

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

**TEXTO PARA SU APROBACIÓN INICIAL**

**DOCUMENTO C  
NORMATIVA URBANÍSTICA**



**EXCELENTÍSIMO  
AYUNTAMIENTO DE LORCA**

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



## ÍNDICE

### **CAPITULO 01. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1. Naturaleza del Plan Especial.
- Artículo 2. Delimitación del ámbito territorial.
- Artículo 3. Delimitación del ámbito de influencia.
- Artículo 4. Ámbito de aplicación.
- Artículo 5. Interpretación.
- Artículo 6. Definición y finalidad.
- Artículo 7. Legislación aplicable.
- Artículo 8. Eficacia y obligatoriedad.
- Artículo 9. Carácter Normativo.
- Artículo 10. Ejecutividad del planeamiento y competencia.
- Artículo 11. Subordinación al Plan General Municipal.
- Artículo 12. Vigencia.
- Artículo 13. Plazos de ejecución.
- Artículo 14. Modificación del Plan Especial.
- Artículo 15. Revisión del Plan Especial

### **CAPÍTULO 02. REGULACIÓN URBANÍSTICA Y DERECHO DE PROPIEDAD**

- Artículo 16. Clasificación del suelo.
  - Artículo 17. Planeamiento y derecho de propiedad.
  - Artículo 18. Deber de conservación.
  - Artículo 19. Deber de rehabilitación.
  - Artículo 20. Órdenes de ejecución.
  - Artículo 21. Régimen de la ruina.
  - Artículo 22. Procedimiento de la declaración de ruina.
  - Artículo 23. Efectos de la declaración de ruina.
  - Artículo 24. Declaración de ruina de los edificios catalogados.
  - Artículo 25. Demoliciones.
  - Artículo 26. Plazos.
-



Artículo 27. Función social de la propiedad.

Artículo 28. Declaración de Incumplimiento de Obligaciones.

Artículo 29. Expropiación forzosa.

Artículo 30. Venta forzosa.

Artículo 31. Sustitución forzosa.

Artículo 32. Disciplina urbanística.

Artículo 33. Reserva Municipal de plazas de aparcamiento.

Artículo 34. Desafectación del dominio público.

### **CAPITULO 03. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.P.R.I.C.H.**

Artículo 35. Definición del planeamiento y la gestión.

Artículo 36. Planeamiento de desarrollo.

Artículo 37. Actuaciones Integradas.

### **CAPÍTULO 04. RÉGIMEN DE LOS USOS**

Artículo 38. Clasificación.

Artículo 39. Ordenación general de usos y régimen de compatibilidad.

Artículo 40. Normas para el uso de garaje - aparcamiento.

### **CAPÍTULO 05. NORMAS DE USOS.**

Artículo 41. Determinaciones generales del Uso Residencial

Artículo 42. Vivienda mínima

Artículo 43. Vivienda exterior

Artículo 44. Condiciones funcionales de las viviendas.

Artículo 45. Determinaciones generales del Uso Terciario.

Artículo 46. Condiciones generales de uso Equipamiento y servicios públicos.

Artículo 47. Condiciones generales de uso espacios libres-zonas verde.

Artículo 48. Tráfico y circulación.

Artículo 49. Líneas de transporte.

### **CAPITULO 06. ÓRGANOS DE GESTIÓN Y TRAMITACIÓN.**

Artículo 50. Órganos con competencia de gestión.

---



Artículo 51. Ayuntamiento.

Artículo 52. Dirección General.

Artículo 53. Disposiciones generales.

Artículo 54. Régimen sancionador.

Artículo 55. Trámite previo a la solicitud de título habilitante.

Artículo 56. Títulos habilitantes.

Artículo 57. Obras de urgencia.

Artículo 58. Expedientes de nueva edificación.

Artículo 59. Expedientes de actuaciones de rehabilitación.

Artículo 60. Expedientes de actuaciones de demolición y nueva edificación.

## **CAPITULO 07. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.**

Artículo 61. Parcelario.

Artículo 62. Alineaciones oficiales.

Artículo 63. Alineación constructiva exterior.

Artículo 64. Fondo edificable.

Artículo 65. Entrantes y retranqueos.

Artículo 66. Cuerpos y elementos que sobresalen.

Artículo 67. Espacio libre en la parcela.

Artículo 68. Número de plantas.

Artículo 69. Aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 70. Incidencia de las plantas.

Artículo 71. Altura de la edificación.

Artículo 72. Altura libre de planta edificada.

Artículo 73. Construcciones por encima de la altura.

Artículo 74. Entreplantas.

Artículo 75. Sótanos.

Artículo 76. Medianeras.

Artículo 77. Régimen de los patios.

Artículo 78. Iluminación y ventilación.

Artículo 79. Actividades

Artículo 80. Accesibilidad.



Artículo 81. Normativa aplicable.

## **CAPITULO 08. NORMAS DE LA URBANIZACIÓN.**

Artículo 82. Consideraciones generales del nuevo viario.

Artículo 83. Tipologías de viario.

Artículo 84. Calles Peatonales.

Artículo 85. Calles de Coexistencia.

Artículo 86. Calles de Tráfico rodado.

Artículo 87. Alineaciones.

Artículo 88. Pendientes y Secciones.

Artículo 89. Infraestructuras.

Artículo 90. Alumbrado Público.

Artículo 91. Pavimentaciones.

Artículo 92. Mobiliario urbano.

Artículo 93. Vegetación.

## **CAPITULO 09. ORDENANZAS ESTÉTICAS.**

Artículo 94. Condiciones generales.

Artículo 95. Cubiertas.

Artículo 96. Cornisas y aleros.

Artículo 97. Fachadas.

Artículo 98. Rótulos, Banderolas y toldos.

Artículo 99. Canalones y bajantes.

Artículo 100. Instalaciones.

Artículo 101. Gama de color.

## **CAPITULO 10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

Artículo 102. Objetivos y justificación de la protección.

Artículo 103. Conjunto Histórico-Artístico.

Artículo 104. Catálogo de bienes protegidos.

Artículo 105. Modificaciones del Catálogo.



## **CAPÍTULO 11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL.**

Artículo 106. Conceptos.

Artículo 107. Clasificación.

Artículo 108. Bienes de Interés Cultural.

Artículo 109. Bienes Catalogados por su Relevancia Cultural.

Artículo 110. Bienes Inventariados.

Artículo 111. Edificios Sin Interés

Artículo 112. Actuaciones genéricas.

Artículo 113. Actuaciones en Bienes de Interés Cultural.

Artículo 114. Actuaciones en Bienes Catalogados por su Relevancia Cultural.

Artículo 115. Actuaciones en Bienes Inventariados.

Artículo 116. Actuaciones en Edificios sin interés.

Artículo 117. Catálogo.

Artículo 118. Fichas de catálogo.

Artículo 119. Grados de Protección.

Artículo 120. Grado de Protección 1.

Artículo 121. Grado de Protección 2.

Artículo 122. Grado de Protección 3.

Artículo 123. Grado de Protección 4.

Artículo 124. Limitaciones de actuación.

Artículo 125. Bienes de Interés Cultural.

Artículo 126. Entornos de Protección.

Artículo 127. B.I.C. Conjunto Histórico-Artístico.

Artículo 128. B.I.C. Conjunto Castillo de Lorca.

Artículo 129. B.I.C. Colegiata de San Patricio.

Artículo 130. B.I.C. Iglesia-Convento de San Francisco.

Artículo 131. B.I.C. Palacio de Guevara.

Artículo 132. B.I.C. Teatro Guerra.

Artículo 133. B.I.C. Edificio de la Comunidad de Regantes.

Artículo 134. B.I.C. Murallas y Torreones de la ciudad.

Artículo 135. B.I.C. Escudos de la ciudad.



Artículo 136. Consideraciones generales.

Artículo 137. Posibilidades de actuación en cada finca.

Artículo 138. Actuaciones de rehabilitación.

Artículo 109. Actuaciones de nueva edificación.

Artículo 140. Actuaciones de demolición.

Artículo 141. Posibilidades de actuación en edificios con GP1.

Artículo 142. Posibilidades de actuación en edificios con GP2.

Artículo 143. Posibilidades de actuación en edificios con GP3.

Artículo 144. Posibilidades de actuación en edificios con GP4.

Artículo 145. Posibilidades de actuación en Elementos puntuales.

## **CAPÍTULO 12. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO.**

Artículo 146. Clasificación.

Artículo 147. Espacios urbanos.

Artículo 148. Elementos Urbanos catalogados.

Artículo 149. Perspectivas Urbanas catalogadas.

Artículo 150. Catálogo.

Artículo 151. Fichas de catálogo.

Artículo 152. Protección de Espacios urbanos.

Artículo 153. Actuaciones urbanizadoras.

Artículo 154. Posibilidades de actuación.

Artículo 155. Régimen urbanístico.

## **CAPITULO 13.PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

Artículo 156. Conceptos generales.

Artículo 157. Exploración de restos arqueológicos.

Artículo 158. Zonas de control arqueológico.

Artículo 159. Delimitación de las zonas de control arqueológico.

Artículo 160. Actuaciones en zonas de control arqueológico.

Artículo 161. Régimen de la exploración.

Artículo 162. Sótanos.

Artículo 163. Cimentaciones.



Artículo 164. Determinaciones relativas a los restos hallados.

Artículo 165. Medidas compensatorias.

Artículo 166. Régimen aplicable a los restos arqueológicos.

#### **CAPÍTULO 14. MEDIO AMBIENTE**

Artículo 167. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias del medio ambiente

Artículo 168. Residuos y protección de suelos

Artículo 169. Confort sonoro

Artículo 170. Atmósfera

Artículo 171. Medidas Generales de carácter ambiental

Artículo 172. Medidas contra el riesgo de inundación

Artículo 173. Medidas derivadas de la fase de consultas en relación a otras administraciones públicas afectadas

Artículo 174. Medidas derivadas del Documento Ambiental Estratégico

#### **CAPÍTULO 15. COMISIÓN ASESORA Y DE SEGUIMIENTO**

Artículo 175. Constitución.

Artículo 176. Finalidades.

Artículo 177. Ordenanza de ayudas a la rehabilitación.

#### **CAPÍTULO 16. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

Artículo 178. Disposiciones transitorias.

Artículo 179. Disposiciones derogatorias.

Artículo 180. Disposiciones finales.



# CAPÍTULO 01

## DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1. Naturaleza del Plan Especial.**

---



1. El presente Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico de Lorca (en adelante P.E.P.R.I.C.H.) es el instrumento de ordenación urbana en el ámbito definido.

