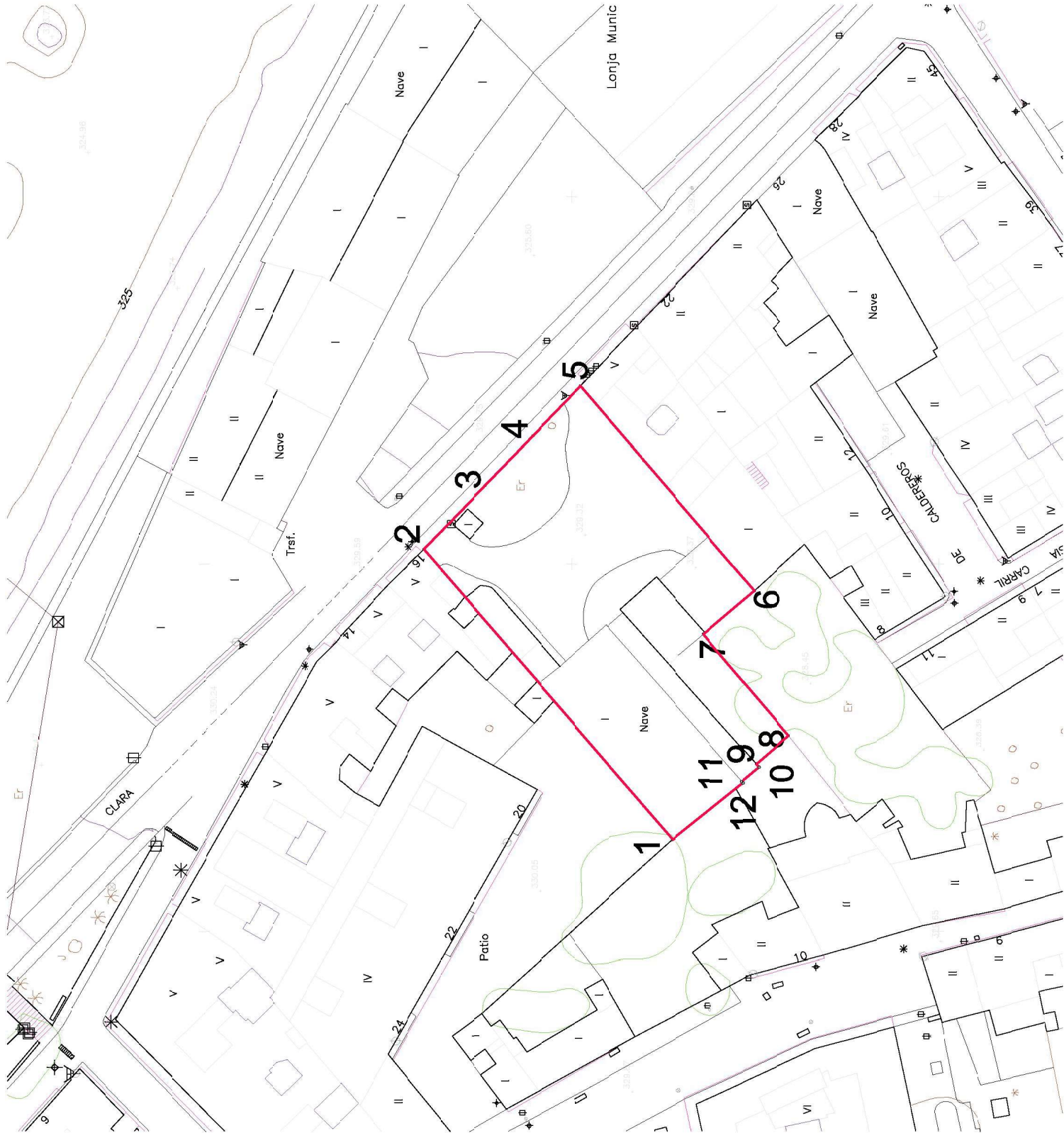
PLANO GESTIÓN SEGUN P.G.M.O. DE LORCA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UA 38 SITUADO EN LA AVDA. SANTA CLARA Y CALLE DE NUEVA APERTURA FRENTE A FUENTE DEL ORO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y CONSERVACIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS.	
Situación Avda. Santa Clara. Lorca (Murcia)	
Promotor 2001. CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LORCA, S.L. CASA LOS SANTOS 2014 S.L.	
Plano SITUACIÓN, ZONIFICACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y CARTOGRAFÍA CATASTRAL	
Nº 01	Escala 1/800 1/1.000
Fecha noviembre de 2025	Representante A16_07
Firma	







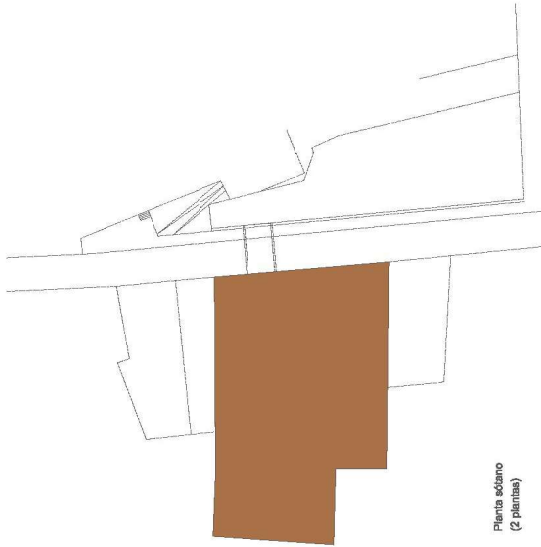


COORDENADAS  
U.T.M.

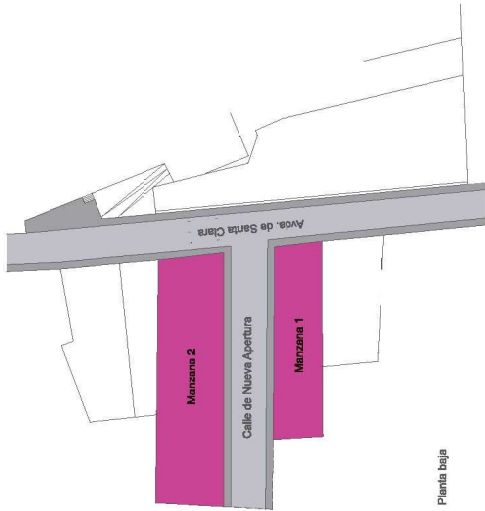
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	615051.34	4170978.69
2	615090.94	4171012.54
3	615099.64	4171004.20
4	615106.34	4170997.78
5	615113.19	4170991.21
6	615085.27	4170967.54
7	615079.33	4170974.45
8	615065.51	4170962.83
9	615061.63	4170967.29
10	615061.26	4170966.90
11	615059.30	4170969.22
12	615059.16	4170969.09

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA U.A. 38 SITUADO EN LA AVDA. SANTA CLARA Y CALLE DE NUEVA APERTURA FRENTE A FUENTE DEL ORO. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y CONSERVACIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS.	
Situación	Avda. Santa Clara. Lorca (Murcia)
Proyecto	2001. CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LORCA. S.L. CASA LOS SANTOS 2014 S.L.
Plano	TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL COORDENADAS U.T.M.
Nº	03
Escala	1/500
Fecha	noviembre 2025
Expediente	A16_07
Firma	

**Aa52**  
Bases de Arquitectura y Urbanismo  
Alfonso Capelán Gascón, arquitecto



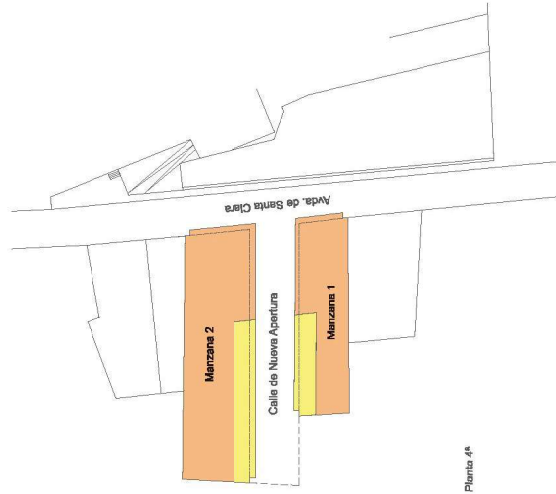
Plantilla sótano  
(2 plantas)



Plantilla baja



Plantillas 1ª, 2ª y 3ª



Plantilla 4ª



Plantilla ático

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. 38

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura max.	Disp. max	A (m2)
1	2	Enrancha	319	21,84	45m+A	319	1.841
2	2	Enrancha	573	38,18	45m+A	573	2.832
		Vuelo propuesto	970	63,83			
		Total Unidad	1.892	100,00			4.673

Apexado máximo (m2/m2)	0,559
Apexado mínimo (m2/m2)	0,348
Porcentaje de oxígeno (%)	0,61
Porcentaje de suelo neto edificable (m2/m2)	

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UA 38 SITUADO EN LA AVDA. SANTA CLARA Y CALLE DE NUEVA APERTURA FRENTE A FUENTE DEL ORO. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y CONSERVACIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS.

Situación: Avda. Santa Clara, Lorca (Murcia)

Promotor: 2001, CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LORCA, S.L.  
CASA LOS SANTOS 2014 S.L.

