

**PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
DE LA CIUDAD DE LORCA**

TEXTO PARA SU APROBACIÓN INICIAL

**DOCUMENTO I
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**



**EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE LORCA**

**EQUIPO REDACTOR:
SAN JUAN ARQUITECTURA S.L.**



ÍNDICE

1. OBJETO.

2. PLANEAMIENTO PREVISTO EN EL PEPRICH

- 2.1. Planeamiento de desarrollo.
- 2.2. Actuaciones Integradas.
- 2.3. Actuaciones Aisladas.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS MAGNITUDES RELEVANTES DE LAS DISTINTAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PEPRICH

4. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL

- 4.1. Determinación del Valor de Construcción de la muestra estudiada.
- 4.2. Determinación del Valor de Repercusión del Suelo sobre m² de techo.
- 4.3. Cálculo del Valor Conjunto del Suelo y la edificación existente.

5. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

- 5.1. Valores unitarios.
- 5.2. Valores unitarios en Obras de Urbanización.
- 5.3. Estimación del coste de la ejecución del Planeamiento previsto.
 - 5.3.1. P.E.R.I. Cabezo de las Palas.
 - 5.3.2. Actuaciones Integradas.
 - 5.3.3. Actuaciones aisladas.
 - 5.3.4. Peatonalización de Calles.
 - 5.3.5. Otras Actuaciones.

6. COSTES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES

- 6.1. Coste de las actuaciones de mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles catalogados de Titularidad Pública.
- 6.2. Coste de las actuaciones de mantenimiento y conservación del parque inmobiliario de titularidad privada.
- 6.3. Coste de reposiciones en infraestructuras y servicios.
- 6.4. Coste de otras actuaciones.



7. FINANCIACIÓN

7.1. Sector Público.

7.1.1. Ayuntamiento de Lorca.

7.1.2. Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

7.2. Sector privado

7.3. Resumen de costes y su financiación.

8. CONCLUSIÓN



1. OBJETO

En la legislación urbanística actual no se entiende posible formular un Plan, sea del tipo que sea, sin evaluar la viabilidad de las actuaciones previstas en el mismo y sin que la atribución de usos y edificabilidades, cargas de dotaciones de Red Primaria o Secundaria, u otras obligaciones de contenido económico no vengan fundamentadas en el valor final (residual) del suelo de forma que se pueda justificar el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas del propio Plan.

En este sentido, se estudiarán las diferentes Actuaciones Urbanísticas que se proponen en el PEPRICH y su capacidad para generar plusvalías suficientes para fomentar su ejecución y desarrollo permitiendo conseguir los objetivos establecidos en éste.

El artículo 7.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que,

“1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o la renovación de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurren las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999. De 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.”



La totalidad del ámbito contenido en el PEPRICH y las actuaciones programadas se encuentran en estado urbanizado en la actualidad y dotado de infraestructuras básicas, viarias, espacios libres o zonas verdes.

El artículo 22.5 del RLD 7/2015 de 39 de octubre, señala que:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, y de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analiza, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
- *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*
- *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*



2. PLANEAMIENTO PREVISTO EN EL PEPRICH

El Plano O.06 de título “GESTIÓN DEL SUELO” recoge la delimitación de las actuaciones definidas, que son las siguientes:

2.1. Planeamiento de desarrollo

P.E.R.I. Cabezo de las Palas, definido en los Planos de Ordenación.

2.2. Actuaciones Integradas.

Unidad de Actuación 1 (UA-1), que incluye las manzanas 82 y 83.

2.3. Actuaciones Aisladas.

Se contabilizan un total de 10 expropiaciones:

- E1 – Calle Juan Pérez
- E2 – Calle Juan Pérez Junto Iglesia de Santa María
- E3 – Calle Rincón de Bautista
- E4 – Calle del Reloj
- E5 – Plaza Cardenal Belluga (Junto antigua cárcel)
- E6 – Calle Cuesta de San Ginés
- E7 – Calle Mayor de San Pedro
- E8 – Espacios libres junto Atro de San Roque
- E9 – Calle Los Guiraos
- E10 – Calle Travesía de la Vela

Se han delimitado asimismo actuaciones aisladas de gestión privada para cesión de viales en aquellos casos en que la ordenación propuesta prevé la regularización de las alineaciones existentes. Es de cesión gratuita, siendo su urbanización requisito previo para la obtención de la licencia para edificar. En ningún caso sobrepasa la superficie de la cesión el 20% de la superficie de la parcela.

- C1 – Calle Juan Pérez (Junto a Iglesia de Santa María)
- C2 - Calle Atrio De San Juan
- C3 - Calle De La Bola
- C4 - Calle Juan Pérez
- C5 - Calle Empedrada
- C6 - Calle Sol I
- C7 - Calle Sol II



- C8 - Calle Sol III
- C9 - Calle El Toto
- C10 - Calle Torre Viesa
- C11 - Calle Mayor De San Pedro I
- C12 - Calle Mayor De San Pedro II
- C13 - Calle Alfonsina
- C14 - Calle De La Poza
- C15 - Calle Albaricos
- C16 - Calle De San Roque
- C17 - Calle Cabezo De San Roque I
- C18 - Calle Cabezo De San Roque II
- C19 - Calle De Los Guiraos
- C20 - Calle Tejeros
- C21 - Calle Perro
- C22 - Calle De Abellán
- C23 - Calle Cuatro Granadas
- C24 - Calle Cárcel

3. DESCRIPCIÓN DE LAS MAGNITUDES RELEVANTES DE LAS DISTINTAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PEPRICH

PLANEAMIENTO VIGENTE								
ACTUACIÓN	Sup. (m2s)	Edificabilidad Residencial (m2t)	Edificabilidad Terciaria (m2t)	Equip. (m2s)	Espacios libres (m2s)	Red viaria	(IEB) m2t/m2s	Nº viviendas
PERI "Cabezo de las Palas"	4.354,39	11.202,66	0	-	932.77	401.04	1,85	90
Unidad de Actuación 1 (UA-1)	927,84	0	0	-	-	-	-	

PEPRICH								
ACTUACIÓN	Sup. (m2s)	Edificabilidad Residencial (m2t)	Edificabilidad Terciaria (m2t)	Equip. (m2s)	Espacios libres (m2s)	Red viaria	(IEB) m2t/m2s	Nº viviendas
PERI "Cabezo de las Palas"	4.354,39	11.202,66	0	-	932.77	401.04	1,85	90
Unidad de Actuación 1 (UA-1)	927,84	1.159	0	-	510,32	-	2	15



En la Ley de Ordenación Territorial y Urbanismo de la Región de Murcia, en su artículo 86. Deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado, indica:

“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 el artículo 193. Actuaciones de dotación, se define:

“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.”