2. Directamente, o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

3. Las determinaciones contenidas en estas Normas se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

## **Artículo 2. Delimitación del ámbito territorial.**

La delimitación del ámbito territorial de este P.E.P.R.I.C.H. es la siguiente, que se corresponde con la delimitación del Conjunto Histórico de la Ciudad de Lorca, definida en los puntos 1º y 2º del Anexo Recinto Histórico-Artístico del P.G.M.O. de Lorca, cuya transcripción se realiza a continuación:

*"La delimitación del Recinto Histórico-Artístico de Lorca será la siguiente:*

*Línea poligonal delimitada, Calle Caridad, Niño, Los Guiraos, Placeta Alcolea, C/ Herradura, Rambla de San Lázaro, traseras de edificaciones recayentes a la Calle Campoamor, Plaza del Negrito y Plaza Colón, Calle Murillo, Plaza Concha Sandoval, traseras de edificaciones recayentes a Calle Lope Gisbert hasta Hospital, excluido éste, continuando por travesías hasta Calle Caldereros, englobando edificios recayentes a Calle Santo Domingo, Plaza de Juan Moreno y Puente de La Alberca, bordeando el casco por la Avda. de Santa Clara y continuando por la Carretera de subida al Castillo incluyendo todo el cerro del Castillo, por la carretera que lo circunda, cerrando en línea recta Norte-Sur hasta Calle Caridad.*

*Dentro del Conjunto Histórico-Artístico se delimitan a su vez dos sectores: I y II*

*Sector I: Comprende el Cerro del Castillo y la zona alta de Lorca hasta la línea poligonal delimitada por Plaza Alcolea, Calle Dña. Ana Romero, Calle Soto y Calle Padre Carrión, Calle Palmera de Uceta, Calle Pósito, Calle de la Cárcel, Calle Laberinto, Calle Moya y Barandillas y Calle Zapatería continuando por la Avda. de los Pozos hasta Avda. de Santa Clara.*

*Sector II: Comprende el resto del Conjunto Histórico-Artístico."*

---



La definición gráfica del ámbito territorial de este P.E.P.R.I.C.H. queda reflejada con carácter vinculante en el Plano de delimitación del ámbito de actuación de este P.E.P.R.I.C.H., que lo desarrolla urbanísticamente.

### **Artículo 3. Delimitación del ámbito de influencia.**

Se define un ámbito de influencia como el espacio de amortiguación entre el ámbito territorial del presente P.E.P.R.I.C.H. y el ámbito del P.G.M.O.

En dicho ámbito se estará a lo dispuesto por el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, pero serán de aplicación el Capítulo 09, de Ordenanzas Estéticas de la presente normativa urbanística, y el Capítulo 12, de Protección del Patrimonio Arqueológico.

La delimitación del ámbito de influencia de este P.E.P.R.I.C.H. es la siguiente:

*Comprende el Cerro del Castillo y la zona alta de Lorca hasta la línea poligonal delimitada por la carretera de la Parroquia, incluyendo la Ribera de San Miguel hasta el Puente de la Alberca, incluyendo este, y continuando por la Avenida Santa Clara y edificaciones recayentes a esta, Avenida Juan Carlos I hasta el Óvalo de Santa Paula, Avenida de Portugal hastacalle Bordadora Ángela Morales, continuando por la calle de la Placica Nueva, calle Ramblilla de San Lázaro, pasando por la Ermita hasta subir de nuevo al cerro del Castillo.*

### **Artículo 4. Ámbito de aplicación.**

1. El P.E.P.R.I.C.H. constituye el Documento Urbanístico vigente en su ámbito territorial, determina el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo en él comprendido, regula su uso y todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten o realicen, tanto públicas como privadas.

2. La delimitación de ambos ámbitos se recoge en el plano O.01 de título “Delimitación del ámbito de actuación y ámbito de influencia”, y ha quedado definida en los artículos anteriores.



### **Artículo 5. Interpretación.**

1. Las cuestiones de interpretación que se susciten en la aplicación del Plan serán resueltas por el Ayuntamiento, con sujeción a los criterios establecidos en el Código Civil y en el sentido que resulte más favorable para el respeto de los derechos fundamentales, la protección del patrimonio y el medio ambiente.

2. En el caso de discrepancia entre los documentos que constituyen el Plan Especial se resolverá aplicando los siguientes criterios:

a) La Normativa Particular prevalece frente a la Normativa General y la Memoria Justificativa. En todo caso, la documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica, salvo error material, que deberá ser enmendado.

b) Los aspectos relativos a la Normativa de Protección prevalecerán frente a los relativos a otras cuestiones.

c) Los contenidos de la Memoria sólo podrán utilizarse para la interpretación de la Normativa, cuando la cuestión que sostengan no entre en contradicción con ninguna determinación de la Normativa General o Particular, escrita o gráfica o así se indique desde cualquiera de estos documentos.

d) El Plan de Etapas prevalecerá siempre sobre el Estudio Económico.

3. En el caso de discrepancia entre los planos que constituyen el presente Plan Especial, se resolverá aplicando los siguientes criterios:

a) Los planos de ordenación prevalecen frente a los planos de información. En todo caso, la documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica, salvo error material, que deberá ser enmendado.

b) En un mismo listado de planos, prevalecerán los planos de mayor escala (1/1000) frente a aquellos con escalas menores (1/2500).

c) En todo caso, los planos de ordenación prevalecerán sobre el resto de planos contenidos en el presente P.E.P.R.I.C.H., incluso frente a los planos incluidos en las fichas del catálogo u otros documentos que los contengan.



4. Cuando la aplicación de los criterios establecidos en los párrafos anteriores no permita resolver la duda, se estará a lo establecido en el Plan General vigente.

#### **Artículo 6. Definición y finalidad.**

De acuerdo con el artículo 125 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, 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 mismo, cuando se justifique su procedencia.

De acuerdo con el artículo 126 de la citada Ley, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, este Plan Especial podrá tener por finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas y el establecimiento de determinadas medidas de protección, según proceda de acuerdo con su objeto.

Este Plan Especial no podrá sustituir al Plan General vigente en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrá clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.

El criterio general de actuación pretende el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del CentroHistórico de la ciudad, así como en general de sus valores ambientales.

Asimismo, en virtud de su condición paralela de Plan de Reforma Interior, el Plan Especial podrá prever justificadamente operaciones de modificación de la parcelación y trama urbana que faciliten la consecución de los objetivos del planeamiento, la gestión del suelo, la obtención de dotaciones públicas y posibiliten la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad de los edificios por medio de su rehabilitación o sustitución.

#### **Artículo 7. Legislación aplicable.**

a) Legislación subsidiaria.

El Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación del Lorca, la legislación sobre Régimen del Suelo y sus Reglamentos, la Ley del Patrimonio Histórico Español y sus

---



Desarrollos Parciales, así como las legislaciones de Régimen Autonómico y Local serán de aplicación Subsidiaria en el presente P.E.P.R.I.C.H.

b) Legislación referida.

Cuantas veces se hace alusión en esta Normativa, en forma abreviada, a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que, asimismo, se expresan:

- Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al documento aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, que deroga el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Vigente hasta el 06 de Mayo de 2015).

- Reglamento de Planeamiento, al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

-Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, los cuales vendrán adecuados a la Tabla de Vigencias establecida por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero.

- Ley del Patrimonio Histórico, a la Ley del Patrimonio Histórico Español, Ley 16/1985, de 25 de junio y Reales Decretos 111/1986, de 10 de enero, y 620/1987, de 10 de abril, de desarrollo parcial de dicha Ley.

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

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

- Reglamento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril

---



- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
  
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio sobre el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, modificado por el Real Decreto 952/1997
  
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases y el Real Decreto 728/98 que la desarrolla
  
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero sobre la regulación de la producción y gestión de residuos de construcción y demolición
  
- Ley Estatal 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y su normativa de desarrollo: Reales Decretos 1367/2007 y 1513/2005
  
- Ley de protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia aprobada por el Real Decreto 48/1998
  
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero

#### **Artículo 8. Eficacia y obligatoriedad.**

1. Las determinaciones contenidas en el Plan serán de aplicación obligatoria para la ejecución de obras y actuaciones de todo tipo a realizar en el ámbito territorial definido, siendo de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para las diferentes administraciones (Artículo 175 L.O.T.U.R.M.).

#### **Artículo 9. Carácter Normativo.**

El carácter normativo del Plan supone la integración de sus determinaciones en el ordenamiento legal, de modo que estas adquieren, con la aprobación del Plan, fuerza reglamentaria.

En este sentido, los Planos de Ordenación han de tener la consideración de Normativa Gráfica, excepto en los que expresamente se indique lo contrario, mientras que el documento



denominado Normas Urbanísticas Generales y Particulares suponen la Normativa Escrita del Plan.

#### **Artículo 10. Ejecutividad del planeamiento y competencia.**

1. Aprobado definitivamente el presente Plan Especial y, tras su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, será de aplicación inmediata, con vigencia indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual o superior rango normativo que lo modifique, complemente o sustituya.

2. En consecuencia, y sin perjuicio de la subordinación del Plan Especial al Plan General, aquel ordena de modo directo, todas las actuaciones edificatorias, constructivas o urbanísticas, públicas o privadas que se realicen en su ámbito de aplicación.

3. En este sentido, ha de entenderse que el presente Plan, tanto en su normativa gráfica como en la escrita, sustituye cualquier determinación Normativa particular que el Plan General vigente establezca para su ámbito de aplicación.

4. La competencia para la ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento de Lorca y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en sus respectivas esferas de actuación de conformidad con lo previsto en el artículo 10 de la L.O.T.U.R.M.

#### **Artículo 11. Subordinación al Plan General Municipal.**

1. Con carácter general, aquellas materias no reguladas expresamente en esta normativa quedan sujetas a las determinaciones incluidas en la normativa urbanística del Plan General Municipal.

Las definiciones generales de los conceptos referentes a alineaciones, alturas, edificabilidad, fondo de edificación, manzana, coeficiente de ocupación, parcelas, patios, polígono, rasantes, retranqueos, sector, zona, sistemas generales, sectoriales o particulares, serán las fijadas en el planeamiento general vigente o norma que lo sustituya.

#### **Artículo 12. Vigencia.**

1. De conformidad con el artículo 170 de la L.O.T.U.R.M., el Plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos legalmente previstos como consecuencia de la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico,

---



socioeconómico o arquitectónico en cuanto a criterios de protección del Centro Histórico que inciden sustancialmente sobre la ordenación, o como consecuencia de las determinaciones producto de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

#### **Artículo 13. Plazos de ejecución.**

1. Los plazos de ejecución establecidos en el Plan de Etapas tendrán efecto vinculante en cuanto a la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los Planes Especiales que incluye el Plan, y de solicitar licencia de edificación.

2. Los plazos establecidos en el Plan de Etapas en cuanto a las actuaciones en suelo público no tendrán carácter vinculante.

#### **Artículo 14. Modificación del Plan Especial.**

1. La modificación del Plan Especial, se regula por lo establecido en el artículo 173 L.O.T.U.R.M.

2. En todo caso, cualquier modificación del Plan Especial deberá guardar relación con el motivo que la produce, por lo que, en el expediente correspondiente, deberá justificarse su necesidad y adecuación a los criterios y objetivos generales del mismo, debiendo limitarse las modificaciones a las determinaciones estrictamente relacionadas con su objeto.

3. Los expedientes que supongan una modificación puntual del Plan deberán titularse: "*Modificación del Plan Especial del Conjunto Histórico de Lorca*" con expresión de su contenido y alcance, debiendo incluirse el número de orden que le corresponda dentro de las modificaciones que puedan tener lugar.

4. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, que deberán ser modificados con las nuevas determinaciones aprobadas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos.