Plano: ESTADO ACTUAL  
ORDENACION, EDIFICABILIDAD Y ALTURAS

Nº: 04

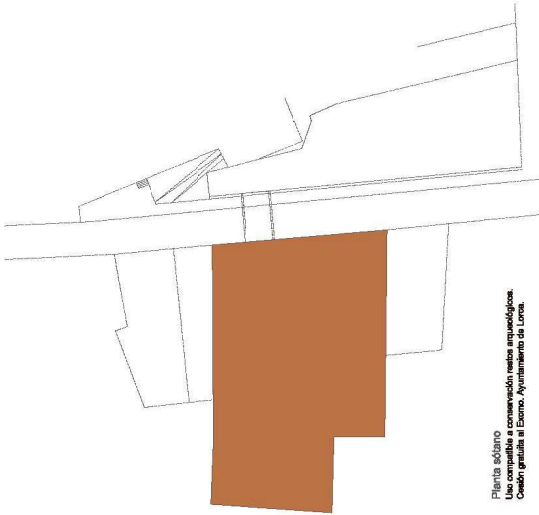
Escala: 1/250

Fecha: noviembre 2025

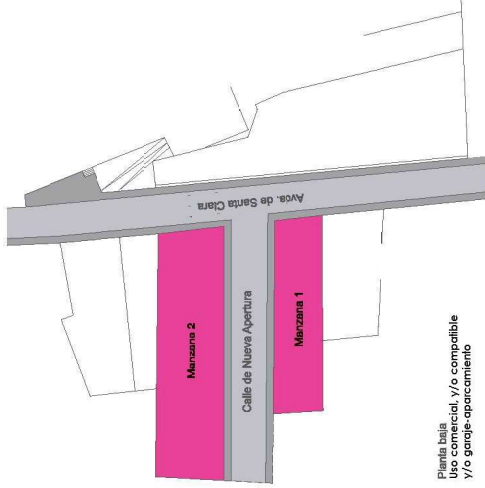
Expediente: A14.07

Firma:

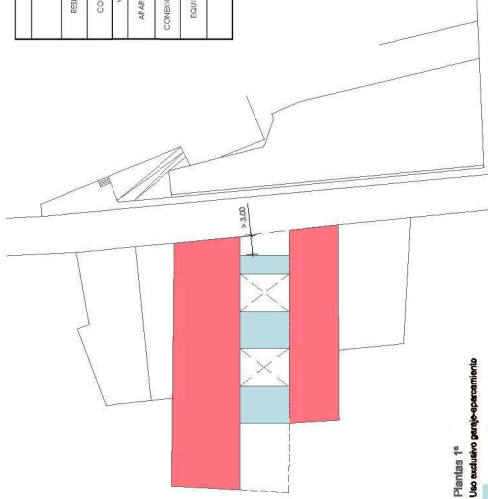
Aa52  
Atelier de Arquitectura y Urbanismo  
Arquitecto: Casillas-Corral, Agustín



Plantilla sótano  
Uso compatible a conservación restos arqueológicos.  
Ceden gratis al Excmo. Ayuntamiento de Lorca.



Plantilla baja  
Uso comercial y/o compatible  
y/o garaje-aparcamiento



Plantilla 1ª  
Uso exclusivo garaje-aparcamiento

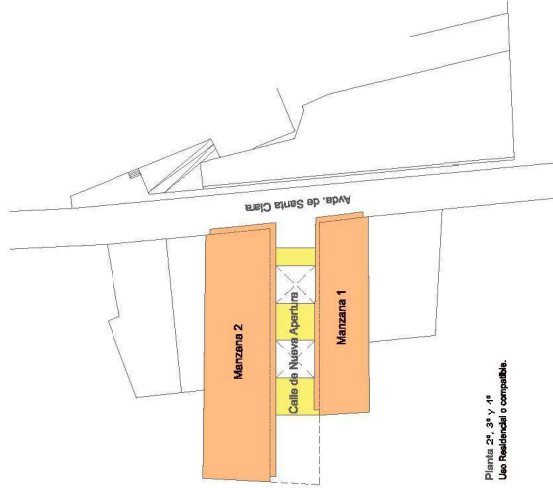
COMPARTIVA DE EDIFICABILIDAD ENTRE LO ESTABLECIDO EN EL P.G.M.U. Y LA PARQUETA DEL P.G.U.				
EDIFICABILIDAD PLANEADA (m²)	EDIFICABILIDAD P.G.U. (m²)	DIFERENCIA (m²)	CEDEROS (m²)	COMPARACIONES (m²)
RESIDENCIAL	4.473,00	558,00	0,00	
COMERCIAL				60,00
INDUSTRIAL				
AFRANCAMIENTO	2.794,00	892,00	0,00	570,00
CONEXIONES CARRILES	0,00		1.482,00	
EQUIPAMIENTO	0,00		1.482,00	
TOTAL			570,00	
				1.482,00
				1.482,00
				1.482,00

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN REFORMADA IUA 38

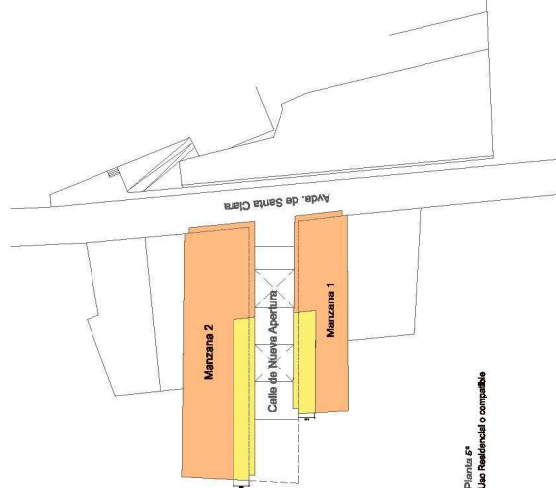
Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura máx. Ocup. máx. A (m²)
1	3	Ensayada	31,90	21,94	40,00
2	2	Ensayada	57,00	38,16	40,00
Total unidad			1.482,00	100,00	4.473,00

Aprovechamiento total (m²/m²)	3,999
Porcentaje de aprovechamiento	3,999
Porcentaje de aprovechamiento	3,999

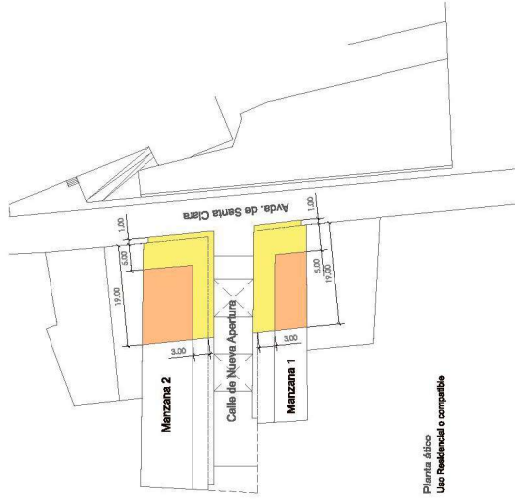
Nota: - La planta 1ª sobre rasante estará destinada a uso exclusivo de garaje-aparcamiento con violet de conexión que sobrevuelan la calle de nueva apertura.



Plantilla 2ª, 3ª y 4ª  
Uso residencial o compatible.



Plantilla 6ª  
Uso residencial o compatible



Plantilla alínea  
Uso residencial o compatible

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UA 38 SITUADO EN LA AVDA. SANTA CLARA Y CALLE DE NUEVA APERTURA FRENTE A FUENTE DEL ORO. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y CONSERVACIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS.

Situación  
Avda. Santa Clara. Lorca (Murcia)

Promotor  
2001. CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LORCA, S.L.  
CASA LOS SANTOS 2014 S.L.

Plano  
ESTADO MODIFICADO  
ORDENACION, EDIFICABILIDAD Y ALTURAS

Nº  
05

Fecha  
noviembre 2025

Expediente  
A16\_07

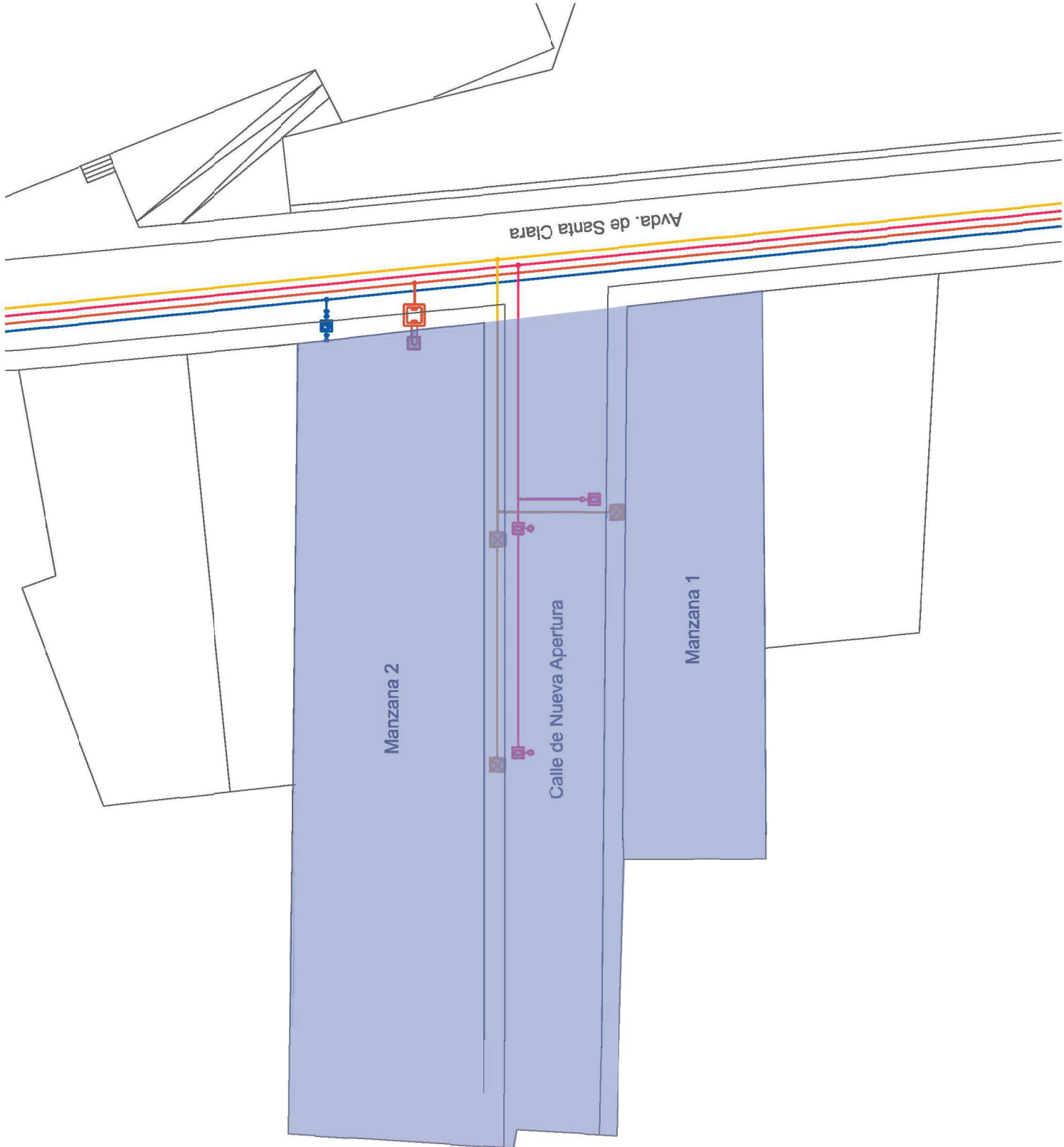
Firma

Adelante Casillas García, arquitecto

Taller de Arquitectura y Urbanismo







SIMBOLOGÍA	
	Acometida de Telecomunicaciones
	Acometida de Electricidad
	Acometida Agua Potable
	Acometida de Alcantarillado
	Red General de Telecomunicaciones
	Red General de Electricidad
	Red General de Agua Potable
	Red General de Alcantarillado