El cálculo completo se tendrá que realizar cuando se desarrollen cada una de las actuaciones, en las que se observará el aumento de aprovechamiento tras la reparcelación.

En la Unidad De Actuación 1 (UA-1), el Aprovechamiento total (m²/m²) es de 1,159, el Porcentaje de cesión es de 42,03 % y el Porcentaje de suelo neto edificable (m²/m²) es de 2. La Iniciativa de la actuación es Privada y el Sistema de actuación será por Compensación.

4. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo establece, en su artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS – Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv – Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.



K – Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc – Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley del Suelo.

4.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN DE LA MUESTRA ESTUDIADA

Entre otros valores de referencia, utilizaremos los valores unitarios de obras de urbanización e implantación de Base de Precios Oficiales como base para estimar los costes de todas las actuaciones previstas.

El Valor de la Construcción (Vc), según el artículo 22 del Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, es el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para el cálculo del Vc:



1. Costes de Construcción

1.1. Precio de ejecución material (PEM)

MBE IVE 2019: 605 €/m²

1.2. Precio de Ejecución por Contrata (PAC)

Gastos generales (sobre PEM): 13% PEM (78,65)

Beneficio Industrial (sobre PEM): 6% PEM (36,3)

Total GG+BI 19% PEM (114,95)

Precio de Ejecución por contrata (PEM+GG+BI): 719,95 €/m²

2. Gastos de Construcción

2.1. Honorarios Facultativos

Honorarios Técnicos (sobre PEM): 12% PEM (72,6)

2.2. Costes específicos Centro Histórico

Gestión de residuos, seguridad y salud, excavaciones, etc,
5% PEM (30,25)

2.3. Gastos fiscales promoción (impuestos, tasas)

Tasas municipales 1% PEM (6,05)

ICIO 4% PEM (24,2)

Declaración de obra nueva 1% PEM (6,05)

2.4. Total gastos 139,15

VALOR DE CONSTRUCCIÓN 859,1 €/m²

4.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE M2 DE TECHO.

Partiendo de los dos datos anteriores es posible realizar el cálculo del Valor de Repercusión de acuerdo al Decreto 1492/2011:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$



Sustituyendo los valores obtenidos anteriormente, el valor de repercusión del suelo es:

$$Vv = 1361,15 \text{ €/m}^2.$$

$$K = 1,40$$

$$Vc = 859,1 \text{ €/m}^2.$$

$$VRS = 1.361,15 \text{ €/m}^2/1,40 - 859,1 \text{ €/m}^2 = 113,15$$

$$\mathbf{VRS = 113,15 \text{ €/m}^2}$$

4.3. CÁLCULO DEL VALOR CONJUNTO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EXISTENTE:

De acuerdo con el artículo 24 del Decreto 1492/2011, para abordar la tasación conjunta del suelo y la edificación, en los casos en que sea necesaria la obtención de una edificación para su demolición y obra nueva, o rehabilitación:

2. En aquellos casos en los que no exista suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básicas mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_1 \cdot F}$$

Siendo:

Vv' - Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv - Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F - Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

B - Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.



Bi – Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra

Partimos de los siguientes datos:

$$Vv = 1.361,15 \text{ €/m}^2$$

B: Teniendo en cuenta la antigüedad de los inmuebles objeto de valoración y su estado de conservación deficiente, se aplica $B = 0,6875$.

Bi: Teniendo en cuenta la antigüedad de las muestras analizadas y su estado de conservación normal se aplica $Bi = 0,3158$

F: Teniendo en cuenta las muestras analizadas y la relación del precio de la construcción de éstas, se considera que $F = 0,63$

$$Vv' = 963,49 \text{ €/m}^2.$$

Por tanto, la valoración de inmuebles donde exista una construcción, atendiendo a que los inmuebles de objeto de valoración presentan estados de conservación similares, se realizará sobre la base del valor $Vv' = 963,49 \text{ €/m}^2$.

5. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Aunque el cálculo concreto se deberá realizar cuando se desarrollen las actuaciones, se establecen los siguientes valores a partir de los cuales se realiza la estimación de las cargas de urbanización.

5.1. Valores unitarios:

Entre otros valores de referencia, utilizaremos los valores unitarios de obras de urbanización e implantación de Base de Precios Oficiales como base para estimar los costes de todas las actuaciones previstas.

También se recogen los valores del Estudio Económico-Financiero del anterior P.E.P.R.I., realizando una actualización de dichos valores de 2000 a 2016.

Adoptamos valores actuales nuevos, en los casos en los que los documentos oficiales no cuentan con partidas o valores que se ajusten a la actuación prevista. Para ello se realiza en base a proyectos aprobados por la administración pública.



Todos estos precios han sido revisados conjuntamente con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Lorca.

En las valoraciones que se refieren a ejecución de obras y servicios, se ha considerado un valor obtenido a partir del presupuesto de ejecución material estimado incrementado en un 50 % por los conceptos de gastos generales del contratista (13 %), beneficio industrial del contratista (6 %), honorarios profesionales y tasas (10 %), afectados todos ellos del Impuesto sobre el Valor añadido, I.V.A. (21 %) y posterior redondeo.