#### **Artículo 15. Revisión del Plan Especial.**

1. Transcurridos diez años desde la aprobación definitiva del Plan Especial, el Ayuntamiento de Lorca elaborará un documento para conocer su grado de cumplimiento, su

---



vigencia y actualidad, así como la evolución demográfica, socioeconómica, dotacional, etc. del Centro Histórico, a fin de dictaminar sobre la conveniencia de proceder a la revisión del Plan (artículo 171 L.O.T.U.R.M.).

2. En todo caso, el Consejo de Gobierno de la Región de Murcia podrá requerir motivadamente al Ayuntamiento para que proceda a revisar el Plan (artículo 171.4 L.O.T.U.R.M.).



# CAPÍTULO 02

## REGULACIÓN URBANÍSTICA Y DERECHO DE PROPIEDAD



#### **Artículo 16. Clasificación del suelo.**

De conformidad con el P.G.M.O., el suelo ordenado tiene la clasificación de Suelo Urbano en la totalidad del ámbito de los antiguos sectores I y II, cuyas especificaciones vienen recogidas en el artículo 80 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

De acuerdo con el artículo 81 de la L.O.T.U.R.M., la zona delimitada dentro del ámbito de este PEPRI se clasifica como suelo urbano consolidado, cuya transcripción se realiza a continuación:

*Suelo urbano consolidado. Tienen esta consideración los terrenos en que no resulte necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, y a los terrenos en los que se ha delimitado actuaciones de reforma.*

Su desarrollo se llevará a cabo conforme a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H. y según los criterios establecidos en la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

De conformidad con el P.G.M.O., el suelo ordenado del castillo de Lorca y su entorno tiene la consideración de Suelo de Sistema General de Espacios Libres no computables y Sistema General de Equipamiento.

#### **Artículo 17. Planeamiento y derecho de propiedad.**

Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

#### **Artículo 18. 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 medioambiente y del paisaje y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal. (Artículo 110L.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.

#### **Artículo 19. 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.

#### **Artículo 20. Órdenes de ejecución.**

1. Conforme a lo establecido en el artículo 235 de la L.O.T.U.R.M. el Ayuntamiento podrá ordenar de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de las obligaciones señalados en el artículo 103 de la misma Norma y al objeto de su adecuación arquitectónica o valorización estética y formal de acuerdo con las previsiones del presente Plan, la ejecución por motivos de seguridad, salubridad y ornato público de las siguientes actuaciones entre otras:

- a) Obras de adaptación de las construcciones a la normativa de usos, seguridad, habitabilidad y estética.
- b) Obras de rehabilitación en fachadas, medianeras y espacios visibles desde la vía pública o visitables.
- c) Obras de adecuación de elementos o piezas edificadas negativos.
- d) Obras de adecuación de elementos, edificios y construcciones discordantes.
- e) Obras de adecuación por motivos de interés turístico o cultural.
- f) Obras de adecuación, reposición y restauración de elementos ornamentales en los edificios.

En los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, los pusiese en peligro de destrucción o deterioro grave, total o parcial o se desatendiera el deber de conservación, rehabilitación o edificación, de conformidad con el artículo 235 de la L.O.T.U.R.M., se podrán aplicar las siguientes medidas:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado.
- Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- Venta forzosa.
- Sustitución forzosa.



### **Artículo 21. Régimen de la ruina**

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y adoptará, previa audiencia del propietario y de los moradores y, en su caso, de conformidad con las previsiones del planeamiento, las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, de acuerdo con el artículo 271 de la L.O.T.U.R.M.

### **Artículo 22. Procedimiento de la declaración de ruina.**

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados se incluirán con la petición los siguientes datos y documentos:

- a) Identificación del inmueble.
- b) Certificación del Registro de la Propiedad de titularidad, cargas, etc.
- c) Relación de moradores, cualquiera que fuera el título de posesión.
- d) Titulares de derechos reales sobre el inmueble.
- e) Motivos en los que se basa su petición.
- f) Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación que contenga:

- Justificación de la causa de instar la declaración.
- Situación urbanística del inmueble.
- Grado de protección.
- Estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca.
- Año de construcción del edificio.
- Valoración.
- Acreditación de que el edificio todavía reúne las condiciones suficientes para que sus ocupantes permanezcan en él mientras se adopta el acuerdo.
- Memoria descriptiva de las medidas de seguridad que sea preciso adoptar en el edificio.

2. En todo caso, la propiedad deberá adoptar las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general el deterioro, hasta que conste la demolición del edificio.



3. Revisada la documentación presentada y realizada la visita de inspección, los servicios técnicos municipales emitirán informe en el que determinarán si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, con citación de los interesados para que presenten la documentación que sea pertinente, o si por el contrario, procede la declaración de ruina inminente total o parcial y en su caso el desalojo.

4. El expediente en cualquier caso, se resolverá con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando el desalojo y la demolición.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esta tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad y salubridad y ornato público del inmueble, determinando las obras concretas que deba realizar el propietario.

#### **Artículo 23. Efectos de la declaración de ruina.**

Los efectos de la declaración de ruina serán los previstos en la legislación vigente.

#### **Artículo 24. Declaración de ruina de los edificios catalogados.**

1. Los edificios y elementos incluidos en el Catálogo de protección del presente P.E.P.R.I.C.H. y cuya rehabilitación resulte forzosa, quedan inicialmente exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes determinaciones:

- a) Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, la Administración podrá instar la redacción de proyecto de rehabilitación con carácter de urgencia.

Este concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación.

Para llevar a cabo la demolición de estos elementos será precisa su previa declaración firme de ruina.



b) Excepto cuando exista peligro real de desplome o riesgo cierto, no se podrá demoler ningún edificio protegido o parte de él, hasta la redacción del proyecto de rehabilitación.

c) El incumplimiento de una orden de ejecución, previamente a originarse una situación de ruina, podrá conllevar la expropiación forzosa del inmueble.

d) El Ayuntamiento notificará a la Dirección General con competencias en materia de patrimonio cultural, la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados.

e) En el caso de edificios incoados o declarados Bienes de Interés Cultural, y a aquellos incluidos en sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### **Artículo 25. Demoliciones.**

1. No podrá realizarse la demolición de ningún inmueble catalogado con grado 1 y 2 sin la previa firmeza de la declaración de ruina, con las condiciones de la presente normativa y con las excepciones contempladas en la ficha individual del inmueble.

2. No estará permitida en ningún caso la demolición de los elementos puntuales catalogados del inmueble.

3. Para la demolición del resto de los inmuebles no será preceptiva la previa declaración de ruina, aunque en cualquier caso, el proyecto que se redacte deberá de tener en cuenta las actuaciones permitidas en cada inmueble.

4. Deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal de obras en los términos que fija el planeamiento general vigente.

5. Las demoliciones de edificaciones parciales o totales en manzanas afectadas por el trazado de la muralla y su entorno, deberán ejecutarse con supervisión arqueológica previa autorización del organismo correspondiente.

La tramitación de la licencia de demolición de un inmueble se hará conjuntamente con la de la obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de solares sin edificar.



Se permitirá no obstante, en aquellos casos que el Ayuntamiento considere oportuno, poder otorgar una licencia de carácter temporal de seis meses renovable hasta un máximo de dos (2) años, para favorecer el aprovechamiento de estos solares como terrazas de locales comerciales, zonas libres y jardines, aparcamientos o huertos urbanos, hasta la ejecución de la nueva obra.

Los solares existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente P.E.P.R.I.C.H. podrán ser utilizados del mismo modo por el plazo máximo de un (1) año.

**Artículo 26. Plazos para el cumplimiento del deber de edificar, conservar y rehabilitar.**

1. De acuerdo con el artículo 235 de la L.O.T.U.R.M., los propietarios de parcelas y edificaciones declaradas en ruina, o de solares, están obligados a edificarlas en el plazo de cinco (5) años desde que la parcela merezca la condición de solar.

2. El plazo para la presentación de proyecto y solicitud de licencia para la realización de obras de rehabilitación forzosa de los edificios catalogados por motivo de declaración de ruina, será de seis (6) meses desde la citada declaración. El plazo de ejecución lo marcará la propia declaración de ruina.

3. El plazo para la iniciación y realización de las obras motivadas a través de órdenes de ejecución será el que se establezca en ellas. En todo caso, la iniciación de las obras no podrá ser superior a 3 meses y la realización a un año.

4. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar en los casos de solicitud de ruina instada por él, si opta por la sustitución o rehabilitación voluntaria.

a) En el primer caso, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis (6) meses.

b) En el segundo, el plazo para la presentación del proyecto y solicitud de licencia se prorrogará por un (1) año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor.

5. El plazo para comenzar las obras en las fincas adquiridas a través del sistema de venta forzosa de la declaración de Incumplimiento será de seis (6) meses contados a partir de la toma de posesión de la finca y a edificarla en el plazo fijado en la licencia (artículo 241.1 L.O.T.U.R.M.).

---



6. Las solicitudes de licencias cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a sus promotores no paraliza los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

#### **Artículo 27. Función social de la propiedad.**

1. La ley 13/2015, regula el régimen urbanístico del suelo y desarrolla el contenido básico del derecho de propiedad regulado por la legislación estatal, de acuerdo con su función social. (Artículo 74 L.O.T.U.R.M.)

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes, en virtud de la misma, por este plan especial, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.

#### **Artículo 28. Declaración de Incumplimiento de Obligaciones.**

1. El incumplimiento de los plazos señalados en los artículos anteriores dará lugar a cualquiera de las siguientes medidas (artículo 235 L.O.T.U.R.M.):

- Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- Venta forzosa.
- Sustitución forzosa.

2. Para la aplicación de dichas medidas será requisito previo la declaración por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de persona interesada, del incumplimiento de que se trate, mediante el procedimiento regulado en el artículo 237 de la L.O.T.U.R.M.

#### **Artículo 29. Expropiación forzosa.**

De acuerdo con el artículo 239 de la L.O.T.U.R.M., la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad se llevará a cabo por lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa con las siguientes especialidades:

a) La declaración de incumplimiento surtirá los efectos del acuerdo de necesidad de ocupación y contendrá la relación individualizada de bienes y derechos a expropiar.



b) Se podrá proceder a la liberación de propiedades en aquellos supuestos que sus titulares garanticen que van a contribuir a la actuación.

En estos casos se podrá expropiar únicamente cuotas indivisas de los solares.

c) El justiprecio a abonar será el setenta y cinco por ciento de la valoración.

### **Artículo 30. Venta forzosa.**

De acuerdo con el artículo 240 de la L.O.T.U.R.M., el Ayuntamiento, en el plazo máximo de 6 meses desde la Declaración de incumplimiento, sacará los terrenos o solares a subasta pública y podrá subastarlo según las condiciones del citado artículo 240.

### **Artículo 31. Sustitución forzosa.**

De acuerdo con el artículo 242 de la L.O.T.U.R.M., la sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber de edificar, conservar o rehabilitar edificaciones, mediante la imposición de su ejercicio en régimen de copropiedad con el propietario actual del suelo.

La sustitución forzosa se llevará a cabo por un agente edificador seleccionado mediante un procedimiento con publicidad y concurrencia.

### **Artículo 32. Disciplina urbanística.**

Con carácter general, se remite a la L.O.T.U.R.M., al Reglamento de Disciplina Urbanística y al documento de Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Lorca.