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UA 38 SITUADO EN LA AVDA. SANTA CLARA Y CALLE DE NUEVA APERTURA FRENTE A FUENTE DEL ORO. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y CONSERVACIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS.			
Situación: Avda. Santa Clara, Lorca (Murcia)			
Promotor: 2001, CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LORCA, S.L. CASA LOS SANTOS 2014 S.L.			
Plano: Servicios Urbanísticos y Conexiones			
Nº 07	Escala 1/250	Fecha noviembre 2020	Expediente A16_07
Firma			
Aa52		Alfonso González García, arquitecto	

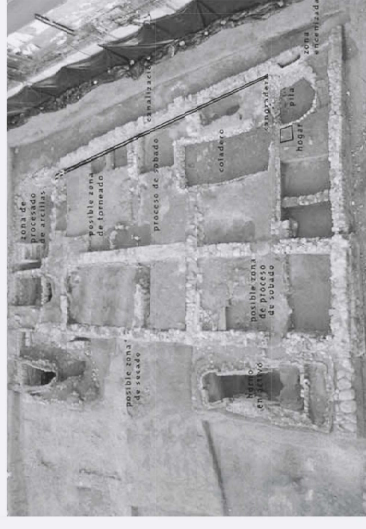








## Sistemas de balsas de decantación de principios del siglo XIX



## Funciones de las estancias de principios del siglo XIX



### Restos de alfares en sus diferentes fases cronológicas



Zona del obrador en el siglo XVII



Horno de época almohade



Horno del siglo XVII y XVIII

<p>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UA. 38 SITUADO EN LA AVDA. SANTA CLARA Y CALLE DE NUEVA APERTURA HENRIE A FUENTE DEL ORO. PARA LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS Y CONSERVACION DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS.</p>	<p>Situación</p> <p>Avda. Santa Clara, Lorca (Murcia)</p>	<p>Promotor</p> <p>2001. CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LORCA, S.L. CASA LOS SANTOS 2014 S.L.</p>	<p>PROYECTO</p> <p>UBICACIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS</p>	<p>Nº</p> <p>09</p>	<p>Escala</p> <p>1/500</p>	<p>Fecha</p> <p>noviembre 2015</p>	<p>Expediente</p> <p>A16_07</p>	<p>Firma</p> <div data-bbox="1469 400 1551 542"> </div>
---	---	---	---	---------------------	----------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---



Zona Inundable de origen fluvial, probabilidad ALTA, T=10 años



NO AFECTA al área de actuación objeto.

Zona Inundable de origen fluvial, probabilidad FRECUENTE, T=50 años



NO AFECTA al área de actuación objeto.

Zona de flujo preferente



zona confluída por la unión de la zona donde se encuentra preferentemente el flujo durante overidas y de la zona donde, para la overida de 100 años de periodo de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes, y producidos sobre infraestructuras, mediante la intervención de las autoridades.

Se puede observar que NO AFECTA a la zona objeto de estudio.

(Fuente: Confederación Hidrográfica del Segura)

Zona Inundable de origen fluvial, probabilidad MEDIA U OCASIONAL, T=100 años



Zona Inundable de origen fluvial, probabilidad BAJA O EXCEPCIONAL, T=500 años



La probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, una inundación se encuentra en 0.01, con un caudal máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a 80 cms, y superior a 15 cms.

La probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, una inundación se encuentra en 0.002, con un caudal máximo generalizado alcanzado por el agua superior a 80 cms.

#### Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización por riesgo de inundaciones:

- Las plantas destinadas a uso residencial, se libran por encima de la zona de cabido establecido para el periodo de retorno de 500 años.
- Dado que existen zonas de calada de inundación superior a los ochenta centímetros (80 cm), se diseñará de acceso a la planta 3º de uso grande-aparcamiento a través de escalera desde el interior del inmueble, dado que se encuentra por encima de la cota de calado más desfavorable y constituye un área libre de riesgo.
- El flujo correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se aliviará por encima de la cota de la calle circundante.
- Las acciones a aplicar para la gestión que consisten en adecuación hasta una altura mínima de un metro 1 m y altura máxima de 1,5 m, con el fin de evitar la inundación de las plantas superiores.
- El sistema de drenaje estará conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, dimensionado con un grupo de 20 m³/h.
- Las conducciones de saneamiento que discurren o pueden verter en su interior deberán ver estancos frente a las presiones producidas en caso de inundación.
- Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.
- Las puertas, ventanar y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la cota de inundación.
- Los elementos más sensibles de las locales en planta baja, tales como la caja general de protección, se situarán a veinte centímetros (20 cm) por encima de la cota del topografía de planta baja.
- Las cimentaciones, estructura y cerramientos de los edificios a realizar deberán calcular para soportar la presión y/o sustracción producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flujación.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UA 38 SITUADO EN LA AVDA. SANTA CLARA Y CALLE DE NUEVA APERTURA FRENTE A FUENTE DEL ORO. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y CONSERVACIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS.

Situación  
Avda. Santa Clara. Lorca (Murcia)

Promotor  
2001, CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LORCA, S.L.  
CASA LOS SANTOS 2014 S.L.

Plano  
RIESGOS DE INUNDACIÓN. CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Nº  
10

Escala  
1/500

Fecha  
noviembre 2025

Especialista  
A16\_07

Firma

Aa52  
Taller de Arquitectura y Urbanismo

Alfonso González García,  
arquitecto

Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA 38 situado en la avda. Santa clara y calle de nueva apertura frente a fuente del oro, para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos.

## **II- ANEXOS**

Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA 38 situado en la avda. Santa clara y calle de nueva apertura frente a fuente del oro, para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos.

**ANEXO 1.- PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.**



El Houcine Bourkiba	P095389
Mohamed Fateh	N 659243
Bourhya Aomar	N 085787
Mazouz Az Eddine	R 159831
M'Hamed Abdellaoui	R 225539
Edelfbjda Andia De Gonzales	X 4946079 K
Marinela González Andia	
Gladys Magdalena Celi Rodriguez	SJ 34325
Julián Vicente Villca	6446533
Froilán Andia Prado	4499577
Jhon Jairo Mena Mercado	CC 16783242
James Anibal Rivera Hurtado	SL 01869
Antonio Ismael Salazar Quiroz	SK 06423
Daniel Vasile Paul	6677518
Marco Antonio Quezada Granda	DL 98316
Klever Orlando Villalta Aguilar	SK 55770
Luis Gonzalo Arana Tubon	0921366480
Mustapha El Kadi	X 4280700 D
Amanda Vicenta Hidalgo Chavez	X 3739809 D
Washington Leonardo Gavilanez Coronado	X 4148421 A
Diego Omar Coronado Uvidia	X 415173 H
Adriana Amparo Velema Gualoto	77757
Luis Orlando Banegas	SN 92924
Bayron Fernando Estrada Colcha	0603337908
Segundo Naldo Apo Coba	0602521106
Fredi Gustavo Paucar Santos	X 4344010 T
Segundo Ramiro Narvaez Narvaez	X 3459352 Z
Jose Idalcio Cabrera Encalada	DL 59561
Julio Marcelo Cuenca Córdoba	X 3939721 M
Salima Belbacha	P 003698
Ernesto Lenin Jiménez Cabrera	SJ 92852
Alfredo Fabian Balcazar López	X 3800022 P
Merci Elizabeth Balcazar López	X 3800063 A
Jorge Milton Trelles Torres	X 3042224 Z
Delicia Cuellar Justiniano	3840188
Roselyn Onuoha	1567814
Arnulfo Alciviades Meru Dueñas	SJ 03582
Ahivied Tara	P876257
Nasri Belgacem	P876260

Lo que se hace público para general conocimiento y de los interesados en particular.

Lorca, 23 de febrero de 2005.—El Alcalde, Miguel Navarro Molina.

## Lorca

### **4826 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la U.A. 36 del P.G.M.O. de Lorca.**

Por Resolución de Alcaldía de 13 de abril de 2005, se acordó aprobar definitivamente el proyecto de Reparcelación de la U.A. 36 del PGMO de Lorca, seguido bajo el número 04.02.01 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra estos acuerdos, que son definitivos en vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo que corresponda de los de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que sea notificada la resolución, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional decimocuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. Asimismo, según lo dispuesto en los artículos 116 y 117.1 de la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición, ante el mismo órgano que adoptó los acuerdos, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se reciba la notificación, sin que se puedan simultanear ambos recursos, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

El expediente se encuentra de manifiesto en el Servicio de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 14 de abril de 2005.—El Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

## Lorca

### **4827 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación 38 del P.G.M.O. de Lorca.**

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 5 de abril de 2005, se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la U.A. 38 del P.G.M.O. de Lorca, seguido bajo el número 04.04.04 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra estos acuerdos, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer ante el mismo órgano que los dicta recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en

que se practique la notificación del acto en cuestión, a tenor de lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en conexión con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y, en todo caso, directamente recurso ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29 /1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El expediente se encuentra de manifiesto en la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 15 de abril de 2005.—El Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

## Lorca

### **4828 Gerencia de Urbanismo. Aprobación inicial de la modificación puntual del plan general para cambio de alineación en la Hoya.**

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 5 de abril de 2005, se acordó aprobar inicialmente la modificación puntual del Plan General para cambio de alineación en la Hoya, seguido bajo el número 04.12.04 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Lo que se hace público para general conocimiento y a los efectos de que los interesados puedan examinar el expediente y formular cuantas alegaciones estimen convenientes en defensa de su derecho, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos o cuyo paradero se ignore y a los que, no se hubiere podido practicar, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

El expediente se encuentra de manifiesto en el Servicio de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 15 de abril de 2005.—El Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

## Lorca

### **4829 Anuncio de contratación.**

Por medio del presente, se hace saber:

Que mediante Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del día 14 de abril de 2005, se aprobaron los pliegos de cláusulas administrativas particulares para la adjudicación mediante subasta por procedimiento abierto de las obras de «Conservación y adecuación de fachadas, cubiertas y medianerías en calles Pío XII, Fernando El Santo y otras. Anualidad 2005», a tal efecto, conforme al artículo 122 del R.D.L. 781/86, de 18 de abril, se exponen al público tales pliegos de condiciones por término de 4 días a efectos de reclamaciones.

Asimismo, de conformidad y con los efectos establecidos en el artículo 122.2 del R.D.L. 781/86, de 18 de abril, se hace público el siguiente anuncio de licitación:

#### **1.º Entidad adjudicadora:**

A) Organismo: Gerencia de Urbanismo de Lorca.