5.2. Valores unitarios en Obras de Urbanización:

OBRAS DE URBANIZACION NUEVA - VIARIO	precio	unidades
Pavimentación Calzada	45,00 €	m2
Encintado de Aceras	65,00 €	m2
Red Saneamiento y Abastecimiento	25,00 €	m2
Red Energía Eléctrica	15,00 €	m2
Red Alumbrado	13,00 €	m2
Red Telecomunicaciones	13,00 €	m2
Luminarias	15,00 €	m2
Mobiliario Urbano	15,00 €	m2
VIARIO PEATONAL	161,00 €	m2
VIARIO SEMI-PEATONAL	141,00 €	m2
OBRAS DE MEJORA DE URBANIZACION - VIARIO	precio	unidades
Mejora en Calzada	31,50 €	m2
Mejora Acera	45,50 €	m2
Mejora Red Abastecimiento Agua	17,50 €	m2
Mejora Red Saneamiento	17,50 €	m2
Mejora Red Energía Eléctrica	10,50 €	m2
Mejora en Red de Telecomunicaciones	9,10 €	m2
Mejoras Luminarias	12,00 €	m2
Mejora Mobiliario urbano	12,00 €	m2
VIARIO PEATONAL	124,10 €	m2
VIARIO SEMI-PEATONAL	110,10 €	m2

URBANIZACION DE ESPACIOS LIBRES	precio	unidades
--	--------	----------



Pavimentación	80,00 €	m2
Redes de Saneamiento	20,00 €	m2
Red Riego	15,00 €	m2
Jardinería	20,00 €	m2
Alumbrado Publico	20,00 €	m2
Mobiliario urbano	20,00 €	m2
ESPACIO LIBRE	155,00 €	m2
ESPACIO AJARDINADO	75,00 €	m2

DESMONTAJE RED AEREA EXITENTE	precio	unidades
Desmontaje Red Energía Eléctrica	19,50 €	ml
Desmontaje Red Alumbrado	15,80 €	ml
Desmontaje Red Telecomunicaciones	19,50 €	ml
Desmontaje Red Cable	15,80 €	ml

MOVIMIENTO DE TIERRAS	precio	unidades
Excavación Entre Medianeras	45,00 €	m3
Excavación en Interior	32,00 €	m3
Excavación a Cielo Abierto	20,00 €	m3
Excavación en Desmote	15,00 €	m3
Excavación en Terraplén	15,00 €	m3

5.3. Estimación del coste de la ejecución del Planeamiento previsto.

5.3.1. P.E.R.I. Cabezo de las Palas.

Para acometer el coste del desarrollo de este P.E.R.I., y de acuerdo con los objetivos y directrices indicados anteriormente, pasamos a evaluar en primer lugar, el coste de las expropiaciones necesarias, y luego el coste de la obtención y ejecución de la zona verde propuesta. Habrá que tener en cuenta que el sistema de actuación es el de Cooperación, exponiéndose a continuación los costes necesarios para la ejecución del P.E.R.I.

Coste de las actuaciones necesarias para la obtención del espacio libre:



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA**

PL.01	Planeamiento en Cabezo de Palas	
Sup.	4.354,39	
Loc.	Cabezo de Palas	

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FINANCIACION	
Planeamiento	1	Ud.	135.000 €	135.000 €	Privado	100%

TOTAL	135.000 €	Privado
-------	-----------	---------

PR.01	Proyecto de Reparcelación en Cabezo de Palas	
Sup.	4.354,39	
Loc.	Cabezo de Palas	

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FINANCIACION	
Proyecto de Reparcelación	1	Ud.	60.000 €	60.000 €	Ayuntamiento	100%

TOTAL	60.000 €	Privado
-------	----------	---------



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA**

EL.01	Espacio libre para acceso a Cabezo de Palas	
Sup.	401,04 m2	
Loc.	Calle Vicente Ruiz Llamas	

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACION	
Proyecto	1	Ud.	-	1.699,00 €	Privado	100%
Expropiación Suelo	401,04	m2	110,00 €	44.114,40€	Privado	100%
Actuaciones Arqueológicas	401,04	m2	25,00 €	10.026,00 €	Privado	100%
Informe Arqueológico	1	Ud.	15.000,00 €	15.000,00 €	Privado	100%
Excavación de terraplenado	721,87	m3	15,00 €	10.828,05 €	Privado	100%
Espacios Libres	340,884	m2	155,00 €	52.837,02 €	Privado	100%
Zonas Verdes	60,156	m2	75,00 €	4.511,70 €	Privado	100%
Regularización Fachadas Traseras	1	Ud.	21.000,00 €	21.000,00 €	Privado	100%

TOTAL	114.202,77 €	Privado
--------------	--------------	---------



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA

Coste de la ejecución de la zona verde:

ZV.01	Zona Verde en Cabezo de Palas	
Sup.	932,77	
Loc.	Calle Vicente Ruiz Llamas	

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACION	
Proyecto	1	Ud.	-	5.596,60 €	Privado	100%
Expropiación Suelo	932,77	m2	110,00 €	102.604,7 €	Privado	100%
Actuaciones Arqueológicas	932,77	m2	25,00 €	23.319,25 €	Privado	100%
Informe Arqueológico	1	Ud.	15.000,00 €	15.000,00 €	Privado	100%
Espacio Ajardinado	932,77	m2	75,00 €	69.957,75 €	Privado	100%

TOTAL	216.478,30 €	Privado
-------	--------------	---------



5.3.2. Actuaciones Integradas.

Unidad de Actuación 1 (UA-1)

UA-1	Proyecto de Reparcelación (UA-1)	
Sup.	927,8405 m2	
Loc.		

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACION	
Proyecto de Reparcelación	1	Ud.	60.000 €	60.000 €	Privada	100,00%

	60.000 €	Privada
TOTAL		

UA-1	Unidad de Actuación 1 (UA-1)	
Sup.	927,8405 m2	
Loc.		

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACION	
Proyecto	1	Ud.	-	1.699,00 €	Privada	100,00%
Expropiación Suelo	927,84	m2	110,00 €	102.080,00€	Privada	100,00%
Actuaciones Arqueológicas	927,84	m2	25,00 €	23.196,01 €	Privada	100,00%
Informe Arqueológico	1	Ud.	15.000,00 €	15.000,00 €	Privada	100,00%
Excavación de terraplenado	927,84	m3	15,00 €	13.917,61 €	Privada	100,00%
Espacios Libres	510,32	m2	155,00 €	99.370,23 €	Privada	100,00%
Zonas Verdes	417,53	m2	75,00 €	31.314,62 €	Privada	100,00%
Regularización Fachadas Traseras	1	Ud.	21.000,00 €	21.000,00 €	Privada	100,00%

	309.603,00 €	Privada
TOTAL		



5.3.3. Actuaciones aisladas.

Se mantiene la financiación del PEPRI actual.