### **Artículo 33. Reserva Municipal de plazas de aparcamiento.**

1. Al objeto de facilitar la implementación de las medidas de fomento propuestas por esta Plan Especial y otras necesidades, el Ayuntamiento podrá crear la Reserva Municipal de Plazas de Aparcamiento a partir del desarrollo y ejecución del Plan Especial, estableciendo las siguientes propuestas de cara a la obtención de aprovechamientos urbanísticos del uso dotacional aparcamiento por el Ayuntamiento:



a) Los concursos de suelo que se realicen, podrán contener entre sus cláusulas, la cesión del 20% de las plazas de aparcamiento que se construyan en toda su delimitación.

b) Las compensaciones al Ayuntamiento por motivo de desafectación del dominio público para la construcción de aparcamientos subterráneos se podrá realizar en su equivalente en plazas de aparcamiento.

c) Las compensaciones en el sistema de cooperación o los aprovechamientos patrimonializables por el Ayuntamiento en las unidades de actuación en las que participe como propietario podrán ser exigidos en plazas de aparcamiento.

d) En la construcción de aparcamientos en suelo público podrá el Ayuntamiento exigir como compensación la reserva de un porcentaje de plazas de aparcamiento.

e) En la construcción de aparcamientos en suelo privado, el Ayuntamiento podrá constituir mediante convenio el derecho de adquisición de plazas de aparcamiento en condiciones especiales.

f) La construcción directa por parte del Ayuntamiento de aparcamientos.

#### **Artículo 34. Desafectación del dominio público.**

1. Cuando resultare obligatorio por razones constructivas y técnicas, se permitirá la ocupación del volumen estrictamente necesario bajo rasante de las alineaciones oficiales definidas en el presente instrumento de planeamiento, para el uso de garaje-aparcamiento vinculado a las edificaciones.

A tales fines se entiende cumplido lo dispuesto en el artículo 8.4 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y 26.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, con la aprobación definitiva de este Plan Especial.

2. La ocupación efectiva requerirá la tramitación del oportuno procedimiento de enajenación y la configuración como finca especial e independiente, de atribución privativa del volumen destinado a garaje-aparcamiento, donde se impondrán las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público municipal.



3. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

En este caso, de conformidad con el artículo 173.8 del L.O.T.U.R.M. no se requerirá de modificación del Plan General.

4. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección.

En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.



# **CAPÍTULO 03**

## **DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL**



### **Artículo 35. Definición del planeamiento y la gestión.**

El presente P.E.P.R.I.C.H. de acuerdo con sus objetivos fundamentales, señala las diferentes actuaciones que lo han de desarrollar, sus ámbitos y las determinaciones y directrices básicas que deben cumplir, que se efectuaran del siguiente modo:

a) Actuaciones Integradas sobre áreas delimitadas a desarrollar mediante la redacción y tramitación de un Plan especial.

b) Actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes previa cesión de viales o expropiación en los casos delimitados en los planos de gestión.

### **Artículo 36. Planeamiento de desarrollo.**

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

#### **1. P.E.R.I. Cabezo de las Palas.**

Se trata de crear una zona libre de dominio y uso público en el denominado Cabezo de las Palas, actualmente sin acceso, que existe en el centro de la manzana 66 de éste delimitada por las Calles Alta, Vicente Ruiz, Placeta de Alcolea y Espín Alta.

Para ello se adecuará el nivel del Cabezo hasta lograr una superficie plana. Estos trabajos se realizarán bajo la dirección de un técnico arqueólogo, de acuerdo con la Normativa Arqueológica de este P.E.P.R.I.C.H.

La meseta que resultará en la cumbre del Cabezo se urbanizará como espacio libre de uso y dominio público, tan escaso en esa zona, con zonas de descanso, juego infantil y jardines.

El espacio libre tendrá 2 accesos, desde zonas equidistantes en el perímetro de la Manzana 66 de este P.E.P.R.I.C.H.:

- El primer acceso será mediante una rampa de ligera pendiente (6 - 8 %) que partirá desde el punto en que la Calle Alta forma un ángulo recto, por el lugar que hoy ocupa el solar que constituye la finca número 8.



El acceso anterior también podrá ser utilizado para acceder desde las calles Espín Alta, Narciso Yepes y su entorno, al estar contemplada la prolongación del callejón sin salida existente en Espín Alta, para conectarlo con la Calle Alta.

- El segundo acceso será mediante escalinata que partirá desde la Calle Vicente Ruiz Llamas, por la finca número 52, en la zona ocupada por un patio que da a fachada.

Se ordenarán las alineaciones interiores que limitan con el Cabezo y que afectan a las Fincas nº5,6,7,9,31,33,34,41,42,43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 53 de dicha Manzana.

Las fincas incluidas en la delimitación definida mantendrán la edificabilidad fijada en planos, en cuanto a alturas y fondos de edificación respecto a las calles existentes, viniendo sólo afectadas por la corrección de alineaciones traseras, alineaciones que no tendrán la consideración de línea de fachada a los efectos de medición de alturas y fondos de edificación.

La edificabilidad en el espacio libre de uso público será nula y el uso será de esparcimiento en zonas libres, con las pequeñas tolerancias que fija el planeamiento general vigente. El sistema de Actuación será el de Compensación.

#### **Artículo 37. Actuaciones Integradas.**

Queda delimitada la Unidad de Actuación 1 (UA-1) por una línea poligonal que incluye las manzanas 82 y 83 y una zona verde del presente P.E.P.R.I.C.H., tal y como aparece reflejado en el Plano O.06 de título "GESTIÓN DEL SUELO".

El Aprovechamiento total (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) es de 1,159, el Porcentaje de cesión es de 42,03 % y el coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) es de 2. La Iniciativa de la actuación es Privada y el Sistema de actuación será por Compensación.



# CAPÍTULO 04

## RÉGIMEN DE LOS USOS



### **Artículo 38. Clasificación de los usos.**

1. A los efectos de este Plan Especial, los usos se clasifican en característicos, compatibles, temporales, complementarios y prohibidos.

a) Uso característico. Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

b) Uso compatible. Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, pudiendo llegar, incluso, a sustituir al uso característico.

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación.

c) Uso temporal. Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, durante un limitado periodo de tiempo, y bajo las condiciones establecidas en la presente normativa urbanística.

d) Uso complementario. Es aquél, relacionado directamente con el uso característico y dependiente de él, pero que no puede existir de forma independiente.

e) Uso prohibido. Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala, con cualquier tipo de carácter.

Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

### **Artículo 39. Ordenación general de usos y Régimen de compatibilidad.**

1. La Ordenación general de usos corresponde a los planos siguientes:

---



a) El plano O.03 de título “ZONIFICACION.” que recoge la ordenación propuesta para la clasificación del suelo, usos en la edificación y espacios libres.

b) El plano O.04 de título “ESPACIOS LIBRES” que indica la estructura funcional básica de espacios libres.

c) El plano O. 05 de título “DOTACIONES”, que indica la estructura funcional básica de las dotaciones existentes y propuestas.

2. Con respecto a la compatibilidad de usos, se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General vigente.

#### **Artículo 40. Normas para el uso de garaje - aparcamiento.**

##### 1. Estándares de aparcamiento.

Para los edificios de nueva planta y los edificios rehabilitados, el número de aparcamientos exigidos es el establecido en el Plan General vigente.

En los edificios catalogados con Grado 3 y 4, se deberá prever 1 plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos, salvo que se demuestre justificadamente la imposibilidad, en cuyo caso quedarán exentas del cumplimiento de esta exigencia.

La exigencia de aparcamiento es de aplicación a los edificios que sean objeto de ampliación de la superficie edificada. La previsión será la que corresponde a la ampliación. La presencia y conservación de restos arqueológicos in situ, podrá modificar las condiciones establecidas en este artículo.

##### 2. Condiciones generales.

El aparcamiento podrá situarse:

- a) En el interior de la parcela.
- b) En el interior de la edificación.
- c) Bajo rasante en patios de manzana o espacios libres.
- d) En edificio exclusivo como dotación comunal a los usuarios de un área.



El número de plazas de aparcamiento de un estacionamiento o aparcamiento estará acorde con la superficie total del mismo. En todo caso, se cumplirá lo especificado en la Normativa del Plan General.

No se permitirá el almacenamiento, ni siquiera provisional, de cualquier materia u objeto distintos de los vehículos para los que está previsto el estacionamiento.

### 3. Condiciones constructivas para las plazas y los estacionamientos.

Materiales de construcción:

a) En previsión de filtraciones a través de muros y soleras deberán fijarse en proyectos los niveles freáticos y soluciones constructivas adoptadas, debiendo garantizar la total impermeabilidad. En el caso de cierres provisionales motivados por la ejecución de fases, deberán igualmente garantizar la impermeabilización por medio de tabiques fluviales o solución constructiva análoga mediante la aplicación de tratamientos homologados.

b) Se instalará una red de recogida de aguas residuales que vierta en un pozo de achique desde donde se evacuará a la red general de saneamiento, mediante bombeo si es necesario.

c) La puerta de acceso será de tipo silencioso.

En cuanto a la dimensión de las plazas de aparcamiento, accesos, rampas, altura libre de las plantas, espacios de circulación interior y común, se estará a lo dispuesto en el Plan General vigente.

En casos debidamente justificados, podrá excepcionarse las condiciones de las mesetas y rampas de acceso a estos para que prevalezca la ejecución del aparcamiento a las citadas condiciones. La propuesta de reducción de las dimensiones de la meseta en su caso, deberá justificar la no incidencia sobre el tráfico existente y ser informada favorablemente por los Servicios técnicos municipales correspondientes.

### 4. Condiciones estéticas de los aparcamientos en edificio.

Con carácter general, las actuaciones edificatorias expresarán siempre al parcelario actual en la fachada, así como el número aparente de plantas que asigna el plano correspondiente, con independencia de las que se construyan según lo permitido por la norma

---



de altura libre de este documento. Se procurará siempre que los vehículos queden a salvo de la vista desde el espacio público.

La composición de la fachada estará constituida por las líneas compositivas generales derivadas de la estructura de la fachada, de las relaciones hueco-muro, de los cambios de materiales y de las posibles impostas o elementos decorativos. La composición estará apoyada generalmente en ejes de simetría.



# CAPÍTULO 05

## NORMAS DE USOS



#### **Artículo 41. Determinaciones generales del Uso Residencial**

1. En las viviendas y edificios serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el P.G.M.O. y en las normativas de obligado cumplimiento que al respecto se desarrollen, sin perjuicio de lo recogido en los artículos siguientes.

2. Los edificios y elementos incluidos en el Catálogo quedarán excluidos del cumplimiento de las exigencias de habitabilidad establecidas en estas Normas, en tanto estas resulten incompatibles con el grado de protección establecido.

3. La compatibilidad de los usos terciarios y dotacionales dentro de edificios, predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales.

#### **Artículo 42. Vivienda mínima**

Con respecto a la superficie útil y programa de vivienda se aplicará lo establecido en el Plan General vigente.