B) Dependencia que tramita el expediente: Servicio Central y Económico.

C) Número de expediente: SO-3/05.

#### **2.º Objeto del contrato:**

A) Descripción: «Conservación y adecuación de fachadas, cubiertas y medianerías en calles Pío XII, Fernando El Santo y otras. Anualidad 2005».

B) Fianza provisional: 2% del precio base.

Fianza Definitiva: 4% del precio de adjudicación.

#### **3.º Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:**

A) Tramitación: Normal.

B) Procedimiento: Abierto.

C) Adjudicación: Subasta.

#### **4.º Presupuesto base de licitación:**

El precio máximo, I.V.A. incluido, asciende a 155.456,89 euros.

#### **5.º Obtención de documentación e información:**

A) Entidad: Gerencia de Urbanismo, Servicio Central y económico.

B) Domicilio: Complejo La Merced. C/ Puente La Alberca, s/n.

C) Teléfono: 968 47 97 38

D) Fecha límite de información: Día anterior al último de presentación de ofertas.

#### **6.º Presentación de ofertas:**

A) Plazo: Durante los 26 días naturales siguientes al de la publicación del presente anuncio y hasta las 14 horas del último día; ampliándose al siguiente día hábil en caso de que coincida en sábado o festivo.

## **ANEXO 2.-CONCESIÓN DE LICENCIA DE OBRAS PARA 34 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, GARAJES Y TRASTEROS.**





## GERENCIA DE URBANISMO

Complejo la Merced, C/ Pte. La Alberca - 30800 Lorca

Teléfono 968 40 70 00 - CIF: P-8002406J

E-mail: gerenciadeurbanismo@ayuntalorca.org

AYUNTAMIENTO DE LORCA  
GERENCIA DE URBANISMO

27 ABR 2006

Registro de Salida

Núm. 4013

### NOTIFICACION

Por medio de la presente, le comunico que en el acta de la sesión ordinaria celebrada por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo el día 25 de abril de 2006 consta, entre otros los siguientes acuerdos:

#### A.- EXPEDIENTES DEL SERVICIO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

##### A.1.- LICENCIAS DE OBRAS.

1º.- Conceder licencias de obras a los solicitantes que se indicarán para construcción de las que se citarán en los lugares que también se mencionarán:

Expediente MA-430/2005, promovido por las mercantiles Viviendas para Lorca, S.C.L., con C.I.F. F-30322887, y Gestilor, S.A., con C.I.F. A-30034045, representadas en el expediente por D. Francisco Rodríguez González, provisto de Documento Nacional de Identidad número 23.215.901 y domicilio, para la práctica de las pertinentes notificaciones, en avda. Paso Encarnado, s/n, de esta ciudad, para la EJECUCIÓN DE OBRAS CONSISTENTES EN TREINTA Y CUATRO VIVIENDAS, CON UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 3.819,75 M<sup>2</sup> (INCLUYE 99,60 M<sup>2</sup> DE ZONAS COMUNES DE LAS DOS PLANTAS DE SÓTANO), LOCALES EN PLANTA BAJA, CON UNA SUPERFICIE DE 694,31 M<sup>2</sup>, INSTALACIONES CON UNA SUPERFICIE DE 78,20 M<sup>2</sup> Y DOS PLANTAS DE SÓTANO PARA CUARENTA Y CUATRO PLAZAS DE GARAJE, CON UNA SUPERFICIE DE 1.990,63 M<sup>2</sup> (INCLUYE 46,71 M<sup>2</sup> DE LA MESETA DE ACCESO EN PLANTA BAJA) Y PARA CUARENTA Y TRES TRASTEROS, CON UNA SUPERFICIE DE 267,19 M<sup>2</sup>, situadas en avda Santa Clara esquina con calles de nueva apertura, correspondientes a la Unidad de Actuación 38, de esta ciudad, según Proyecto técnico Básico y de Ejecución redactado y suscrito por D. Sebastián Miñarro García y D<sup>a</sup>. Eloisa Puerta López, arquitectos, visado telemático 122456/48575 de 30 de mayo de 2005, modificado por plano S02, aportado el 10 de marzo de 2006, por planos A03a, A07a y A12a, aportados el 3 de abril de 2006, por planos A11a y A14a, aportados el 18 de abril de 2006, y por planos A01a, A02a, A04a, A05a, A06a y anexo de Memoria, aportados el 20 de abril de 2006, que, con las condiciones que se señalen, prevalecen sobre el resto de la documentación. Se incluye el Estudio de Seguridad y Salud en Obras en Construcción (visado 11 de julio de 2005) y el Proyecto de Infraestructuras Común de Telecomunicaciones (visado 09982-00 de 30 de abril de 2004). También se acompaña anexo de garaje.

Las obras se ejecutarán con estricto cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial de aplicación, del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca y, en su caso, del Planeamiento de desarrollo y del Proyecto técnico. Asimismo, deberán observarse las condiciones que constan en los informes obrantes en el expediente de su razón.

#### Condiciones específicas:

- Las obras, una vez obtenida la licencia, deberán cumplir la normativa sectorial que les sea de aplicación, así como las Normas CPI-96, las relativas a Accesibilidad, Aislamientos térmico y acústico, seguridad y salud, etc.
- Deberá solicitar tira de cuerdas antes del inicio de las obras (prevalecen las dimensiones de los viales sobre las dimensiones de las fachadas o sobre la superficie del solar).
- Deberá depositar una fianza de 33.318,25 euros en concepto de servicios urbanísticos.
- Se tendrá en cuenta los informes emitidos por Aguas de Lorca y por los Servicios Técnicos.
- El vallado de las obras se realizará conforme al artículo 23.7 del P.G.
- Antes del inicio de las obras se deberá acreditar la emisión de un informe arqueológico que indique la necesidad de realizar la correspondiente excavación arqueológica y, en su caso, la correspondiente ejecución de la misma.
- Otras requisitos:

- \* Los zaguanes de acceso tendrán una anchura de 2 metros; el resto de las zonas comunes tendrán un ancho mínimo de 1'20 metros, salvo en los giros, en los cambios de dirección y delante del ascensor, en donde se podrá inscribir un círculo de 1'50 metros de diámetro.
- \* En el patio podrá inscribirse un círculo con un diámetro igual o superior a 0'30 de la altura (H) y la superficie del patio habrá de ser mayor o igual a  $H^2/8$ , con un mínimo de 3 metros y 12 m<sup>2</sup>.
- \* La anchura máxima de los vuelos será de un décimo del ancho de la calle, sin exceder de 1 metro. La separación de los vuelos a las medianerías será, como mínimo, de 1'20 metros y se situarán a una altura no inferior de 3'60 metros.
- \* La ventilación e iluminación de las distintas dependencias de las viviendas se realizará directamente al exterior a través de un hueco con superficie no inferior a 1/8 de la superficie de la planta; si se realiza a través de galería el hueco tendrá el doble de superficie de la prevista en el caso anterior.
- \* La altura libre de la vivienda no será inferior a 2'50 metros; se admite 2'40 metros en pasillos y aseos.
- \* Los dormitorios de dos camas tendrán una superficie no inferior a 10 m<sup>2</sup>.
- \* Los pasillos interiores de las viviendas tendrán una anchura mínima de 0'90 metros.
- \* Ningún local sin luz ni ventilación destinado a trastero, armario, etc., dentro de la vivienda, podrá tener en planta un lado mayor de 1'70 metros.
- \* La escalera tendrá una anchura libre mínima de 1 metro.
- \* Parte de la planta de cubiertas tendrá uso de tendedero de las viviendas.
- \* La planta ático quedará retranqueada un mínimo de 3 metros de los planos de la fachada exterior del edificio. La caja de la escalera quedará retranqueada un mínimo de 3 metros e inscrita dentro del plano a 45° trazado desde la línea de fachada.
- \* La altura del garaje y rampa será de 2'40 metros, admitiéndose un mínimo de 2'20 metros, de forma puntual, medidos bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones.
- \* Las pendientes de la rampa de acceso a la planta semisótano de garaje no superarán el 18 % en tramos rectos y el 12 % en los tramos curvos; la meseta se admite con una pendiente máxima del 4 %.
- \* La altura para cinco plantas estará comprendida entre 15'20 y 16'40 metros y para cuatro plantas entre 12'30 y 13'25 metros, conforme a los artículos 68 y 69. La altura de la planta baja estará comprendida entre 3'60 y 3'80 metros.
- \* El cerramiento de la planta baja se realizará conforme a los planos de alzados y con materiales análogos al resto de la fachada de la cual forman parte inseparable. En general, en la composición y tratamiento de las fachadas se tendrán en cuenta las "Condiciones estéticas" de la Ordenanza 02.
- \* Los paramentos visibles desde cualquier punto de la vía pública (medianeras, caja de escalera y ascensor, chimeneas, etc.), deberán ser tratados con las mismas calidades que la fachada principal.
- \* Los lavaderos con frente a fachada quedarán protegidos visualmente, de manera que se impida la visión de la ropa tendida.
- \* Se deberán aportar visados el plano S02, fechado el 10/Marzo/2.006, los planos A03a, A07a, y A12a, fechados el 3/Abril/2.006, los planos A11a y A14a (en el que se reajuste el alzado a la Avda. Santa Clara definiendo la calle de nueva apertura con una anchura de 9'10 metros y el vuelo que no exceda de 0'91 metros), fechados el 18/Abril/2.006, y los planos A01a, A02a, A04a, A05a, A06a y el anexo de Memoria, fechados el 20/Abril/2.006, así como los correspondientes de estructura y cimentación.

2º.- Las anteriores obras se realizarán con estricta observancia de los proyectos aprobados y bajo la dirección técnica correspondiente, a las indicaciones contenidas en los Informes de los Servicios Técnicos Municipales obrantes en el expediente de su razón y a las demás normas y disposiciones vigentes en la materia, quedando responsabilizado el Técnico autor del Proyecto, según la propia manifestación del mismo, de la autenticidad de los datos en la Hoja de características, en



## GERENCIA DE URBANISMO

Complejo la Merced, C/ Pte. La Alberca – 30800 Lorca

Teléfono 968 40 70 00 – CIF: P-8002406-J

E-mail: gerenciadeurbanismo@ayuntalorca.org

relación con el proyecto y con el solar donde vayan a ejecutarse las obras. Toda modificación ulterior que se pretenda introducir precisará la conformidad previa.