5.3.4. Peatonalización de Calles.

- Calle Álamo

PA.01	Peatonalización de la Calle Álamo	
Sup.	1906,63	
Loc.	Calle Álamo	

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACION	
Proyecto	1	Ud.	-	1.451,28 €	Ayuntamiento	30,00%
					C. Autónoma	70,00%
Actuaciones Arqueológicas	1.906,6	m2	25,00 €	47.665,00 €	Ayuntamiento	30,00%
					C. Autónoma	70,00%
Informe Arqueológico	1	Ud.	15.000,00 €	15.000,00 €	Ayuntamiento	30,00%
					C. Autónoma	70,00%
Viaro Peatonal	1.906,63	M2	141,00 €	268.834,8 €	Ayuntamiento	30,00%
					C. Autónoma	70,00%
Elementos Singulares Urbanización	1	Ud.	18.000,00 €	18.000,00 €	Ayuntamiento	30,00%
					C. Autónoma	70,00%

	105.285,30 €	Ayuntamiento
	245.665,80 €	C. Autónoma
TOTAL	350.951,10 €	



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA**

- Calle Corredera (Tramo C/Corredera-C/Juan de Toledo).

PA. 02	Peatonalización Segundo Tramo Calle Corredera	
Sup.	1801,38	
Loc.	Calle Corredera	

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FINANCIACIÓN	
Proyecto	1	Ud.	-	20.319,50 €	Ayuntamiento	30,00%
					C. Autónoma	70,00%
Actuaciones Arqueológicas	1801,38	m2	25,00 €	270.034,50 €	Ayuntamiento	30,00%
					C. Autónoma	70,00%
Informe Arqueológico	1	Ud.	15.000,00 €	15.000,00 €	Ayuntamiento	30,00%
					C. Autónoma	70,00%
Viario Peatonal	1801,38	M2	141,00 €	253.994,58 €	Ayuntamiento	30,00%
					C. Autónoma	70,00%

	167.804,57 €	Ayuntamiento
	391.544,01€	C. Autónoma
TOTAL	559.348,58€	



5.3.5. Otras Actuaciones.

AP.01	Programa de soterramiento de redes aéreas y mejora redes subterráneas					
--------------	--	--	--	--	--	--

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACION	
Programa	1	Ud.	-	108.182,18 €	Ayuntamiento	40,00%
					Privada	60,00%
Proyecto	3	Ud.	194.749€	584.247,00 €	Ayuntamiento	40,00%
					Privada	60,00%
Desmontaje Red Energ. Eléctrica	17.000	m	18,03 €	306.510,00 €	Ayuntamiento	20,00%
					Privada	60,00%
					C. Autónoma	20,00%
Desmontaje Red Alumbrado	17.000	m	12,98 €	220.660,00 €	Ayuntamiento	20,00%
					Privada	60,00%
					C. Autónoma	20,00%
Desmontaje Red Telefonía	17.000	m	15,86 €	269.620,00 €	Ayuntamiento	20,00%
					Privada	60,00%
					C. Autónoma	20,00%
Desmontaje Red Cable	8.500	m	10,82 €	91.970,00 €	Ayuntamiento	20,00%
					Privada	60,00%
					C. Autónoma	20,00%
Red Energía Eléctrica	4.900	m	27,40 €	134.260,00 €	Ayuntamiento	20,00%
					Privada	60,00%
					C. Autónoma	20,00%
Red Alumbrado	4.900	m	48,08 €	235.592,00 €	Ayuntamiento	20,00%



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA**

					Privada	60,00%
					C. Autónoma	20,00%
Red Telefonía	4.900	m	25,96 €	127.204,00 €	Ayuntamiento	20,00%
					Privada	60,00%
					C. Autónoma	20,00%
Red de Cable	4.900	m	115,39 €	565.411,00 €	Ayuntamiento	20,00%
					Privada	60,00%
					C. Autónoma	20,00%
Mejora Red Abastecimiento	9.500	m	57,69 €	548.055 €	Ayuntamiento	20,00%
					Privada	60,00%
					C. Autónoma	20,00%
Mejora Red Saneamiento	11.900	m	108,18 €	1.287.342€	Ayuntamiento	20,00%
					Privada	60,00%
					C. Autónoma	20,00%

	1.034.296,5 €	Ayuntamiento
	2.271.974,4 €	Privado
	1.539.861,7€	C. Autónoma
TOTAL	4.846.132,6 €	



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA**

AP.02 Programa de Tratamiento de Medianeras Vistas

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FINANCIACIÓN	
Programa	1	Ud.	-	18.000,00 €	Ayuntamiento	40,00%
					C. Autónoma	60,00%
Desarrollo del Plan	1	Ud.	120.000,00 €	120.000 €	Ayuntamiento	40,00%
					C. Autónoma	60,00%

	55.200 €	Ayuntamiento
	82.800 €	C. Autónoma
TOTAL	138.000 €	

AP.03 Programa de equipamiento, señalización y mobiliario urbano

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FINANCIACIÓN	
Programa	1	Ud.	-	15.000,00 €	Ayuntamiento	40,00%
					C. Autónoma	60,00%
Desarrollo del Plan	1	Ud.	150.000 €	150.000 €	Ayuntamiento	40,00%
					C. Autónoma	60,00%

	66.000,00 €	Ayuntamiento
	99.000,00 €	C. Autónoma
TOTAL	165.000 €	



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA

AP.04	Programa de Supresión de Obstáculos Visuales
--------------	---

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FINANCIACIÓN	
Programa	1	Ud.	-	18.000,00 €	Ayuntamiento	40,00%
					C. Autónoma	60,00%
Desarrollo del Plan	1	Ud.	90.000,00 €	90.000,00 €	Ayuntamiento	40,00%
					C. Autónoma	60,00%

	43.200,00 €	Ayuntamiento
	64.800,00 €	C. Autónoma
TOTAL	108.000 €	



6. COSTES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES

6.1. Coste de las actuaciones de mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles catalogados de Titularidad Pública.

En la Normativa Urbanística de este P.E.P.R.I.C.H. se dictan normas al respecto, en cumplimiento del referido artículo y concordantes y de la Ley 13/2007 de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.

El estado actual en que se encuentran muchos de los edificios de Titularidad Pública integrados en el Conjunto Histórico de Lorca, obliga a hacer unas previsiones sobre su mantenimiento y conservación durante la vigencia de este P.E.P.R.I.C.H. por parte del Ayuntamiento. Al ser estos Edificios de carácter público, las actuaciones en ellos serán subsidiarias de los respectivos Presupuestos públicos y convenios de colaboración.