#### **Artículo 43. Vivienda exterior**

Se prohíben con carácter general las viviendas interiores y el uso como vivienda de lo construido en sótanos y semisótanos, por lo que toda vivienda de nueva construcción o rehabilitación que se realice al amparo de este Plan deberá adaptarse a las condiciones exigidas para su consideración como vivienda exterior. A dichos efectos para la consideración de viviendas exteriores se aplicará lo establecido en el Plan General.

#### **Artículo 44. Condiciones funcionales de las viviendas.**

1. Con carácter general, todo lo referente a los módulos y parámetros mínimos en cuanto a las condiciones funcionales mínimas se estará a lo dispuesto en el Plan General Municipal y la legislación vigente sobre condiciones de habitabilidad.

#### **Artículo 45. Determinaciones generales del Uso Terciario.**

1. Todos los usos terciarios cumplirán las determinaciones que fijen las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada.



Así mismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del periodo de vigencia de estas Normas. En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de ella las ordenanzas que procedan al objeto de completar y ampliar las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales de distribución, higiénicas, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos terciarios en parcelas que por sus dimensiones concurrencias previsibles, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten si ello fuere posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.

3. Con carácter general, las instalaciones y actividades terciarias tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacios libres, ambos de uso público, salvo los locales interiores resultantes de las soluciones tipo galería (comercios ) o en piso (oficinas).

4. Se admiten usos terciarios organizados en forma de pasaje o galería, pudiendo establecerse en planta sótano, baja y primera, pero no exclusivamente en planta sótano o primera si no cuentan con una superficie anexionada equivalente al menos al 35% del total, en planta baja.

Se exigirán las siguientes condiciones particulares:

a) El pasaje tendrá como mínimo dos accesos al público de ancho mínimo de 3 m cada uno y perfectamente situados en puntos alejados.

b) La anchura de pasillos a los que den frente a los locales tendrán un mínimo de 3 m.

c) Las escaleras entre las distintas plantas estarán convenientemente dimensionadas con forme a la norma aplicable, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 m.

d) Podrá articularse una superficie de carga y descarga común.

5. No se permitirán la emisión de ningún tipo de cenizas, humos polvos, vapores, gases, ruidos ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar un peligro para la salud.

---



6. Las actividades que se establezcan en sótano vinculadas a planta baja deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los bajos comerciales que se establezcan en sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirá mediante escaleras u otros huecos.

A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior.

b) La superficie de contacto deberá ser mayor del 25% de la totalidad de la actividad.

c) Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse como aberturas entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras.

d) La altura mínima en planta de semisótano o sótano será de 2,50 m. cuando sean accesibles al público.

7. En ningún caso, la distribución de un local destinado a uso terciario contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública, salvo las excepciones de terrazas de bares y cafeterías.

8. Con respecto al uso comercial en particular, quedan prohibidas en el ámbito de este Plan Especial las grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales los establecimientos abiertos bajo un solo nombre comercial, cuya superficie dedicada a la venta al público sea superior a 1500 m<sup>2</sup>.

No obstante, si se permiten las fórmulas tipo multitiendas a modo de centro comercial.

#### **Artículo 46. Condiciones generales del uso Equipamiento y servicios públicos.**

1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento y servicio público deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas Normas.



2. Las condiciones de estos usos en parcelas se rige por lo establecido en el Plan General vigente.

3. Si los edificios están catalogados se regirán por el grado de protección que ostenten. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar con las condiciones reguladas en la presente normativa.

#### **Artículo 47. Condiciones generales del uso espacios libres-zonas verdes.**

1. Las instalaciones o edificaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.

2. En particular, a las especies vegetales localizadas en el sistema general o local de espacios libres se les aplica una protección, conforme a las actuaciones permitidas en la presente normativa y en las fichas del catálogo.

3. Se podrán autorizar los aparcamientos públicos subterráneos siempre que en su superficie se mantenga el uso de espacio libre-zona verde establecido por el Plan, de conformidad con el artículo 46.1.b) de la Norma Urbanística del P.G. y el artículo 173.4 de la L.O.T.U.R.M.

4. Se autorizan con carácter general aquellos usos definidos por la normativa particular del Plan General.

#### **Artículo 48. Tráfico y circulación.**

Los criterios en cuanto al tráfico y circulación de vehículos son los siguientes:

a) Los vehículos deberán utilizar exclusivamente los viales reservados a ellos o en los que esté tolerado el tránsito rodado, con arreglo a la clasificación establecida en el artículo anterior.



b) Los vehículos dedicados al reparto de mercancías concentrarán su actividad en las franjas horarios que se determinen.

c) En la utilización de las plazas de aparcamiento disponibles en las vías públicas tendrán preferencia los residentes.

El Ayuntamiento arbitrará las medidas necesarias para hacer efectiva esta preferencia, incluyendo la expedición de distintivos u otros sistemas de identificación y sistemas de control de accesos en caso necesario.

#### **Artículo 49. Líneas de transporte.**

Los restantes vehículos de transporte público podrán utilizar las vías públicas en consonancia con su calificación.

No obstante, los vehículos de servicio público podrán acceder a todo el sistema viario por causas justificadas en el ejercicio de sus funciones y en su caso, con el debido respeto a la prioridad peatonal.

No se consideran servicios públicos las actividades de reparto a domicilio, mensajería y otras similares que se realicen por empleados de empresas privadas.



# CAPÍTULO 06

## ÓRGANOS DE GESTIÓN Y TRAMITACIÓN



### **Artículo 50. Órganos con competencia de gestión y tramitación.**

Los órganos con competencia de gestión y tramitación en el ámbito territorial de este P.E.P.R.I.C.H. son:

- Excmo. Ayuntamiento de Lorca
- Dirección General con competencias en materia de patrimonio cultural.

### **Artículo 51. Ayuntamiento.**

El Ayuntamiento, con la aprobación definitiva de este Plan Especial, es competente para autorizar directamente las actuaciones y obras dentro del ámbito del Conjunto Histórico con la extensión y especialidades establecidas en el artículo de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

### **Artículo 52. Dirección General con competencias en materia de patrimonio cultural.**

1. Toda intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado bien de interés cultural y su entorno requerirá la previa autorización expresa de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural en los supuestos previstos en el artículo 40 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2. Para los bienes arqueológicos estén o no catalogados y que son considerados como parte del Patrimonio Histórico Español, se aplicará el régimen de autorizaciones recogidos en el artículo 56 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

En todo caso, la exploración de los restos arqueológicos exigirá la autorización previa de la Dirección General de Cultura.

3. La autorización a que se refieren los apartados anteriores deberá obtenerse con carácter previo a la licencia municipal que en cada caso resulte exigible.

Ésta no se otorgará sin la previa obtención de aquella, quedando en todo caso interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia.



### **Artículo 53. Disposiciones generales.**

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, legislación local aplicable y las determinaciones del Capítulo 4 del Título I de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., toda actuación urbanística que se realice en el ámbito del Plan Especial deberá ajustarse al procedimiento descrito en los artículos siguientes. Su concreción pretende dotar de seguridad y certeza a las intervenciones.

### **Artículo 54. Régimen Sancionador.**

Se establece la posibilidad de iniciar sanciones económicas contra aquellos propietarios de inmuebles ubicados en el ámbito de este P.E.P.R.I.C.H. que incumplan los requisitos mínimos establecidos en la normativa del P.E.P.R.I.C.H. previo informe de los servicios municipales.

### **Artículo 55. Trámite previo a la solicitud de título habilitante.**

1. Estarán sujetos a este trámite previo las actuaciones que exijan previamente la exploración de restos arqueológicos a través de los siguientes sistemas:

- a) Excavación arqueológica.
- b) Sondeo arqueológico.

No obstante, podrá convalidarse este trámite cuando se justifique convenientemente la ejecución simultánea de los trabajos de exploración arqueológica con los propios de la rehabilitación.

En todo caso, el promotor asumirá los efectos que pueden derivarse de esta decisión.

2. Con carácter previo a la solicitud de licencia de obras, los interesados manifestarán su propósito de llevar a cabo las actuaciones a través de la interposición de un escrito que irá acompañado de la siguiente documentación.

- a) En el caso de excavación arqueológica.

Cuando se actúe sobre solar ya existente:

---



- Permiso de excavación arqueológica de la Consejería de Cultura.
- Solicitud de licencia de excavación.
- Memoria propositiva de los trabajos arqueológicos a realizar, técnicas a utilizar, etapas y plazo para su ejecución.
- Detalle de las obras y actuaciones complementarias para garantizar las condiciones de seguridad y estabilidad de los edificios colindantes.
- Compromiso de edificar en el periodo señalado.

Cuando se actúe sobre parcela edificada:

- Toda la documentación indicada en el punto a) anterior.
- Declaración de ruina (en su caso).
- Proyecto de demolición (en su caso).
- Solicitud de licencia de demolición.

b) En el caso de sondeo arqueológico:

Solicitud de licencia para la realización del estudio en su caso.

- Permiso de excavación arqueológica de la Consejería de Cultura.
- Memoria propositiva de los trabajos arqueológicos a realizar, técnicas a utilizar, etapas y plazo para su ejecución.
- Detalle de las obras y actuaciones complementarias para garantizar las condiciones de seguridad y estabilidad del edificio a rehabilitar o edificios colindantes.
- Compromiso de realizar las obras de rehabilitación en el periodo señalado.



3. En el plazo de un (1) mes se procederá desde el Ayuntamiento a otorgar las licencias preceptivas.

4. Se prevé el plazo de 70 días para la realización de los trabajos de exploración arqueológica y realización de los informes técnicos, contados desde el día siguiente a la concesión de la licencia de excavación.

El plazo podrá ampliarse a discreción de los Servicios Municipales previo informe motivado.

5. Finalizada la excavación y realizado el informe se remitirá a los Servicios Municipales de Arqueología y a la Dirección General con competencias en materia de cultura, para la valoración de los restos en el sentido de la conveniencia de su permanencia in situ o su extracción y traslado.

6. El plazo para evacuar el informe de las administraciones implicadas será de 30 días naturales.

7. Recibido el informe de la Dirección General con competencias en materia de cultura, se dará traslado al promotor junto a las indicaciones sobre cimentación y sótanos que procedan.

8. El promotor deberá presentar el proyecto de ejecución de la edificación o rehabilitación en el plazo de 2 meses a contar desde el día siguiente a la recepción del informe técnico del punto anterior.

9. Los plazos para la realización de las actuaciones reguladas en este artículo no se tendrán en cuenta en el cómputo de los establecidos para el otorgamiento de las licencias de obra, que correrán desde la fecha de presentación de la solicitud de la misma, conforme a lo establecido en la legislación general aplicable.

#### **Artículo 56. Títulos habilitantes.**

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán, para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en la L.O.T.U.R.M., ley sin perjuicio de las demás

---



intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos afectados.

2. El otorgamiento de autorizaciones e informes positivos por parte de la Administración no presupone la obtención del título habilitante municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable y la normativa urbanística vigente.

3. Respecto de la concesión y caducidad de licencia urbanística y modificación de proyecto en fase de ejecución se hará ajustándose a lo previsto en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. sin perjuicio de lo recogido en la L.O.T.U.R.M.