En la ejecución de las obras deberá observarse la normativa de aplicación, el Plan General de Ordenación Urbana de Lorca y, en su caso, las determinaciones de Planeamiento de desarrollo. En particular deberán observarse las normas reguladoras de las condiciones de protección contra incendios en los edificios y las disposiciones vigentes sobre supresión de barreras arquitectónicas, accesibilidad y habitabilidad, cuyas disposiciones estarán en uso al redactar el certificado de final de obra, para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Asimismo deberán cumplirse las restantes condiciones que figuran en los Informes obrantes en el expediente de su razón.

3º.- Las licencias concedidas que comporten almacenes o locales comerciales, no prejuzga el uso que ha de darse a los mismos que, de dedicarse a alguna actividad, reglada vendrán obligados los propietarios a presentar los correspondientes documentos para su tramitación en forma y concesión de la licencia si procediese.

4º.- las licencias se expiden con el pago de los derechos municipales correspondientes cuya liquidación, que tiene carácter provisional, se practicará con arreglo al presupuesto estimativo que ha formulado el Técnico, debiendo dar cuenta oficialmente, al Ayuntamiento de la terminación de la obra, para su inspección correspondiente y liquidación complementaria definitiva, si la hubiere, ya que la primera, como se ha dicho, tiene carácter provisional, y en caso contrario, se procedería a su inspección de oficio, con las penalidades que determina la vigente Ley de Régimen Local, viniendo también obligados a dar cumplimiento al artículo 21 del Reglamento de Servicios de la Entidades Locales de 17 de Junio de 1.955, solicitando la previa licencia, para su concesión, si procediese, de la primera utilización del edificio.

5º.- El plazo para la iniciación de las obras será de seis meses contados desde el día siguiente al de la notificación de esta resolución, previa retirada de la credencial de la licencia y pago de los impuestos y/o derechos correspondientes y cumplimiento de las condiciones que, en su caso, se imponen en la misma.

El plazo para concluir la edificación será de dos años, desde el inicio de las obras.

El incumplimiento de dichos plazos dará lugar a la caducidad de la licencia, previa audiencia al interesado.

6º.- Por parte del constructor se adoptarán todas las medidas de seguridad pública y de higiene en el trabajo establecidas en la Leyes y Ordenanzas en vigor.

7º.- Es obligatorio levantar una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

8º.- Los paramentos de las paredes medianeras y exteriores deberán ser revocadas inexcusablemente.

9º.- En cumplimiento de la Ordenanza Municipal de edificación y uso del suelo, no se considerará finalizado el edificio hasta tanto no se hayan concluido todas las partes contempladas en el mismo, incluyendo los locales situados en planta baja (Art. 7 de la Ordenanza Municipal).

10º.- Los vados deberán ser objeto de licencia expresa.

11º.- Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de T.V. y F.M. en inmuebles de nueva construcción que tengan más de una vivienda.

12º.- No podrá iniciarse ninguna obra de nueva planta, sin que el Técnico Municipal fije previamente las alineaciones y rasantes.

13º.- La licencia se concede salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

14º.- Será obligatoria la colocación en toda obra de un cartel, que deberá mantenerse durante todo el periodo de ejecución, en lugar plenamente visible desde la vía pública, en el que deberá figurar, de acuerdo con el modelo que facilitará la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Lorca, los siguientes datos: Promotor, Técnico Director de las Obras, Arquitecto Técnico, Constructor, Nº de Expediente, fecha de concesión de la licencia de obras y del comienzo de las mismas.

15º.- Notificar el presente acuerdo/Resolución al interesado, con indicación de que contra el mismo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado correspondiente de lo Contencioso-Administrativo de los de Murcia, en el plazo de dos meses a contar a partir del siguiente día al de recibo de la notificación.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá interponerse Recurso de Reposición con carácter potestativo en el plazo de un mes, ante el mismo órgano de la Gerencia Municipal de Urbanismo que dictó la Resolución o acuerdo, sin que se puedan simultanear el Recurso de Reposición y el Contencioso-Administrativo y sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que estime oportuno.

16º.- Comunicar el presente acuerdo a los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo, a efectos de supervisión de las obras de infraestructura urbanística que lleven aparejadas las licencias en su caso, las cuales habrán de realizarse bajo su control, y al Servicio de Intervención Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, rogando firme el duplicado para la debida constancia en el expediente de referencia.

Lorca, 26 de abril de 2006  
EL DIRECTOR DE SERVICIOS

Fdo. Vicente Blasco Bonete

Viviendas para Lorca, S.C.L., con C.I.F. F-30322887, y Gestilor, S.A., con C.I.F. A-30034045, representadas en el expediente por D. Francisco Rodríguez González, provisto de Documento Nacional de Identidad número 23.215.901 y domicilio, para la práctica de las pertinentes notificaciones, en avda. Paso Encarnado, s/n

### **ANEXO 3.- ESCRITURAS DE PROPIEDAD Y NOTAS SIMPLES.**



**ANEXO 4.- RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE BELLAS ARTES Y BIENES CULTURALES RELATIVA A LA FINALIZACION DE LA INTERVENCION ARQUEOLOGICA REALIZADA EN EL SOLAR DE AVENIDA SANTA CLARA S/N DE LORCA DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DE 20017 Y CON N/EXpte. 477/2006.**



Región de Murcia  
Consejería de Cultura,  
Juventud y Deportes

D.G. DE BELLAS ARTES Y BIENES CULTURALES  
SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Pza. Fontes, 2, 2ª planta  
Palacio de los Pacheco  
30071 MURCIA  
Telf.: 968-279727  
Fax: 968-279730

Murcia, a 24 de septiembre de 2007

N/rep.:	CCJB/DGBABC/SPH
N/expte.:	477/2006
Asunto:	Notificando resolución relativa a la finalización de excavación arqueológica en el solar de Avda. de Santa Clara, s/n (Lorca)
Destinatario:	D. Francisco Rodríguez González (Viviendas para Lorca, S.C.L.) Apdo. de correos 1104 30800 Lorca (Murcia)

S/ref.:

S/expte.:

S/fecha:

En sus escritos: por favor, cite fecha, n/rep. y n/expte.

Con fecha 9 de septiembre de 2007, el Ilmo. Sr. Director General de Bellas Artes y Bienes Culturales ha dictado la siguiente resolución:

**"RESOLUCIÓN de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales relativa a la finalización de la intervención arqueológica realizada en el solar de Avda. de Santa Clara s/n (Lorca)**

El informe de los servicios técnicos de arqueología pone de manifiesto el interés de conservación que presentan los restos de las diversas instalaciones alfareras localizadas en el solar, mostrando en conjunto una secuencia diacrónica de lo que fue esta actividad artesanal en la ciudad de Lorca desde el mundo prerromano al siglo XVII. Dichos restos, por lo demás, se conservan en un buen estado de conservación, garantizando, así, la viabilidad de ejecución de un singular proyecto de musealización y presentación al público.

En virtud de las atribuciones que me confiere el Decreto 7/1984, de 24 de enero, del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en cumplimiento de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y del Decreto 108/1987, de 26 de noviembre, de Normativa Reguladora de las Actuaciones Arqueológicas en la Región de Murcia

#### RESUELVO:

1.- Ordenar la conservación visible y visitable de los restos arqueológicos localizados en el solar, mediante su integración en el futuro edificio, en una planta sótano que deberá contar con un acceso independiente respecto de la nueva edificación. A tal fin, deberán aplicarse las medidas de compensación previstas en la vigente normativa urbanística municipal, mediante la redacción de un Plan Especial u otra figura de planeamiento.

2.- En tanto se tramita el mencionado Plan Especial, los restos deberán quedar protegidos bajo una capa de geotextil y arena, a fin de garantizar su conservación y evitar su deterioro.

3.- A tales efectos, deberá remitirse, para su autorización por parte de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, el proyecto de nueva construcción previsto en la parcela afectada, y, de manera especial, todo lo relativo a las previsiones de conservación e integración de los mencionados restos arqueológicos".

Contra la presente resolución se podrá interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Cultura, Juventud y Deportes, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente del recibo de esta notificación.



EL JEFE DE SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Edo. Angel Iniesta Sanmartín

no47706

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA e INVESTIGACIÓN  
REGISTRO GENERAL DE SALIDA

Fecha: 25/09/07 09:26 No: 00/3668

2

Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA 38 situado en la avda. Santa clara y calle de nueva apertura frente a fuente del oro, para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos.

## **ANEXO 5.- INFORMES EMITIDOS POR LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA**



A1607



OFICIO

Clasificación  
USO OFICIAL

O F I C I O

S/REF: 2018/URPPES-5

AYUNTAMIENTO DE LORCA

N/REF: URB-11/2024

ASUNTO: Formulación del Avance del Plan Especial de Ordenación urbana de la UA-38 del P.G.M.O. de Lorca.

Con fecha 26 de marzo de 2024 tuvo entrada en este Organismo un escrito del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Lorca por el que se da traslado de certificación de acuerdo de la Formulación del Avance del Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Lorca en Avda. Santa Clara y Calle de nueva apertura frente a la Fuente del Oro para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos, acordado en sesión ordinaria celebrada con fecha 15 de marzo de 2024 por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, así como documentación técnica correspondiente, solicitando informe a este Organismo.

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 CHS (Confederación Hidrográfica del Segura), 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.

Se ha tenido en cuenta la siguiente documentación para la elaboración de este informe:

- Certificado de Formulación de Avance del Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 del PGMO de Lorca situada en la Avda. Santa Clara y Calle de nueva apertura frente a la fuente del oro para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos. Ayuntamiento de Lorca. Redactado en marzo de 2024.
- Texto Avance: Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 situada en la Avda. Santa Clara y Calle de nueva apertura frente a la fuente del oro para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos. Ayuntamiento de Lorca. Promotor: FAGOGAR 2008, S.L. y CASA LOS SANTOS 2014, S.L. Redactado en enero de 2024 por el arquitecto Alejandro González García.

En relación con lo que antecede y examinada la documentación remitida, se procede a realizar el siguiente informe:

CORREO ELECTRONICO  
comisario@chsegura.es

C/ ACISCLO DÍAZ, N.º 5 A  
30.005 MURCIA  
TEL.: 968 358890  
FAX.: 968 965342

Información de Firmantes del Documento			
GARCÍA	GARAY	FRANCISCO JAVIER	25/11/2024 17:05
TORAL	PEREZ	GINES	25/11/2024 17:05
SERRANO	LAPUENTE	CARMEN	25/11/2024 17:05

Fecha última firma del documento: 25/11/2024 17:05  
URL de validación <https://www.chsegura.es/chs/servicios/gestorcsx?csv=MA008UT40N200096DSXXK4DD3V2XTX9ONH>  
CSV: MA008UT40N200096DSXXK4DD3V2XTX9ONH



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SALAS CRESPO JUAN ANTONIO	26-11-2024 11:36:50



### 1. Afección a cauces que forman parte del dominio público hidráulico.

Conforme a la documentación recibida y en base a la información disponible en este Organismo y en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, se identifica el cauce público Río Guadalentín como elemento que forma parte del DPH de acuerdo con su definición dada en el TRLA y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).