Por ello, lo que este P.E.P.R.I.C.H. hace es fijar unos compromisos de inversión anual de las Administraciones Públicas local y regional para esas actuaciones de mantenimiento y conservación en Edificios de titularidad pública incluidos en el Catálogo de este P.E.P.R.I.C.H.

**COSTES DE LAS ACTUACIONES DE
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS**

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACION	
Mantenimiento y Conservación de Edificios catalogados de titularidad pública	1	10 años	60.000 €	600.000 €	Ayuntamiento	60%
					C. Autónoma	40%

	360.000 €	Ayuntamiento
	240.000 €	C. Autónoma
TOTAL	600.000 €	



6.2. Coste de las actuaciones de mantenimiento y conservación del parque inmobiliario de titularidad privada.

La Normativa Urbanística de este P.E.P.R.I.C.H., regula los tipos de actuaciones permitidas sobre los inmuebles incluidos en el ámbito territorial, y establece y define también el Deber de conservación y el Deber de Edificar, que transcribimos a continuación:

Deber de conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público.

Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del paisaje y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal. (Artículo 110 L.O.T.U.R.M.).

De esta forma se configuran el deber de conservación y rehabilitación (ver artículo siguiente) como auténticos deberes básicos de la propiedad.

2. En consecuencia el deber de conservación tiene dos manifestaciones o alcance diferente en atención a la presencia o no de valores históricos en los edificios.

Así podrá identificarse una conservación genérica del patrimonio edificado regulado en el artículo 110 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, y otra con carácter específico del patrimonio histórico singular que la regula la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la Normativa de Protección del Patrimonio Catalogado de estas Normas, por desarrollo de aquella. Siendo así, la aplicación de estas normas se sustancia en los siguientes derechos y deberes:

a) Los propietarios y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido en el presente P.E.P.R.I.C.H., en desarrollo del artículo 8 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.



b) Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado además de las obligaciones genéricas de conservación y rehabilitación establecidas en el punto 1 de este artículo, deberán realizar las obras de adaptación necesarias para adecuarlos a las condiciones estéticas y ambientales.

c) Cuando el edificio o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el responsable de las obras, solidariamente quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características originales. En ningún caso, se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable.

3. Se consideran contenidos en este deber general de conservación las siguientes obras:

a) Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.

b) Las obras que pretendan la reposición y adecuación de las construcciones e instalaciones a las condiciones establecidas sobre seguridad, salubridad y ornato público que se establezcan en las Normas sobre edificación u otras ordenanzas concurrentes, restaurando, reparando, reponiendo o sustituyendo los elementos dañados, negativos o inadecuados.

4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se derivan para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.

Deber de rehabilitación.

1. El deber de rehabilitación será exigible para los edificios catalogados en las condiciones descritas en el capítulo correspondiente de estas Normas.

2. Los propietarios de construcciones o edificaciones que contengan o porten elementos o piezas edificadas exteriores o interiores, volúmenes o alturas señalados como negativos, inadecuados urbanísticamente o discordantes en la normativa particular del presente Plan, deberán proceder a suprimirlos, sustituirlos o adecuarlos en los supuestos y de acuerdo con lo previsto en la Normativa.



3. Con carácter general, dicha obligación se hará efectiva por decisión e iniciativa de la propiedad acompañando el desarrollo del tipo de actuación en la edificación existente que en cada caso establece el Plan, si bien la concesión del título habilitante dependerá del cumplimiento del deber de adecuar los elementos, piezas volúmenes o alturas a lo especificado por el Plan.

4. El deber de rehabilitación podrá ser exigido de oficio por el Ayuntamiento a través de órdenes de ejecución.

Así pues, el Deber de Conservación o de Edificar es un deber del propietario del inmueble, y es este el que debe costear las obras que sean necesarias.

No obstante, se reserva y se prevé a continuación una partida de financiación del Ayuntamiento, un compromiso municipal de fijar unas bonificaciones en las tasas de licencia de obras para actuaciones que supongan la conservación y el buen mantenimiento de los edificios y el compromiso municipal de incluir en sus Presupuestos anuales una partida para conceder subvenciones para actuaciones de rehabilitación del parque inmobiliario de titularidad privada en el ámbito del P.E.P.R.I.C.H.

Por ello, lo que este P.E.P.R.I.C.H. hace es fijar unos compromisos de inversión anual de las Administraciones Públicas local y regional para Rehabilitaciones y demás tipos de actuación que supongan su salvaguarda en Edificios de titularidad privada.

En función del estudio realizado del parque inmobiliario en el ámbito de este P.E.P.R.I.C.H., tenemos, aparte de los solares y los edificios claramente ruinosos, un 70%, aproximadamente, de los edificios ubicados en su ámbito territorial en un estado de conservación bueno, un 20% en estado de conservación medio y un 10 % en estado de conservación regular o malo.

Aceptando la hipótesis de que el 75% de los edificios en estado medio y el 50% de los edificios en estado regular van a ser rehabilitados, podremos evaluar los costes de rehabilitación.

Para ello supondremos el tipo medio de edificio en función de los datos obtenidos en la información urbanística: aquél que está construido sobre un solar de 100 m², que tiene una fachada de 8 metros, una altura de 3 plantas y una superficie construida total de 500 m².



COSTES DE LAS ACTUACIONES DE RECUPERACION DEL PARQUE INMOBILIARIO

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACION	
Restauración de Edificios de conservación media	120.000	m2	180 €	2.160.000 €	Privado	100%
Restauración de Edificios de conservación deficiente	35.000	m2	420 €	1.470.000 €	Privado	100%

TOTAL	3.630.000 €	Privado
-------	-------------	---------

6.3. Coste de reposiciones en infraestructuras y servicios.

Analizaremos, en primer lugar, el coste de reposiciones en infraestructuras. En función de los datos obtenidos en la Información Urbanística, actualizados a diciembre de 2016 en cuanto a las mejoras experimentadas por la red viaria en base a recientes actuaciones concretas sobre determinadas calles, podemos concluir que la práctica totalidad de la red viaria interior al ámbito territorial de este P.E.P.R.I.C.H. (excluyendo la de aquellas zonas objeto de figuras de planeamiento urbanístico, ya evaluadas, por otra parte, en sus respectivos apartados) se encuentra en un estado de conservación más que aceptable.