#### **Artículo 57. Obras de urgencia.**

1. Excepcionalmente, en los casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños considerable, en que no pueda demorarse la ejecución de obras durante el tiempo necesario para cumplir los trámites especificados en los artículos recogidos en este título, el interesado podrá solicitar directamente el título habilitante alegando y justificando, mediante certificación técnica los motivos de la urgencia y la clase de obras a realizar, previo informe de los Servicios técnicos municipales y de la Dirección de General con competencias en materia cultural en su caso, que lo emitirán con carácter preferente en el menor plazo posible.

Evacuado el informe se procederá al otorgamiento inmediato del título habilitante con carácter provisional, limitando las obras a las que los Servicios técnicos municipales consideren de urgente ejecución y condicionada a la presentación en el plazo de 30 días, del correspondiente proyecto técnico y demás documentación necesaria para solicitar el título habilitante correspondiente.

2. En el caso de Bienes de Interés Cultural, se actuará según lo establecido en el artículo 40 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### **Artículo 58. Expedientes de nueva edificación ubicados en el ámbito de influencia de este P.E.P.R.I.C.H.**

Para los expedientes de nueva edificación ubicados en el ámbito de influencia de este P.E.P.R.I.C.H., junto al proyecto de obras, se presentará la documentación exigida según las

---



Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y la legislación aplicable, además de la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de materiales y colores empleados en la fachada y su adecuación e integración con el entorno protegido colindante, con especial interés en medianeras y acabados.

b) Cuando se realice exploración arqueológica se incluirá además:

-El informe arqueológico de la exploración.

-Plano en planta de la zona afectada que recoja los restos arqueológicos existentes con superposición de la intervención propuesta y las soluciones para su tratamiento, adaptación e incorporación al nuevo proyecto.

-Sección en la que se defina la intervención propuesta y las cotas de excavación con relación a la cota 0 actual.

-Fotografías del espacio en el que se interviene y de sus elementos más significativos.

**Artículo 59. Expedientes de actuaciones de rehabilitación en edificios catalogados.**

1. Junto al proyecto de obras, se presentará como mínimo la siguiente documentación:

a) Identificación de la parcela.

b) Descripción fotográfica del edificio, de su entorno próximo y de sus elementos característicos.

c) Memoria descriptiva de las edificaciones existentes en el entorno contemplando aspectos tales como época en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto en cada una de dichas edificaciones, en su caso, carácter de los edificios, según sea arquitectura monumental ó doméstica y características de las fachadas en cuanto a su ancho, frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos y materiales.



d) Descripción de las actuaciones y obras a realizar. Se acompañará de la necesaria documentación gráfica y escrita, de modo que se determine de modo pormenorizado el estado de la edificación y se identifiquen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren intervención, al objeto de definir y justificar el grado de la actuación.

e) Cuando se actué sobre el subsuelo justificación de las condiciones establecidas en el informe arqueológico en su caso.

f) Justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la Normativa Urbanística General y Particular y de Protección.

g) Detalle de los usos actuales y previsión de la utilización de las viviendas y locales una vez ejecutada la obra.

h) Planos de plantas y alzados en los que aparezcan el estado actual y la solución proyectada y se incluirá el diseño y composición arquitectónica de todos los elementos publicitarios que vaya a contener la fachada (toldos, rótulos, anuncios, etc.).

i) Memoria justificativa de materiales y colores empleados en la fachada.

j) La justificación de la conveniencia y oportunidad de las obras.

#### **Artículo 60. Expedientes de actuaciones de demolición y nueva edificación.**

1. Junto al proyecto de obras se presentará como mínimo la siguiente documentación:

a) Respecto al edificio que se pretende derribar, sustituir, vaciar o ampliar:

- Identificación de la parcela

- Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos.

- Descripción pormenorizada de su estado de conservación y elementos de interés que contenga. Relación de aquellos que por su valor o estado resulte a juicio del proyectista apropiado incorporar a la nueva construcción.

b) Respecto al edificio de nueva planta:



-Detalle de los usos previstos.

-Planos de planta y alzado de la solución proyectada.

-Memoria justificativa de materiales y colores empleados en la fachada. se incluirá el diseño y composición arquitectónica de todos los elementos publicitarios que vaya a contener (toldos, rótulos, anuncios, etc.).

Se justificará la altura de cornisa en relación con la de los edificios colindantes, teniendo en cuenta, asimismo, la pendiente de la calle en ese tramo.

-Justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la Normativa Urbanística General y Particular y de Protección.

-Los proyectos de nueva construcción que se promuevan dentro de entornos de protección de BIC, deberán contener un Estudio paisajístico urbano que justifique la solución propuesta y su adecuada integración en el paisaje cultural y urbano.

2. Cuando se realice exploración arqueológica se incluirá además:

-El informe arqueológico de la exploración.

-Plano en planta de la zona afectada que recoja los restos arqueológicos existentes con superposición de la intervención propuesta y las soluciones para su tratamiento, adaptación e incorporación al nuevo proyecto.

-Sección en la que se defina la intervención propuesta y las cotas de excavación con relación a la cota 0 actual.

-Fotografías del espacio en el que se interviene y de sus elementos más significativos.

En todos los proyectos, ya sean estos de restauración de la edificación existente o para la construcción de edificios de nueva planta, los técnicos redactores justificaran la elección de materiales, elementos o sistemas constructivos, cerramientos, particiones tanto textual como gráficamente, el cumplimiento de la Normativa Antisísmica vigente, las determinaciones de

---



protección del Patrimonio y todas las recomendaciones para eliminar o minimizar los efectos de las acciones sísmicas. Se cita de forma expresa toda la casuística recogida en los diferentes Planes Nacionales del Ministerio de Educación, Cultura y Deportes.

De manera muy especial, cuando se propongan soluciones a base de losas de hormigón, plantas bajas diáfanas, elementos decorativos en cornisas y/o voladizos, elementos esbeltos (torres, pináculos, espadañas...), petos o cualquier tipo de refuerzo estructural sobre edificaciones existentes, se deberá justificar la reducción de la vulnerabilidad sísmica que tales soluciones aportarán al edificio.

Cuando se trate de edificios con algún grado de catalogación, la justificación debe asegurar la conservación, protección y mantenimiento (tanto actual como futuro), del bien patrimonial, incluyendo por supuesto los casos en los que quede sometido a los efectos de un terremoto.

Al menos se incluirá en la justificación la siguiente documentación:

- Descripción de la propuesta.
- Metodología para su ejecución.
- Control de las posibles afecciones a edificios colindantes o restos existentes.
- Modelo de respuesta frente a un supuesto de sismo. En este caso se debe comparar la respuesta obtenida sin las aportaciones propuestas, con aquella que se obtendría en el caso de aplicar los nuevos materiales, sistemas o diseños. La comparación debe analizar exhaustivamente todos aquellos aspectos que contribuyan a mejorar (reducir) la vulnerabilidad.
- Conclusiones a todo lo anterior, refrendando la propuesta, siempre y cuando esta permita asegurar que se cumplen las condiciones para la mejora del edificio existente o de la nueva construcción.



# CAPÍTULO 07

## NORMAS DE LA EDIFICACIÓN



### **Artículo 61. Parcelario.**

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno, edificada o no, deslindada como unidad predial y registrada. La parcela es la base informativa, funcional y estructural del Plan Especial.

Tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que cumplan las condiciones recogidas en el artículo 82 de la L.O.T.U.R.M.

2. Se establece como parcela mínima la existente.

3. Se permite con carácter general la modificación del parcelario. No obstante deberán observarse las siguientes precisiones:

-La agregación de más de dos parcelas deberá ser autorizada expresamente. Cuando los inmuebles preexistentes reflejen una diferencia de cota en el alero, deberá mantenerse en la nueva edificación conjunta.

-La fachada resultante, deberá expresar en todo caso la anchura del parcelario original.

### **Artículo 62. Alineaciones oficiales.**

1. Son alineaciones oficiales las que separan el espacio público del privado, comprendiendo este último tanto los predios particulares como aquellos otros que forman parte del patrimonio de la administración pública.

2. Con carácter general, se mantendrán las actuales alineaciones oficiales siendo uno de los elementos a proteger como resultado de la declaración de Conjunto Monumental.

El plano O.02 de título "Ordenación general de la edificación" recoge las alineaciones establecidas que serán de carácter obligatorio.

3. En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por el presente P.E.P.R.I.C.H. y no se haya delimitado una Unidad de Actuación o Actuación Aislada, se podrá calcular la edificabilidad sobre el total de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de fondo edificable, retranqueo de la planta bajo cubierta y ocupación de la parcela neta final si es preciso para agotar la edificabilidad que le corresponda,



requiriéndose la redacción de un Estudio de Detalle que justifique que la edificabilidad de la propuesta efectuada no supera en ningún caso la del edificio primitivo.

#### **Artículo 63. Alineación constructiva exterior.**

1. La alineación exterior separa la superficie de los viales y/o la que marca el límite entre espacios libres públicos de las parcelas edificables.

2. La alineación constructiva exterior viene definida en el plano O.02 de título "Ordenación general de la edificación" y en el plano O.07 de título "Grados de protección. Parámetros urbanísticos".

#### **Artículo 64. Fondo edificable.**

1. Con carácter general se establece un fondo máximo edificable de 15 o 17 metros(indicado en el plano O.07 de título "Grados de protección. Parámetros urbanísticos") para las plantas elevadas, medidos perpendicularmente desde cada punto de la alineación oficial de fachada de la parcela correspondiente, permitiéndose la ocupación total de la planta baja para uso no residencial, salvo lo dispuesto en esta normativa para aparcamientos.

a) En caso de rehabilitación de los edificios catalogados por este P.E.P.R.I.C.H., el fondo máximo edificable es el actual, excepto en los casos en los que el fondo edificable actual es inferior al permitido y las condiciones de catalogación de cada inmueble permitan dicho aumento.

En caso de obras de reestructuración en los edificios con grado de protección 3 y 4, el fondo máximo edificable será el establecido con carácter general en este artículo y en el plano correspondiente.

b) Podrá rebasarse el fondo máximo establecido en el punto anterior en aquellos edificios que se destinen totalmente a uso aparcamiento, equipamiento o terciario.

#### **Artículo 65. Entrantes y retranqueos.**

La edificación respetará las alineaciones constructivas exteriores sin producir retranqueos.

---



#### **Artículo 66. Cuerpos y elementos que sobresalen de las alineaciones.**

1. Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros cuerpos semejantes en los términos y condiciones establecidas en estas Normas, manteniendo en todo caso, la continuidad con la planta.

2. Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en las plantas bajas.

3. Se prohíben elementos volados en las calles de menos de 4 metros.

#### **Artículo 67. Espacio libre en la parcela.**

1. Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación, resultantes de la diferencia entre la superficie de parcela y la superficie ocupable definida en los artículos anteriores.

2. Estos espacios, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al de espacio libre.

#### **Artículo 68. Número de Plantas.**

1. En el caso de edificios sin interés, no catalogados por este P.E.P.R.I.C.H., tanto en caso de rehabilitación, como en caso de nueva edificación, el número máximo de plantas permitido se establece en el plano O.07 de título "Grados de protección. Parámetros urbanísticos".

2. Los edificios catalogados por este P.E.P.R.I.C.H. con grado de protección 1 y 2, mantendrán la altura actual existente del conjunto edificado, exceptuando casos concretos en los que se estará a lo indicado en la ficha individual correspondiente del inmueble catalogado.