A la vista de la información disponible, no se produce afección al DPH ni a la zona de servidumbre asociada al cauce identificado. No obstante, el ámbito del Plan Especial se sitúa en zona de policía asociada al Río Guadalentín.

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

De acuerdo con la información disponible en el SNCZI, el solar se encuentra fuera de la zona de flujo preferente asociada al Río Guadalentín, no produciendo afección alguna al régimen de corrientes.

Sin embargo, parte de la superficie del solar se encuentra afectada por la zona inundable asociada al Río Guadalentín para la avenida de periodo de retorno de 100 años, alcanzándose puntualmente calados de hasta 0,40 m. Asimismo, la totalidad de la superficie del solar y accesos, se ven afectados por la zona inundable asociada a dicho cauce para el periodo de retorno de 500 años, alcanzándose puntualmente calados de hasta 4 m en la Avda. Santa Ana (vial de acceso).

Al respecto, se informa que la modificación de Plan Especial propuesta quedaría sujeta a las limitaciones y condicionantes de uso establecidas en el artículo 14 bis del RDPH. Este indica que podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones teniendo en cuenta lo descrito en los apartados a) y b) del punto 1 de dicho artículo:

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

*b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando tras el correspondiente estudio, se certifique por las administraciones competentes en ordenación del territorio y urbanismo que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones."*

MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

DIRECCIÓN  
GENERAL  
DE POLÍTICA  
DEL SUELO

2 de 4

#### Información de Firmantes del Documento

GARCÍA	GARAY	FRANCISCO JAVIER	25/11/2024 17:05
TORAL	PEREZ	GINES	25/11/2024 17:05
SERRANO	LAPUENTE	CARMEN	25/11/2024 17:05

Fecha última firma del documento: 25/11/2024 17:05

URL de validación: <https://www.chaegura.es/chs/servicios/gestor/csv?csv=MA008UT40N200096D5XX4DD3V2XTX90NH1>  
CSV: MA008UT40N200096D5XX4DD3V2XTX90NH1

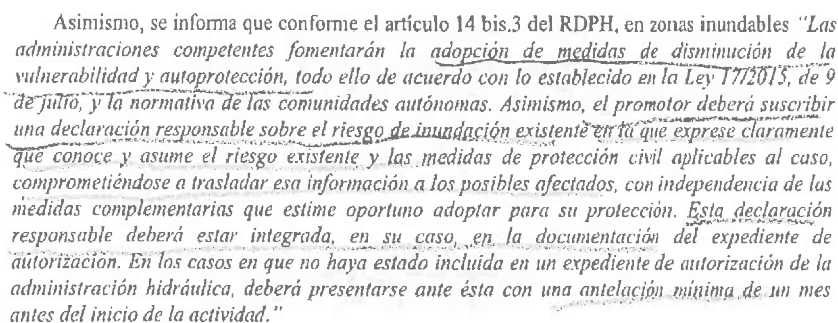


FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SALAS CRESPO JUAN ANTONIO	26-11-2024 11:36:50

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

Ayuntamiento de Lorca

Página: 2 / 4



- Como se dice en la documentación las plantas destinadas a uso residencial se ubicarán por encima de la zona de calado establecido para el periodo de retorno de 500 años. Dado que se alcanzan calados de hasta 4 m en la Avda. Santa Ana, la cota del forjado de la 1ª planta (uso garaje) ha de ser superior a 4.0 m respecto a la rasante de esta calle.
- En la documentación se indica que el acceso a la planta 3ª de uso garaje-aparcamiento se realizará a través de escalera desde el interior del inmueble, dado que se encuentra por encima de la cota de calado más desfavorable y constituye un área libre de riesgo. Esto parece ser una errata, que debe ser aclarada, pues el garaje en los planos se ubica en la primera planta. Si este acceso se refiere al acceso peatonal, y se realiza desde la segunda planta, se entiende que no habría inconveniente alguno.
- Se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- Dada la magnitud de los calados existentes en la avenida de periodo de retorno de 500 años no se permitirá la existencia de sótanos o semisótanos.
- Las instalaciones eléctricas sensibles al riesgo de inundación, tales como los cuadros generales o contadores se dispondrán a partir de la primera planta.
- Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de los edificios a realizar deberán calcular para soportar la presión y/o subpresión producida por la altura de agua correspondiente a la avenida de periodo de retorno 500 años. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

---

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL SEGURO O A

Información de Firmantes del Documento			
GARCÍA	GARAY	FRANCISCO JAVIER	25/11/2024 17:05
TORAL	PEREZ	GINES	25/11/2024 17:05
SERRANO	LAPUENTE	CARMEN	25/11/2024 17:05
Fecha última firma del documento: 25/11/2024 17:05			

URL de validación <https://www.ch3segura.es/ch3/servicios/gestorcsv?csv=MAJ08UT40N200096D5XXK4DD3V2XTXBONH>  
CSV : MAJ08UT40N200096D5XXK4DD3V2XTXBONH



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SALAS CRESPO JUAN ANTONIO	26-11-2024 11:36:50



3. Disponibilidad de recursos hídricos, afección a las masas de agua.

Dado lo expuesto previamente, este Organismo informará respecto a la disponibilidad de recursos hídricos y la afección a las masas de agua una vez se hayan subsanado los aspectos anteriores.

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  
EL COMISARIO DE AGUAS  
Francisco Javier García Garay  
*Firmado electrónicamente*

4 de 4

MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO  
  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL SURESTE DE ESPAÑA

Información de Firmantes del Documento			
GARCÍA	GARAY	FRANCISCO JAVIER	25/11/2024 17:05
TORAL	PEREZ	GINES	25/11/2024 17:05
SERRANO	LAPUENTE	CARMEN	25/11/2024 17:05
Fecha última firma del documento: 25/11/2024 17:05			



URL de validación <https://www.chsagura.es/datoservicio/verificarfirma?token=MA08U140N20034605XX64003V2XTX90NH>  
CSV: MA08U140N20034605XX64003V2XTX90NH

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SALAS CRESPO JUAN ANTONIO	26-11-2024 11:36:50



SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

C/ Puente de la Alberca, s/n - Complejo la Merced  
30800 Lorca (Murcia)  
Teléfono: 968 479726 - Fax: 968 478046 - Web: www.urbanismo.lorca.es  
E-mail: urbanismo@lorca.es

**NTRA. RFª:**

**SERVICIO:** PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

**SECCIÓN:** PLANEAMIENTO

**EXPTE:** 2018/URPPES-5

**En caso de contestar a este escrito, cítese nuestra anterior referencia.**

**FECHA:** 08 de Abril de 2025

**ASUNTO:** Remisión de Informes

**INTERESADO:** CASA LOS SANTOS, S.L. // FAGOGAR 2008, S.L.

**C.I.F.:** B-73869950 // B-73629982

**REP.:** Alejandro González García

**E-MAIL:** vipalor@gmail.com // gru2016@hotmail.com

En relación al **Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 del P.G.M.O. de Lorca en Avda. Santa Clara y Calle de nueva apertura frente a la Fuente del Oro para construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos**, aprobado en Avance por la Junta de Gobierno Local en Sesión Ordinaria celebrada el día 15 de marzo de 2024, adjunto se remiten los Informes que se detallan a continuación:

- ✓ Informe emitido por Confederación Hidrográfica del Segura OA, dependiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, con registro de entrada en el Excmo. Ayuntamiento de Lorca de fecha 28 de marzo de 2025 y registro nº. 202599900011065.
- ✓ Informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la CARM, registrado en el Excmo. Ayuntamiento de Lorca el día 02 de abril de 2025 con el nº 202599900011793.

Lo que le traslado para su conocimiento y a los efectos que estime oportunos.

RESPONSABLE UNIDAD CONTROL ADMINISTRATIVO  
SERVICIO PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo: Isabel Trabalón Berbel  
(Documento firmado electrónicamente)

- 1 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
TRABALÓN BERBEL ISABEL	08-04-2025 08:16:01

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

Página: 1 / 1

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL	08-04-2025 08:25:02

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



Página: 1 / 7

ID DOCUMENTO: YR9/kwEUFt5058A1Q7G8HWP3sfQ=  
Verificación código: https://www.portalcidudano.lorca.es/verifica

ID DOCUMENTO: wBEGomW88U  
Verificación código: https://www.portalcidudano.lorca.es/verifica

ID DOCUMENTO: YR9/kwEUFt5058A1Q7G8HWp3sfQ= Verificación código: https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica

ID DOCUMENTO: xeVii4TiLy4kd4bpJgA7VF6mDzs= Verificación código: https://www.portalcidudadano.lorca.es/verifica

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO	 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA, C.A.	OFICIO	Clasificación USO OFICIAL
O F I C I O		AYUNTAMIENTO DE LORCA	
S/REF: 2018/URPPES-5			
N/REF: URB-11/2024			
ASUNTO: Avance del Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 del PGMO de Lorca			

Con fecha 27 de febrero de 2025 tuvo entrada en este Organismo un escrito del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Lorca por el que se da traslado de nueva documentación relativa al Avance del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) de la UA-38 del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Lorca en Avda. Santa Clara y Calle de nueva apertura frente a la Fuente del Oro para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos. Dicha documentación incluye una serie de modificaciones al objeto de justificar las puntualizaciones realizadas en el oficio emitido por este Organismo con fecha 25 de noviembre de 2024 y referencia URB-11/2024.

La documentación aportada y utilizada en la elaboración de este informe ha sido la siguiente:

- Informe redactado por la Dirección General de Patrimonio Cultural perteneciente a la Consejería de Turismo, Cultura, Juventud y Deportes de la Región de Murcia con relación al Avance del PEOU de la UA-38 del PGMO de Lorca en Avda. Santa Clara y Calle de nueva apertura frente a la Fuente del Oro para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos.
- PEOU de la UA-38 situado en la Avda. Santa Clara y Calle de Nueva Apertura frente a fuente del Oro, para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos. Texto Avance. Redactado en enero de 2025 por el arquitecto Alejandro González García.

En relación con lo que antecede y examinada la documentación remitida, se procede a realizar el siguiente informe:

1. Afección al régimen de corrientes e inundabilidad.

En el informe con referencia URB-11/2024 emitido por este Organismo con fecha 25 de noviembre de 2024 se recogía que la actuación, por situarse en zona inundable, quedaría sujeta a las limitaciones y condicionantes de uso establecidas en el artículo 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).