No entraremos a evaluar posibles actuaciones deseables, tendentes a recuperar el carácter del Conjunto, tales como volver al adoquinado de las calzadas, a los bordillos y al pavimento de piedra de las aceras, etc., porque quizás quede fuera de las posibilidades económicas municipales; no obstante, una actuación de tal tipo podría acometerse una vez asegurada su financiación con fondos de procedencia nacional o comunitaria.

La superficie ocupada por la red viaria y espacios libres es de unos 30.000 m². Podemos estimar que en los próximos 10 años un 30 % de la red viaria requerirá trabajos de mantenimiento y mejoras de pavimentación, mediante nuevas capas de aglomerado y reparación de aceras y bordillos, siempre limitando el sellado del suelo y corrigiendo su impacto



mediante técnicas de urbanización que compensen las zonas impermeabilizadas por la edificación y las infraestructuras con zonas de infiltración forzada, y pequeñas zonas arboladas o ajardinadas para recibir lluvia o medidas equivalentes.

COSTES DE REPOSICIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SEVICIOS

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACION	
Mejoras de Calzada	9.000	m2	28,84 €	259.560€	Ayuntamiento	40,00%
					C. Autónoma	60,00%
Mejoras de Acera	7.500	m2	12,98 €	97.350,00 €	Ayuntamiento	40,00%
					C. Autónoma	60,00%

	142.764 €	Ayuntamiento
	214.146 €	C. Autónoma
TOTAL	356.910 €	

6.4. Coste de otras actuaciones.

Se valora a continuación el coste de otras actuaciones previstas en este P.E.P.R.I.C.H., tendentes a la adecuada gestión administrativa e institucional de sus determinaciones.

COMISION ASESORA Y DE SEGUIMIENTO DEL P.E.P.R.I.C.H.

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACION	
Comisión Asesora y de Seguimiento del P.E.P.R.I.C.H.	1	10 años	6.000 €	60.000 €	Ayuntamiento	80%
					C. Autónoma	20%

48.000 €	Ayuntamiento
12.000 €	C. Autónoma



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA

TOTAL	60.000 €	
-------	----------	--

INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACION	
Ejecución forzosa (venta forzosa o expropiaciones) no atendidas a partir del 5ª año de vigencia del P.E.P.R.I.C.H.	1	5 años	75.000 €	375.000 €	Ayuntamiento	100%

TOTAL	375.000 €	Ayuntamiento
-------	-----------	--------------

7. FINANCIACIÓN

En los respectivos Cuadros de costes de las actuaciones previstas para el desarrollo de este P.E.P.R.I.C.H. se ha asignado la financiación previsible para cada una de ellas. Analizaremos, ahora, cada uno de los grandes sectores de financiación considerados, tres de ellos correspondientes al Sector Público y el cuarto que engloba todas las fuentes procedentes del Sector Privado.

7.1. Sector Público.

7.1.1. Ayuntamiento de Lorca.

La financiación asignada al Ayuntamiento abarca tanto las cantidades procedentes de los presupuestos municipales como aquellas que pudiera recabar, tanto de subvenciones o acuerdos de financiación conjunta con las administraciones nacional y comunitaria (Ministerios de Cultura, de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, de Trabajo y otros, Fondos Europeos para Obras Públicas, Conjuntos Históricos, Arqueología, etc.) como de acuerdos con entidades de crédito, Cámara de Comercio, empresas, etc., tendentes al patrocinio o mecenazgo de determinadas actuaciones.

7.1.2. Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.



La financiación asignada a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se ha hecho, por una parte, en función de los porcentajes de financiación conjunta actualmente vigentes en convenios con el Ayuntamiento de Lorca, en los planes de Obras y Servicios, etc. y, por otra parte, en función de las expectativas de futuro y de las previsiones de las Consejerías para subvencionar actuaciones en los conjuntos históricos de la Región. Por tanto, la financiación que globalmente se asigna a la Comunidad Autónoma debe entenderse distribuida entre las Consejerías de Presidencia, Cultura, Política Territorial y Obras Públicas, Fomento (Comercio, pequeñas industrias, artesanía), y otras Consejerías.

7.2. Sector privado

La financiación privada considerada se refiere tanto a la que corresponde los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, como a la de las compañías titulares de las redes de servicios suministrados en el ámbito territorial del P.E.P.R.I.C.H. (Aguas de Lorca, Iberdrola, Telefónica, etc.).

Para cada actuación en la que ha de intervenir una de estas compañías, se ha evaluado separadamente el coste previsto y, por tanto, la cantidad que ha de financiar esa compañía.

Respecto a la restante financiación privada para acciones en el mercado inmobiliario, solo se ha evaluado la derivada de actuaciones urbanísticas que imperativamente fija este P.E.P.R.I.C.H. y la que pueda derivarse de las actuaciones de salvaguarda del patrimonio inmobiliario, pues para ellas se establecen distintos grados de subvención pública que han de evaluarse.

De la valoración de las actuaciones sobre unidades urbanísticas fijadas por este P.E.P.R.I.C.H. para su financiación privada, sobre suelo en el que, por tanto, sus propietarios no tienen adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, puede evaluarse una fuente de financiación municipal que, si bien integrará los presupuestos generales del municipio, debería ser destinada, lógicamente, para cumplir las determinaciones y objetivos de este P.E.P.R.I.C.H.

El cálculo de la cantidad obtenible por esta fuente de financiación vendrá determinado, por el 10 % del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva (que es la diferencia entre el aprovechamiento medio total (100 %) y el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular del terreno (90 %)).



7.3. Resumen de costes y su financiación.

CUADRO RESUMEN DE COSTES Y SU FINANCIACIÓN

PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO				
-----------------------------	--	--	--	--

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
P.E.R.I Cabezo de las Palas	-	-	465.681,07 €	465.681,07 €
SUBTOTAL	-	-	465.681,07 €	465.681,07 €

ACTUCIONES INTEGRADAS				
-----------------------	--	--	--	--

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
Unidad de Actuación 1 (UA-1)	-	-	60.000 €	60.000 €
SUBTOTAL	-	-	60.000 €	60.000 €

ACTUACIONES AISLADAS				
----------------------	--	--	--	--

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
Expropiaciones	555.081,78 €	1.295190,816 €	-	1.850.272,78 €



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA**

Cesiones de suelo	44.844,56 €	104.637,31 €	-	149.481,87 €
SUBTOTAL	599.926,34€	1.399.828,12 €	-	1.999.754,46 €
PEATONALIZACIÓN DE CALLES				