3. Los edificios catalogados con grado 3 y 4 mantendrán en todo caso la altura actual en fachada, exceptuando casos concretos en los que se estará a lo indicado en la ficha individual correspondiente del inmueble catalogado.

4. No se permite en ningún caso sobrepasar el número máximo de plantas establecido en el plano O.07 de título "GRADOS DE PROTECCIÓN. PARÁMETROS URBANÍSTICOS",



excepto en aquellas fincas señaladas en el citado plano, en las que sí se permite una planta adicional al número máximo establecido, siempre que cumpla los requisitos y condiciones establecidas para su construcción y se ajuste a las alineaciones y retranqueos grafiados en los planos.

En caso de que suponga un incremento de edificabilidad según las condiciones del artículo 69.6 de este documento, se remite al cumplimiento del artículo 173.3 de la L.O.T.U.R.M.

### **Artículo 69. Aprovechamiento bajo cubierta.**

1. Se define el Aprovechamiento bajo cubierta como el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada, de acuerdo a lo establecido en el P.G.M.O. de Lorca, y su uso queda regulado en los siguientes aspectos de forma y utilización.

2. El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

3. El aprovechamiento del espacio bajo cubierta quedará inscrito dentro de un plano de 30º trazado en la línea de fachada desde el punto de altura máxima del edificio; En todo caso, la altura máxima de la cumbre será de 4,00 m.

4. El espacio comprendido entre el llamado “último forjado” y la línea de envolvente constituirá un solo volumen útil, con prohibición de ejecutar divisiones habitables o utilizables a distintas alturas; la planta de cubierta del aprovechamiento bajo cubierta será de tejado o de terraza no transitable, inaccesible e inhabitable y deberá quedar en cualquier caso dentro de la envolvente definida en el punto anterior.

Por encima de esta envolvente, es decir, por encima de la altura máxima de la cumbre, no se permite ninguna construcción e instalación, incluida la caja de escalera, excepto las contenidas a continuación:

-Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas y determinaciones que se indican en el Código Técnico de la Edificación o normas que lo sustituyan.

-Paneles de captación de energía solar.



-Antenas de telecomunicación, radio y televisión propias del edificio.

5. Las construcciones correspondientes al espacio bajo cubierta podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada, como ampliación del espacio habitable, o a la totalidad del edificio, como trasteros.

6. Los espacios resultantes del posible aprovechamiento bajo cubierta no computarán a efectos de edificabilidad, salvo toda la superficie que cuente con una altura libre de 1,50 m o superior.

#### **Artículo 70. Incidencia de las plantas.**

1. La incidencia de la altura señalada en los planos correspondientes se proyectará como máximo hasta el fondo máximo permitido. Con carácter general prevalecerá la incidencia de la altura mayor sobre la menor con las siguientes precisiones:

a) En el caso de solares entre dos medianeras con fachada a dos calles que les corresponde diferente altura, que la distancia entre los dos frentes de calle sea de 17 metros o menor, y que no sean esquinas de manzana, se podrá desarrollar hacia el interior el frente de mayor altura hasta un máximo de 3 metros medidos desde el frente de menor altura en el caso de diferencia de una planta entre ambos frentes.

Cuando la diferencia sea de más de una planta el volumen final será la resultante de retranquear sucesivamente cada planta de diferencia en 3 m, 6 m, 9 m, etc., medidos desde el frente de menor altura, hasta igualar las plantas del frente de mayor altura.

b) En el caso de solares entre dos medianeras con fachada a dos calles que les corresponde diferente altura, que la distancia entre los dos frentes de calle sea mayor de 17 metros, y que no sean esquinas de manzana, el volumen final del inmueble será la resultante de la intersección del desarrollo hacia el interior del frente de mayor altura hasta el fondo máximo edificable con el retranqueo sucesivo de la diferencia de plantas entre ambos frentes.

El retranqueo de las plantas será de 3 m., 6 m., 9 m., etc., por cada una medido desde el frente de menor altura.

En todo caso, los cuerpos retranqueados no podrán sobrepasar un plano de 45° con respecto a la fachada de menor altura.



### **Artículo 71. Altura de la edificación.**

Con respecto a la altura del alero se establece lo siguiente:

a) En rehabilitación se mantendrá la altura actual, con la excepción de que el Plan permita mayor o menor altura, que deberá resolverse de acuerdo con lo especificado en el artículo 68 de la presente normativa.

b) En nueva edificación, para la medición de las alturas se utilizarán los criterios establecidos en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

### **Artículo 72. Altura libre de planta edificada.**

1. En el caso de uso global/característico residencial:

a) La altura libre de plantas bajas será la que determine el Plan General, limitándose la posibilidad de establecer una altura mayor en casos muy justificados y nunca superando la altura total del edificio.

b) La altura libre de plantas superiores será la determinada por el Plan General, excepto en caso de rehabilitación interior cuando la altura existente sea menor y nunca inferior a 2,20 metros.

2. Para los edificios cuyo uso característico no sea el residencial no existe limitación en la altura libre máxima, siempre que no se rebase la altura total permitida de la edificación y el número máximo de plantas.

No obstante, la altura libre mínima de las plantas no podrá ser menor a la establecida para el uso global residencial.

3. La altura libre se medirá desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se hará entre caras de paramentos terminados.

### **Artículo 73. Construcciones por encima de la altura.**



En los casos en los que se permita, con carácter general, se estará a lo especificado en el Plan General vigente y siempre que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 68 la presente normativa.

#### **Artículo 74. Entreplantas.**

1. Con carácter general, se estará a lo especificado en el Plan General vigente,
2. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas en ningún caso.

#### **Artículo 75. Sótanos.**

1. Se autorizan los sótanos cuando su uso quede vinculado a aparcamiento, instalaciones, dependencias del edificio, trasteros o uso en planta baja.

Las plantas de sótano no computan a los efectos de número de plantas establecidas en la presente normativa.

2. La altura libre mínima del sótano para todos será de conformidad con la establecida por la normativa del Plan General vigente.

3. Cuando se ejecuten obras de consolidación, acondicionamiento, reestructuración o edificación nueva, se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de los restos arqueológicos y demás elementos de interés que pudiese haber en los sótanos, que deberán ser inventariados y protegidos, de acuerdo con la normativa arqueológica del presente texto, pudiendo permitirse en este caso altura de sótanos inferiores o superiores a las permitidas con carácter general necesarios para poner en valor los restos arqueológicos.

#### **Artículo 76. Medianeras.**

1. Cuando la medianera vista sea la propia, aún en el caso de corto espacio de tiempo, se tratará de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

2. Cuando la medianera vista sea la vecina y resulte de la intervención en el predio contiguo, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianera preexistente, en la parte que hubiese quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuese de menor altura.



En el resto de supuestos, si la medianera vecina se encontrase manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecorarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

3. En el caso de construcciones contiguas a un edificio catalogado, se establece la obligación de tratar las medianeras con iguales calidades a las de la fachada del nuevo edificio.

4. En el caso de que no se colmate la altura permitida, con carácter general se tratarán y adecuarán las medianeras resultantes con idénticas calidades a las de la fachada.

#### **Artículo 77. Régimen de los patios.**

1. Con carácter general, se remite al Artículo 88 del Plan General donde se recogen la definición y características de los patios en la edificación.

2. La construcción de patios es obligatoria siempre que sean necesarios para cumplir con la exigencia de la normativa vigente.

En el caso de patios interiores, sean del tipo que sean, sus dimensiones se ajustarán a lo especificado en el Plan General vigente.

a) En los edificios que se rehabiliten, la implantación de patios será exigible de acuerdo con los criterios de exigencia y obligatoriedad establecidos en esta normativa.

b) En cuanto a las dimensiones de los patios se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General.

c) Se prohíben los patios abiertos a fachada principal.

3. Las edificaciones colindantes podrán ejecutar patios mancomunados.

A los efectos de esta normativa, se denomina patio mancomunado al construido como patio de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.



La formación de la mancomunidad deberá establecer constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

#### **Artículo 78. Iluminación y ventilación.**

Con carácter general se aplicarán las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan Municipal de Ordenación vigente y normativa técnica.

#### **Artículo 79. Actividades.**

En cuanto a las licencias de actividad actividades que puedan verse afectadas por el presente P.E.P.R.I.C.H. y con el fin favorecer la implantación de actividades en el recinto, deberá tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

Chimeneas: Hay locales que carecen de conductos de extracción y no es viable realizarlos, por lo que podrá optarse por sistemas alternativos, tipo filtros, que garanticen la calidad del aire en el interior sin la necesidad de salidas a cubierta.

El PGMO fija unas alturas de chimeneas que por sus características pueden afectar a la perspectiva de los edificios. En estos casos puede optarse por sistemas alternativos que garanticen esa altura de impulsión sin necesidad de la colocación del conducto.

Altura libre interior: Deberá estudiarse la casuística de cada uno de los locales para permitir actividades en locales con altura libre inferior a la permitida en el P.G.M.O.

Accesibilidad: Podrán permitirse actividades en locales siempre que se cumplan las condiciones de accesibilidad definidas y recogidas en el artículo 24.2 y 24.3 respectivamente de la ley 4/2017, del 27 de junio de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.

#### **Artículo 80. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.**



1. Todos los edificios públicos o privados tendrán previsto en sus elementos de uso común (accesos, ascensores, etc.), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de personas con discapacidad, así como cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación que sean necesarios y exigibles.

2. Con carácter general se aplicará la normativa vigente sobre este particular.

**Artículo 81. Normativa aplicable sobre condiciones de seguridad.**

Con carácter general, respecto de las condiciones de seguridad se aplicará lo establecido en las Normativas Urbanísticas del Plan General vigente y la legislación vigente.



# CAPÍTULO 08

## NORMAS DE LA URBANIZACIÓN



### **Artículo 82. Consideraciones generales del viario.**

Se atenderá, con carácter general, a lo establecido en el P.G.M.O. vigente, el cual define en el Art 103 sobre Urbanización en Barrios altos y nuevas peatonalizaciones:

*“Al tratarse de zonas de difícil acceso y red viaria de muy escasa adaptación a los vehículos rodados, deben ser objeto de especial cuidado en cuanto a estándares de urbanización se refiere. La vocación de los espacios públicos de los barrios altos es la de convertirse en áreas peatonales y de coexistencia, en las que la circulación y estacionamiento de vehículos sea escasa, al tiempo que sirven para un uso peatonal y estancial que puede devolver su valor como áreas de convivencia y desarrollo de la actividad turística.”*

### **Artículo 83. Tipologías de viario.**

Dada la heterogeneidad de anchos y condiciones, prácticamente todo el viario comprendido en el ámbito del P.E.P.R.I.C.H. por sus características morfológicas ha de ser de prioridad peatonal y con plataforma única, ya que en caso contrario no se cumplen los mínimos exigidos en cuanto a accesibilidad. No obstante, se establecen unos parámetros en función de los anchos de los viarios. Se definen en el ámbito del P.E.P.R.I.C.H. las siguientes tipologías de viarios:

- Tipo 1. Ancho de viario < 5 m.