En virtud de dicho artículo este Organismo realizaba ciertas puntualizaciones, entre ellas, no consideraba admisible los usos residenciales por debajo de la cota asociada a la avenida de periodo de retorno de 500 años (4,00 m) ni la ubicación de la zona visitable de los restos arqueológicos en el sótano, dada la magnitud de los calados.

CORREO ELECTRONICO  
comisaria@chsegura.es

C/ ACISCLO DÍAZ, Nº 5 A  
30.005 MURCIA  
TEL.: 968 358690  
FAX.: 968 963342

Información de Firmantes del Documento			
SERRANO	LAPUENTE	CARMEN	24/03/2025 08:05
PALOMARES	LEON	ROSA MARIA	24/03/2025 09:45
TORAL	PEREZ	GINES	25/03/2025 15:54
ARENAS	LOPEZ	ANA MARIA	26/03/2025 21:36
Fecha última firma del documento: 26/03/2025 21:36			



URL de validación https://www.chsegura.es/chs/servicios/gestorcsv/?csv=MA008V180620U0D1KAY9LANNAHYA94JUSE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SALAS CRESPO JUAN ANTONIO	28-03-2025 09:50:31
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia Ayuntamiento de Lorca	

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL	08-04-2025 08:25:02
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia Ayuntamiento de Lorca	





En cuanto al primer punto, la nueva documentación aclara que las plantas destinadas a uso residencial se ubicarán por encima de la zona de calado establecido para el periodo de retorno de 500 años. La planta 1ª, destinada a garaje, no podrá estar nunca por debajo de la cota de 4,00 m y las plantas destinadas a uso residencial se ubicarán por encima del garaje. Queda, por tanto, aclarado el presente punto y este Organismo no tiene nada que objetar al respecto.

En cuanto al sótano, en zona inundable según el artículo 14 bis del RDPH *“podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones”*.

A continuación, se transcriben las subsanaciones aportadas por el promotor. Siendo los siguientes puntos posibles alternativas como adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad en zonas inundables en virtud del artículo 14 bis del RDPH, este Organismo realiza los siguientes comentarios:

- Se exigirá en el proyecto a desarrollar para la actividad de en planta sótano de dotarlo de la hermeticidad adecuada para evitar entradas no controladas de agua, estando ubicadas las salidas al exterior de las ventilaciones por encima de 4,00 m sobre la rasante de la calle. Este Organismo considera que el presente punto contribuye a garantizar la estanqueidad del sótano tal y como se establece en el artículo 14 bis del RDPH.
- Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de los edificios a realizar deberán calcular para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación. Se subsana, por tanto, el comentario que realizó este Organismo al respecto en su oficio anterior. Asimismo, se le recuerda que los estudios específicos que se deberán realizar para evitar el colapso de las edificaciones deberán tener en cuenta la carga sólida transportada.
- Se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble para facilitar la puesta a salvo del personal que se encuentre por debajo de la cota de calado. Se subsana, por tanto, el comentario que realizó este Organismo al respecto en su oficio anterior, y se da cumplimiento al artículo 14 bis del RDPH en cuanto a accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- La actividad a desarrollar en sótano tendrá carácter de no permanente, estando obligados a permanecer cerrada toda la planta y desalojar a todo el personal en caso de alarma meteorológica ordenada por el organismo competente. Adicionalmente, este Organismo considera que las visitas se deberán concertar mediante cita previa de manera que quede registro de las personas que las realizan y de su horario. Asimismo, dicha actividad deberá estar contemplada en el plan de emergencia ante inundaciones que posea la ciudad de Lorca.
- Los elementos más sensibles al riesgo de inundación, tales como caja general de protección, contadores, transformadores, etc. se podrán situar en planta 1ª o serán completamente estancos a la entrada de aguas, disponiendo de ventilación por medio de conductos con salidas al exterior por encima de la cota de calado en periodo de retorno

MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO  
  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL SEGURO, S.A.

2 de 4

Información de Firmantes del Documento			
SERRANO	LAPUENTE	CARMEN	24/03/2025 08:05
PALOMARES	LEON	ROSA MARIA	24/03/2025 09:45
TORAL	PEREZ	GINES	25/03/2025 15:54
ARENAS	LOPEZ	ANA MARIA	26/03/2025 21:36
Fecha última firma del documento: 26/03/2025 21:36			



URL de validación <https://www.chsegura.es/chs/servicios/gestorcsv/?csv=MA008V180620U0D1KAY9LANNAHYA94JJSE>

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SALAS CRESPO JUAN ANTONIO	28-03-2025 09:50:31

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

Página: 2 / 4

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL	08-04-2025 08:25:02

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

Página: 3 / 7



de 500 años (>4,00 m. desde la rasante de la calle). Se subsana, por tanto, el comentario que realizó este Organismo al respecto en su oficio anterior.

Finalmente, se recomienda tener en cuenta el documento “Recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables” elaborado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico al cual podrá acceder a través del siguiente enlace:

[https://www.miteco.gob.es/content/dam/mitesco/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/adaptacion/guia-recomendaciones-construccion-y-rehabilitacion-edificaciones-zonas-inundables\\_tcm30-503724.pdf](https://www.miteco.gob.es/content/dam/mitesco/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/adaptacion/guia-recomendaciones-construccion-y-rehabilitacion-edificaciones-zonas-inundables_tcm30-503724.pdf)

2. Disponibilidad de recursos hídricos.

En cuanto al origen del recurso hídrico, en caso de que el suministro realice mediante conexión a la red existente, este Organismo de cuenca no tendría inconveniente alguno siempre y cuando el Ayuntamiento verifique que el abastecimiento se realice de forma directa con la red municipal de agua potable, se disponga de certificado de la empresa municipal de suministro por el que se certifica la viabilidad del suministro solicitado y el desarrollo de la actividad no suponga un consumo superior en el horizonte del desarrollo total del Proyecto.

En cuanto a la cuantificación, la documentación aportada indica que la UA-38 viene contemplada en el PGMO de Lorca, el cual ya fue objeto de análisis de la demanda hídrica necesaria para el mismo. Dado que este PEOU no contempla ningún aumento de edificabilidad de índole residencial ni otros compatibles, solo se justifica el incremento en la demanda hídrica en cuanto al equipamiento de carácter dotacional en planta bajo rasante.

Se le informa que no consta en este Organismo que el PGMO anteriormente aprobado hubiera sido informado respecto a la disponibilidad de recursos hídricos, por lo cual, se solicita que se aporte documento acreditativo de tal hecho. No obstante, se debe tener en cuenta que el horizonte temporal para el que este Organismo puede acreditar la existencia de recursos hídricos en el desarrollo de los planes urbanísticos es de 9 años contados desde la fecha de emisión de su informe. Más allá de esta fecha, para continuar con los desarrollos, se necesitaría nuevo informe favorable de este Organismo en cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos. La cuantificación de demanda de recursos hídricos se debería aportar año a año en un horizonte mínimo de 9 años y/o hasta el completo desarrollo de la actividad.

Una vez subsanado este aspecto, este Organismo se pronunciará sobre la disponibilidad de recursos hídricos para la totalidad de la actuación, incluyendo el uso dotacional ya aportado.

3. Afección a las masas de agua.

En la medida en que las aguas residuales generadas se evacuen a la red de saneamiento municipal y las mismas se conduzcan a una EDAR donde se produzca la depuración previamente a su vertido a DPH y dicha EDAR disponga de autorización de vertido de este Organismo, este Organismo no encontraría objeción al respecto. En caso contrario, se deberá justificar el destino de las aguas residuales generadas y se describirá el sistema de saneamiento previsto para que este Organismo se pronuncie al respecto.

MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO  
  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL SEGURO, S.A.

3 de 4

Información de Firmantes del Documento			
SERRANO	LAPUENTE	CARMEN	24/03/2025 08:05
PALOMARES	LEON	ROSA MARIA	24/03/2025 09:45
TORAL	PEREZ	GINES	25/03/2025 15:54
ARENAS	LOPEZ	ANA MARIA	26/03/2025 21:36
Fecha última firma del documento: 26/03/2025 21:36			

URL de validación <https://www.chsegura.es/chs/servicios/gestorcsv/?csv=MA008V180620U0D1KAY9LANNAHYA94JJSE>



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SALAS CRESPO JUAN ANTONIO	28-03-2025 09:50:31

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

Página: 3 / 4

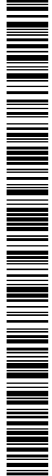
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL	08-04-2025 08:25:02

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

Página: 4 / 7



ID DOCUMENTO: 121QsovK1Hlv1JE75oFLZ/caIws=



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

	OFICIO	Clasificación USO OFICIAL
---	--------	------------------------------

O F I C I O

S/REF: 2018/URPPES-5

AYUNTAMIENTO DE LORCA

N/REF: URB-11/2024

ASUNTO: Aprobación inicial del PEOU de la UA-38 del PGMO de Lorca en Avenida Santa Clara y Calle de nueva apertura frente a la Fuente del Oro para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos

Con fecha 9-5-2025 tuvo entrada en este Organismo un escrito del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Lorca por el que se da traslado de la aprobación inicial del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) de la Unidad de Actuación 38 (UA-38) del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Lorca en la Avenida Santa Clara y calle de nueva apertura frente a la Fuente del Oro para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos, al objeto de que este Organismo emita informe.

Habiéndose acordado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Lorca en sesión Ordinaria celebrada con fecha 25-4-2025 la aprobación inicial de dicho PEOU, se adjunta certificación del acuerdo adoptado a los efectos previstos en el artículo 164 b) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

La documentación aportada y utilizada en la elaboración de este informe ha sido la siguiente:

- Informe redactado por el Ayuntamiento de Lorca. Firmado el 25-4-2025 por Juan de la Cruz Arcas Martínez Salas y María Belén Pérez Martínez.
- PEOU de la UA-38 situado en la Avda. Santa Clara y Calle de Nueva Apertura frente a fuente del Oro, para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos. Firmado el 22-4-2025 por el arquitecto Alejandro González García.
  - Oficio emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico de referencia URB-60/2024, con relación al Avance del PEOU de la UA-38 del PGMO de Lorca.
- Oficio emitido por este Organismo de referencia URB-11/2024 y fecha 26-3-2025 con relación al Avance del Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 del PGMO de Lorca.
- Oficio emitido por este Organismo de referencia URB-11/2024 y fecha 25-11-2024 con relación a la Formulación del Avance del Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 del PGMO de Lorca.