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
Peatonalización de la Calle Álamo	105.285,33 €	245.665,78 €	-	350.951,11 €
Peatonalización Segundo Tramo Calle Corredera	167.804,57 €	391.544,01 €	-	559.348,58 €
SUBTOTAL	273.089,90 €	637.209,79 €	-	910.299,69 €

OTRAS ACTUACIONES				
--------------------------	--	--	--	--

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
Programa de soterramiento de redes aéreas y mejora redes subterráneas	1.034.236,47 €	1.533.861,71 €	2.271.974,40 €	4.846.132,58€
Programa de Tratamiento de Medianeras Vistas	55.200,00 €	82.800,00 €	-	138.000,00 €
Programa de equipamiento, señalización y mobiliario urbano	66.000,00 €	99.000,00 €	-	165.000,00 €
Programa de Supresión de Obstáculos Visuales	43.200,00 €	64.800,00 €	-	108.000,00 €



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA**

SUBTOTAL	1.136.636,47 €	1.786.461,71 €	2.271.974,40 €	5.257.132,58 €
-----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

**ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES CATALOGADOS
DE TITULARIDAD PUBLICA**

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
Mantenimiento y Conservación de Edificios catalogados de titularidad publica	360.000 €	240.000. €	-	600.000€
SUBTOTAL	360.000 €	240.000 €	-	600.000 €

**COSTES DE LAS ACTUACIONES DE RECUPERACIÓN DEL PARQUE INMOBILIARIO
DE TITULARIDAD PRIVADA**

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
Restauración de Edificios de conservación media	-	-	2.160.000 €	2.160.000 €
Restauración de Edificios de conservación deficiente	-	-	1.470.000 €	1.470.000 €
SUBTOTAL	-	-	3.630.000 €	3.630.000 €

COSTES DE REPOSICIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SEVICIOS

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
Mejoras de Calzada	103.824 €	155.736	-	259.560 €



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA**

Mejoras de Acera	38.940 €	58.410 €	-	97.350,00 €
SUBTOTAL	142.764 €	214.146 €	-	356.910 €

COMISIÓN ASESORA Y DE SEGUIMIENTO DEL P.E.P.R.I.C.H.

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
Comisión Asesora y de Seguimiento del P.E.P.R.I	48.000 €	12.000 €	-	60.000 €
SUBTOTAL	48.000 €	12.000 €	-	60.000 €

INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

ACTUACIONES	UNIDADES		COSTES UNIT	COSTES	FIANCIACIÓN	
Ejecución forzosa (venta forzosa o expropiaciones) no atendidas a partir del 5º año de vigencia del P.E.P.R.I.C.H.	1	5 años	75.000 €	375.000 €	Ayuntamiento	100%

TOTAL	375.000 €	Ayuntamiento
--------------	-----------	--------------



CUADRO RESUMEN DE FINANCIACIÓN

CUADRO RESUMEN DE FINANCIACIÓN					
SECTOR	AGENTE	TOTAL POR AGENTE		TOTAL POR SECTORES	
		MILLONES	%	MILLONES	%
SECTOR PÚBLICO	AYUNTAMIENTO DE LORCA	3.88	29,35 %	10.43	78,89%
	COMUNIDAD AUTÓNOMA	6.55	49,54%		
SECTOR PRIVADO	CIUDADANOS	2,79	21,11%	2.79	21,11%
TOTAL		13.22	100%	13.22	100%



8. CONCLUSIÓN.

En definitiva, de los datos anteriores y los aportados en el DOC E – Estudio Económico y DOC F – Informe de Sostenibilidad Económica, del presente PEPRICH, se desprende la viabilidad y sostenibilidad de las actuaciones previstas, ya que el balance económico es positivo.

Termina aquí la memoria del Documento I de Memoria de Viabilidad Económica de la Revisión-Ampliación del Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico-Artístico de la Ciudad de Lorca

Lorca, julio de 2020

Fdo.: Por el Equipo Técnico

SAN JUAN ARQUITECTURA S.L.



ANEJO. ESTUDIO DE MERCADO

1. Tipo de inmuebles analizados

Para el estudio de mercado se ha realizado la búsqueda de viviendas en el centro de Lorca, tanto de obra nueva como de segunda mano, en diferentes grados de conservación ya que, en las áreas de las actuaciones propuestas, existe edificación en distintos grados de conservación, así como solares.

Además, se ha realizado la búsqueda en diferentes servicios web de búsqueda, para que la muestra fuera más heterogénea y se adecue mejor al mercado.

2. Inmuebles de obra nueva

Obra Nueva	Zona	Sup. (m2)	Precio	€/m2	Página búsqueda
Piso	Zona centro	160	295.000	1.843,75	Idealista
Piso	Alameda de Cervantes	95	104.000	1.094,73	Idealista
Piso	Alameda de Cervantes	98	120.000	1.224,48	Idealista
Piso	Alameda de Cervantes	80	125.300	1.566,25	Idealista
Piso	Calle Selgas	62	70.000	1.129,03	Fotocasa
Piso	Alameda de Cervantes	100	128.200	1.282	Fotocasa
Piso	Calle Marsilla	125	140.000	1.120	Habitaclia
Piso	Calle Ministro Pérez de Meca	120	175.000	1.458,33	Habitaclia
Piso	Calle Corredera	110	168.500	1.5321,81	Habitaclia
Precio promedio				1.361,15 €/m2	



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

[Viviendas en Zona Centro-Corredera](#)



28 fotos [Plano](#)

Piso en venta en alameda de Cervantes
Zona Centro-Corredera, Lorca [Ver mapa](#)

104.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

95 m² | 3 hab. | 2ª planta exterior con ascensor | Garaje incluido

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

[Viviendas en Zona Centro-Corredera](#)



9 fotos [Plano](#)

Piso en venta en Zona Centro-Corredera
Lorca [Ver mapa](#)

295.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

160 m² | 3 hab. | 4ª planta exterior con ascensor | Garaje incluido

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

[Viviendas en Zona Centro-Corredera](#)



29 fotos

Piso en venta en alameda de Cervantes
Zona Centro-Corredera, Lorca [Ver mapa](#)

120.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

98 m² | 3 hab. | con ascensor

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

[Viviendas en Zona Centro-Corredera](#)



9 fotos

Piso en venta en alameda de Cervantes
Zona Centro-Corredera, Lorca [Ver mapa](#)

125.300 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

80 m² | 3 hab. | 3ª planta exterior con ascensor | Garaje incluido



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA

fotocasa Centro - Corredera, L... X Buscar



70.000 €

Sugerir un precio Calcular tu cuota

1 hab. 1 baño 62 m² 2ª Planta 1.129 €/m²

Piso en Calle Selgas, Centro - Corredera

fotocasa Centro - Corredera, L... X Buscar



128.200 €

Sugerir un precio Calcular tu cuota

4 habs. 1 baño 100 m² 2ª Planta 1.282 €/m²

Piso en Alameda de Cervantes, Centro - Corredera



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio

140.000 € Avisame si baja

ha bajado 8.000 €

Piso a estrenar en Centro-Corredera Lorca

Centro-Corredera - Calle Marsilla

125 m² 3 hab. 2 baños 1.120 €/m²



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio

175.000 € Avisame si baja

Piso a estrenar en Centro-Corredera Lorca

Centro-Corredera - Calle Ministro Perez De Meca

120 m² 4 hab. 2 baños 1.458 €/m²



3. Inmuebles de segunda mano

La diferencia en el precio por m² de estos inmuebles se debe a su ubicación y a su estado de conservación.

Segunda mano	Zona	Sup. (m2)	Precio	€/m2	Página búsqueda
Piso	Calle Narciso Yepes, 10	107	73.500	686,91	Idealista
Piso	Calle Corredera, 52	144	155.000	1.076,38	Idealista
Dúplex	Calle Echegaray, 10	340	369.000	1.085,29	Idealista
Piso	Calle Cabo	108	119.000	1.101,85	Idealista
Piso	Zona centro	153	132.000	862,74	Idealista
Piso	Calle Caldereros	118	88.000	745,76	Idealista
Piso	Zona Centro	102	82.000	803,92	Idealista
Dúplex	Zona Centro	118	59.900	507,62	Idealista
Piso	Zona Centro	130	176.900	1.360,76	Idealista
Piso	Alameda de Cervantes, 1	120	155.000	1.291,66	Idealista
Piso	Calle Pío XII	105	132.000	1.257,14	Idealista
Ático	Calle Álamo	120	145.000	1.208,33	Fotocasa
Piso	Calle Corredera, 55	191	110.000	575,91	Idealista
Precio promedio				966,48 €/m2	



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

<< Viviendas en Zona Centro-Corredera



7 fotos

Piso en venta en calle Narciso Yepes, 10
Zona Centro-Corredera, Lorca [Ver mapa](#)
73.500 €
[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)
107 m² | 3 hab. | 2ª planta interior con ascensor

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

<< Viviendas en Zona Centro-Corredera

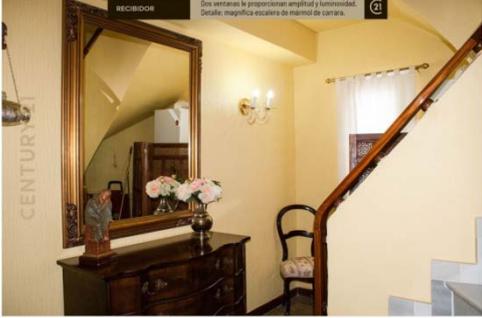


37 fotos [Video](#) [Plano](#)

Piso en venta en corredera, 52
Zona Centro-Corredera, Lorca [Ver mapa](#)
155.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)
144 m² | 4 hab. | 2ª planta exterior con ascensor

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

<< Viviendas en Zona Centro-Corredera



68 fotos [Video](#)

Piso en venta en echegaray, 10
Zona Centro-Corredera, Lorca [Ver mapa](#)
369.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)
340 m² | 4 hab. | 5ª planta exterior con ascensor

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

<< Viviendas en Zona Centro-Corredera



24 fotos

Piso en venta en Zona Centro-Corredera
Lorca [Ver mapa](#)
119.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)
108 m² | 3 hab. | 1ª planta exterior con ascensor

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

<< Viviendas en Zona Centro-Corredera



48 fotos

Piso en venta en Zona Centro-Corredera
Lorca [Ver mapa](#)
132.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)
153 m² | 4 hab. | 2ª planta exterior con ascensor

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

<< Viviendas en Zona Centro-Corredera



17 fotos

Piso en venta en carril de Caldereros
Zona Centro-Corredera, Lorca [Ver mapa](#)
88.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)
118 m² | 4 hab. | 1ª planta exterior sin ascensor



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

[Viviendas en Zona Centro-Corredera](#)



12 fotos

Piso en venta en Zona Centro-Corredera

Lorca [Ver mapa](#)

82.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

102 m² | 4 hab. | 4ª planta exterior con ascensor

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

[Viviendas en Zona Centro-Corredera](#)



6 fotos

Chalet adosado en venta en Zona Centro-Corredera

Lorca [Ver mapa](#)

59.900 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

118 m² | 3 hab.

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

[Viviendas en Zona Centro-Corredera](#)



26 fotos

Piso en venta en calle Corredera, 55

Zona Centro-Corredera, Lorca [Ver mapa](#)

110.000 € ~~140.000 €~~ ↓ 21%

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

191 m² | 3 hab. | 2ª planta exterior con ascensor

idealista [Pon tu anuncio gratis](#)

[Viviendas en Zona Centro-Corredera](#)



14 fotos

Piso en venta en Zona Centro-Corredera

Lorca [Ver mapa](#)

176.900 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

130 m² | 3 hab. | 4ª planta con ascensor | Garaje incluido



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA

idealista Pon tu anuncio gratis

[Viviendas en Zona Centro-Corredera](#)

27 fotos [Plano](#)

Piso en venta en alameda de Cervantes, 1
Zona Centro-Corredera, Lorca [Ver mapa](#)

155.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

120 m² | 3 hab. | 7ª planta exterior con ascensor | Garaje incluido

idealista Pon tu anuncio gratis

[Viviendas en Zona Centro-Corredera](#)

22 fotos

Piso en venta en calle Pío XII
Zona Centro-Corredera, Lorca [Ver mapa](#)

132.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

105 m² | 4 hab. | 2ª planta sin ascensor

fotocasa Centro - Corredera, L...



145.000 €

[Sugerir un precio](#) [Calcula tu cuota](#)

4 hab. 1 baño 120 m² 3ª Planta 1.208 €/m²