CORREO ELECTRÓNICO

comisaria@chsegura.es

C/ ACISCLO DÍAZ, Nº 5 A  
30005 MURCIA  
TEL.: 968 358890  
FAX.: 968 965342

Información de Firmantes del Documento			
TORAL	PEREZ	GINES	22/07/2025 18:43
SERRANO	LAPUENTE	CARMEN	22/07/2025 18:43
ARENAS	LOPEZ	ANA MARIA	22/07/2025 18:43
Fecha última firma del documento: 22/07/2025 18:43			



URL de validación https://www.chsegura.es/chs/servicios/gestorcsv?csv=MA0080Z00M98097TN78TCWPZ32CM2A5MYS  
CSV : MA0080Z00M98097TN78TCWPZ32CM2A5MYS

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
BRAVO FRANCO MELISA	24-07-2025 08:33:07



Examinada la documentación aportada, se comprueba el PEOU de la UA-38 del PGMO aportado firmado con fecha abril 2025, así como el resto de documentación aportada, no introducen información adicional ni modifican la documentación aportada ya tenida en cuenta para la emisión del oficio de la CHS de referencia URB-11/2024 del 26-3-2025, por lo que este Organismo se reitera en lo ya informado en dicho oficio.

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*

MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO  
  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL SEGURA, O.A.

Información de Firmantes del Documento			
TORAL	PEREZ	GINES	22/07/2025 18:43
SERRANO	LAPUENTE	CARMEN	22/07/2025 18:43
ARENAS	LOPEZ	ANA MARIA	22/07/2025 18:43
Fecha última firma del documento: 22/07/2025 18:43			



URL de validación <https://www.chsegura.es/chs/servicios/gestorcsv/?csv=MA0080Z00M98097TN78TCWPZ32CM2A5MYS>  
CSV : MA0080Z00M98097TN78TCWPZ32CM2A5MYS

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
BRAVO FRANCO MELISA	24-07-2025 08:33:07



Finalmente, se advierte que, de preverse la realización de algún vertido, directa o indirectamente al DPH, se deberá recabar previamente la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 101 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH. En tal caso, deberá justificarse la suficiencia e idoneidad de los tratamientos e instalaciones previstos para el tratamiento y evacuación de las aguas residuales generadas.

LA JEFA DE SECCIÓN TÉCNICA  
Carmen Serrano Lapuente  
*Firmado electrónicamente*

LA JEFA DE SERVICIO CONTROL  
Y VIGILANCIA DEL DPH  
Rosa M. Palomares León  
*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*

Información de Firmantes del Documento			
SERRANO	LAPUENTE	CARMEN	24/03/2025 08:05
PALOMARES	LEON	ROSA MARIA	24/03/2025 09:45
TORAL	PEREZ	GINES	25/03/2025 15:54
ARENAS	LOPEZ	ANA MARIA	26/03/2025 21:36
Fecha última firma del documento: 26/03/2025 21:36			



URL de validación <https://www.chsegura.es/chs/servicios/gestorcsv/?csv=MA008V180620U0D1KAY9LANNHAHYA94JJSE>

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SALAS CRESPO JUAN ANTONIO	28-03-2025 09:50:31

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

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL	08-04-2025 08:25:02

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

Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA 38 situado en la avda. Santa clara y calle de nueva apertura frente a fuente del oro, para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos.

## **ANEXO 7.- INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO 2/4/2025.**



N/ref.: URB 60/2024 Código procedimiento: 3170
<p>Asunto: Avance del Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 del P.G.M.O. de Lorca en Avda. Santa Clara y Calle de nueva apertura frente a la Fuente del Oro para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos (Ref.: Planeamiento Expte: 2018/URPPES-5).</p> <p>Excmo. Ayuntamiento de Lorca.</p>

C/ Santa Teresa, n.º 21, 1ª planta - 30071 Murcia - T. 968 279730 - F 968 279713

Página: 1 / 2

Página: 6 / 7

ID DOCUMENTO: YR9/kwEUFt5058A1Q7G8HWp3SfQ=  
Verificación código: https://www.portalcidudano.lorca.es/verifica

ID DOCUMENTO: +WwJqcM4926I8cGB1qvU1ows314=  
Verificación código: https://www.portalcidudano.lorca.es/verifica

07/04/2025 13:26:21

ROMERO SANCHEZ, GREGORIO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y los datos de firma se muestran en los recuadros.

Si su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: https://sede.carm.es/verificardocumentos e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-529f55c4b65993-d0f0400509b34e7



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

3.- A partir de lo expuesto, se concluye que todas estas medidas refuerzan la seguridad del futuro recinto arqueológico y son compatibles con las condiciones de conservación y puesta en valor de los restos arqueológicos que fueron establecidas anteriormente por esta Dirección general por lo que se informa favorablemente la nueva documentación sobre el Avance *Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 del P.G.M.O. de Lorca en Avda. Santa Clara y Calle de nueva apertura frente a la Fuente del Oro para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos*, desde el punto de vista arqueológico.

El Jefe del Servicio de Patrimonio Histórico.  
(Documento firmado electrónicamente)  
Gregorio Romero Sánchez.

C/ Santa Teresa, n.º 21, 1ª planta - 30071 Murcia - T. 968 279730 - F 968 279713

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SERVICIO DE FIRMA. COMUNIDAD AUTONOMA REGION DE MURCIA	02-04-2025 14:09:58
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia	
Ayuntamiento de Lorca	

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
OFICINA DE GOBIERNO LOCAL	08-04-2025 08:25:02
Plaza de España, 1 - Lorca - CP: 30800 - Murcia	
Ayuntamiento de Lorca	

Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA 38 situado en la avda. Santa clara y calle de nueva apertura frente a fuente del oro, para la construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos.

## **ANEXO 8.- INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENRAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ARQUITERCTURA**

Alejandro González García, arquitecto





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

Plaza de Santoña, 6  
30071 - Murcia.

Nuestra Referencia: 24/24 Planeamiento  
Su Referencia: 2018/URPPES-5  
**Asunto: Aprobación Inicial Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 en Avda. Santa Clara, frente Fuente del Oro. Lorca**  
Trámite: Respuesta a Alegación a Informe AI

Ayuntamiento de Lorca

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

El Ayuntamiento de Lorca, con fecha registro de entrada de 8 de mayo de 2025 presenta documentación de aprobación inicial del **Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA-38 del P.G.M.O. de Lorca en Avda. Santa Clara y calle de nueva apertura frente a la Fuente del Oro para construcción de edificios y conservación de restos arqueológicos** a los efectos del artículo 164 b) de la LOTURM.

Con fecha 11 de septiembre del 2025 el Servicio de Urbanismo de esta Dirección General emitió informe técnico, en cuyas conclusiones se indicaba entre otras cuestiones la siguiente:

*"El plan está sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, según apartado 2b de la Disposición Adicional Primera de la LOTURM."*

Con fecha de registro de entrada 14 de octubre de 2025 el Ayuntamiento de Lorca presenta documentación en la que se indica que por parte de los técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Corporación Local, con fecha 10 de octubre de 2025, se ha emitido Informe en el sentido de que la modificación urbanística objeto de análisis no está sujeta al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, adjuntando copia de dicho informe y solicitando *"la emisión de nuevo informe en lo referente a la necesidad de sometimiento o no al procedimiento de evaluación ambiental estratégica del referido Plan Especial."*

A la vista de dicha documentación el Servicio de Urbanismo de esta Dirección General emite informe de fecha 27 de octubre en el siguiente sentido:

*"Con fecha 14/10/2025, nº registro de entrada 202500337724, el Ayuntamiento de Lorca remite comunicación en relación con el informe emitido por esta Dirección General el 29/09/2025 sobre el plan de referencia. En la comunicación se señala que, según el informe de los servicios técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de fecha 10 de octubre de 2025, el plan no está sujeto a procedimiento de evaluación ambiental estratégica."*

ID DOCUMENTO: q6FWbTY1xFBxGdeJ0/LKs801DMw=

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

31/10/2025 13:56:57

ROLLAN SANCHEZ, FRANCISCO JAVIER

Esto 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/verificardocumentos e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-18299c44-4659-375b-4341-0050569b34e7

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SERVICIO DE FIRMA. COMUNIDAD AUTONOMA REGION DE MURCIA	31-10-2025 14:03:37



*Sobre este punto el informe de la Dirección General consideró que el Plan está sujeto a evaluación ambiental integrada conforme al apartado 2.b de la D.A. 1ª de la LOTURM.*

*En el informe de los Servicios Técnicos Municipales se argumenta que el plan carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, no se encuentra en ninguno de los supuestos de obligatoriedad previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; el objeto de la modificación subsume lo establecido en artículo 4.a) de la DA primera de la LOTURM, que excluye de dicha evaluación a las modificaciones de las normas urbanísticas u ordenanzas que no supongan el cambio de usos o aprovechamientos; y se cumplen con todos los requisitos señalados en el apartado 5 de la Disposición Adicional. Así mismo se indica que el plan corresponde con la nueva letra f) del apartado 4 de la DA primera, introducido por el Decreto Ley 3/2025, de 2 de octubre, que excluye de la evaluación ambiental estratégica a aquellos instrumentos urbanísticos o sus modificaciones que despliegan sus efectos para una sola parcela y para un único proyecto, agotando sus efectos con su ejecución.*

*Conforme con lo argumentado en el informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, el contenido del plan corresponde con el nuevo supuesto de exención introducido por el Decreto Ley 3/2025, de 2 de octubre, que excluye de la evaluación ambiental estratégica a aquellos instrumentos urbanísticos o sus modificaciones que despliegan sus efectos para una sola parcela y para un único proyecto, agotando sus efectos con su ejecución. Por tanto, puede entenderse que el plan está exento de evaluación ambiental estratégica.”*

A la vista de lo expuesto se emite nuevo informe de la Dirección General atendiendo a la solicitud del Ayuntamiento de Lorca respecto al pronunciamiento ambiental, en el sentido de “ no sometimiento del Plan Especial a evaluación ambiental estratégica”, manteniendo el resto de consideraciones del informe de la Dirección General emitido el pasado 29 de septiembre de 2025.

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

ID DOCUMENTO: q6FWbTY1xFBxGdeJ0/LKs801DMw=  
Verificación código: <https://www.portalcidudano.lorca.es/verifica>



31/10/2025 13:56:57

ROLLAN SANCHEZ, FRANCISCO JAVIER

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.d) de la Ley 39/2015. Los firmantes y los datos de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificar-documentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-18295d44659c375b4341-005059b34e7



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SERVICIO DE FIRMA. COMUNIDAD AUTONOMA REGION DE MURCIA	31-10-2025 14:03:37