El tratamiento deberá ser en cualquier caso de plataforma única, no permitiéndose aparcamiento en viario ni mobiliario urbano. El alumbrado público se dispondrá en fachada. Esta tipología preferentemente tendrá carácter peatonal siendo compatible el tráfico para el acceso a aparcamientos privados de coexistencia siempre.

- Tipo 2. Ancho de viario 5-8 m.

El tratamiento deberá ser en cualquier caso de plataforma única, pudiéndose separar la zona destinada a peatones y a vehículos mediante cambio de color en la pavimentación. No se autoriza aparcamiento, salvo puntual y excepcionalmente de carga y descarga o para personas con movilidad reducida, situadas preferiblemente en ensanches de la calle y siempre y cuando se garantice el itinerario peatonal accesible. En cualquier caso, habrá un paso mínimo de 1'80m que puntualmente podrá reducirse a 1'50m.



El alumbrado público preferiblemente se colocara en fachadas.

El mobiliario urbano solo se podrá colocar cuando se garantice el itinerario peatonal accesible.

Esta tipología preferentemente tendrá carácter de calle residencial, se regulará mediante la señal (S-28), y se limitará la velocidad a 20 km/hora.

- Tipo 3. Ancho de viario >8 m.

En general, en el P.E.P.R.I.C.H. deberá optarse por calles de plataforma única. Excepcionalmente y en vías de distribución podrá optarse por la segregación entre calzada y acera, siempre que se garantice el itinerario peatonal accesible, en cualquier caso la anchura de las aceras no será menor de 1'80m, recomendándose anchos de acera de 3m de modo que permita la colocación de vegetación y de mobiliario urbano y un adecuado tránsito de viandantes.

En cualquier caso deberá cumplirse la Orden VIV-561-2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o cualquier otra normativa que la sustituya o modifique en materia de accesibilidad.

Siempre que las dimensiones de la vía lo permitan, se establece la obligatoriedad de colocación de arbolado al menos en uno de sus lados.

Se permite la disposición de mobiliario urbano siempre que este permita un paso libre no inferior a 1'50m.

El alumbrado público se colocará en aceras dejando un paso libre de 1,50 m. En caso de no ser posible, se colocará en las fachadas.

#### **Artículo 84. Calles Peatonales.**

Se definen las calles peatonales como aquellos viales para uso exclusivo de peatones y excepcional de vehículos. En estas calles no está permitido el aparcamiento aunque sí el acceso de vehículos con carácter regular o excepcional. Este acceso deberá ser regulado en la correspondiente ordenanza de circulación.



#### **Artículo 85. Calles de Coexistencia.**

Las calles de coexistencia deberán estar señalizadas mediante la señal “S-28”, la cual indica que la calle es residencial, que los peatones tienen la prioridad, y no los vehículos, y que la velocidad máxima es 20 km/h.

En las calles de coexistencia no se permitirá el estacionamiento salvo que las condiciones de la vía lo permitan.

#### **Artículo 86. Calles de Tráfico rodado.**

El recinto del P.E.P.R.I.C.H. deberá estar identificado en su mayoría como “Zona 30” mediante la señal “S-30”, la cual indica que los peatones tienen la prioridad, y no los vehículos, y que la velocidad máxima es 30 km/h.

En el plano O-16 se identifican los sentidos de circulación. No obstante dichos sentidos se podrán modificar por razones de mejora de la circulación. Para favorecer el uso peatonal y limitar el tráfico rodado, se podrán establecer sistema de control de accesos de vehículos al recinto histórico.

#### **Artículo 87. Alineaciones.**

Se adecuarán a las definidas en los planos del P.E.P.R.I.C.H. y, en su caso, a cualquier a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el mismo.

En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

#### **Artículo 88. Pendientes y Secciones.**

Para las pendientes y rasantes, estas se adaptarán a lo establecido por el Plan general vigente.

#### **Artículo 89. Infraestructuras.**

Los proyectos de reurbanización de zonas peatonales y Barrios Altos justificarán la conveniencia de reponer las infraestructuras de servicios que discurran en su ámbito.

---



Caso de ser necesaria la renovación, se seguirán las determinaciones generales expuestas en la Normativa General de Urbanización para las correspondientes redes de abastecimiento de agua, saneamiento, red de energía eléctrica, telefonía, telecomunicaciones y gas. Se seguirán los siguientes criterios particulares:

- No se admitirán tendidos aéreos de ningún tipo.

- En zonas peatonales, la red de pluviales dispondrá de los sumideros preferentemente en el eje de la calzada o en uno de sus extremos, en función de la pendiente transversal existente.

- Asimismo, y en base a la pendiente longitudinal, se dispondrán de limas de corte en toda la sección, que absorban la escorrentía en tramos viarios en los que la red de sumideros sea insuficiente

Se recomienda conectar las bajantes de pluviales de los edificios a la red de pluviales y no dejar su vertido a la superficie de calzada.

Cuando sea necesaria una obra de renovación o instalación de servicios que implique la apertura de zanja y destrucción del pavimento previamente instalado, se repondrá éste con las mismas características que tenía previamente, de manera que no exista contraste entre el pavimento de la calle y la banda repuesta.

Toda acometida de servicios o modificación de la existente se realizara mediante canalización soterrada.

#### **Artículo 90. Alumbrado Público.**

Se atenderá a lo establecido por el P.G.M.O. en criterios de diseño y requerimientos luminotécnicos.

#### **Artículo 91. Pavimentaciones.**

Se atenderá a lo establecido por el P.G.M.O. en criterios de diseño y materiales elegidos.



### **Artículo 92. Mobiliario urbano**

Los elementos de mobiliario urbano tendrán un tratamiento homogéneo especialmente los siguientes:

- Farolas e iluminación pública.
- Recogidas de basuras.
- Señalética de calles y recorridos.
- Publicidad. Se prohíbe con carácter general la publicidad excepto en las zonas o elementos específicamente reservadas para ello. En todo caso, el marco de las zonas publicitarias tendrá también un tratamiento homogéneo.

El Ayuntamiento podrá definir las características de estos elementos mediante la elaboración de una ordenanza.

### **Artículo 93. Vegetación**

1. La vegetación de gran porte no esconderá en ningún caso edificios con algún grado de protección catalogado por este P.E.P.R.I.C.H.
2. Se dará preferencia a la vegetación de tipo mediterráneo.
3. Se prestará especial atención a la vegetación y arbolado existente en el ámbito de este P.E.P.R.I.C.H., es especial en aquellos ubicados en espacios urbanos catalogados.



# **CAPÍTULO 09**

## **CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**



#### **Artículo 94. Condiciones generales.**

1. El fomento y defensa del Conjunto Histórico-Artístico corresponde al Ayuntamiento mediante la aplicación de estas Ordenanzas, con las limitaciones que fija el artículo 20.4 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural y aquellos situados en su entorno de protección.

Las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en el que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Cuando se proyecte una construcción junto a un edificio catalogado, se hará de modo que no reste importancia al edificio principal, por sus proporciones, ornamentos, color, etc., simplificándose su decoración.

3. Con carácter general, las fachadas de los edificios en cuanto a su composición, estructura, acabados, ornamentación y materiales se asemejarán a las de los edificios catalogados existentes en la misma calle o tramo de esta.

4. El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.

5. Excepcionalmente, en el caso de ámbitos o parcelas con uso característico residencial, cuando se plantee un proyecto de carácter especial o singular que precise condiciones edificatorias diferentes a las indicadas en esta norma particular deberá presentarse un Plan Especial.

En todo caso deberá ser autorizado por la Dirección General con competencias en materia cultural.

6. Los edificios destinados a equipamientos estarán sujetos a las condiciones estéticas de esta norma particular, salvo que por razones justificadas se proponga una solución distinta, que en todo caso, será preceptivo un informe de la Dirección General con competencias en materia cultural.



7. En la fase de ejecución de las obras en el recinto se tendrán en cuenta lo siguiente: c
- En el caso de utilizar estabilizadores de las fachadas, estos se pintaran o se cubrirán de modo que se integren en el entorno, e incluso las lonas podrán reproducir imágenes de los edificios que están siendo restaurados.
  - Lo vallados de obras, serán de colores que no distorsionen con el entorno.

8. Los cerramientos de los solares vacantes, podrán decorarse con imágenes que se integren a la perspectiva paisajística de la calle en la que se encuentran. Las imágenes podrán ser de la antigua Lorca, del futuro aspecto del inmueble o de cualquier tema que cuente con el visto bueno de los Servicios Técnicos municipales.

#### **Artículo 95. Cubiertas.**

##### 1. Estructura.

a) La cubrición de los edificios podrá realizarse mediante tejado, azotea o mixta, que podrá ser plano o inclinado.

b) Las pendientes de las azoteas y las cubiertas inclinadas no superarán la inclinación del 35% ni una altura máxima de cumbrera de 4 metros, a medir desde la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta. Excepcionalmente se podrá superar esta inclinación para resolver problemas concretos.

##### 2. Acabados.

a) En fachada, será obligatoria la solución de cornisa o alero, de acuerdo con las especificaciones de la presente normativa.

b) En el caso de existencia de terrazas transitables en cubierta, las barandillas o antepechos serán acordes con la composición general del edificio, en especial con las barandillas y cerrajerías.

c) Las cubiertas serán de teja cerámica curva en tonalidades del entorno, prohibiéndose el color negro u otros colores oscuros.

##### 3. Instalaciones.

---



a) Los elementos e instalaciones que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que en la cubierta, deberán respetar al máximo la armonía del conjunto, justificando en el proyecto correspondiente la solución adoptada sobre todo en relación a los aparatos de aire acondicionado y a las placas solares.

En el caso de antenas, deberá evitarse en lo posible rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. Las chimeneas se adaptarán a los tipos tradicionales.

b) Cuando alguno de estos elementos o instalaciones queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.

Quedará garantizado el acceso a la azotea o cubierta cuando proceda desde el espacio común del inmueble.

c) Los casetones de escalera y ascensor se incluirán en la solución global de la cubierta del edificio.

d) Queda prohibido el tendido de cables de cualquier tipo e índole sobre las cubiertas de los edificios.

#### **Artículo 96. Cornisas y aleros.**

La construcción de cornisas o aleros se hará de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Las cubiertas inclinadas verterán sus aguas hacia la línea de alero o cornisa.

b) Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.

c) En caso de alero, volarán sobre la línea de fachada una longitud en función del ancho de la vía a la que dan.

En el caso de Vía pública con anchura inferior a 5 metros: saliente mínimo 30 centímetros; máximo igual a 1/10 de la anchura de la calle, hasta un máximo de 80 centímetros. Se utilizará madera barnizada o pintada, con remate en moldura, u otras soluciones molduradas alternativas. No se podrá dejar visto el arranque de la estructura de la cubierta o forjados.



d) En el caso de cornisa, la anchura de esta será de 40 centímetros como máximo.

Se utilizarán materiales de piedra natural, con parecido tratamiento a las existentes en la misma calle.

### **Artículo 97. Fachadas.**

#### 1. Composición de la fachada.

a) La composición de la fachada estará constituida por las líneas compositivas generales derivadas de la estructura de la fachada, de las relaciones hueco-muro, de los cambios de materiales y de las posibles impostas o elementos decorativos.

b) En plantas elevadas, la composición estará apoyada generalmente en ejes de simetría.

c) En planta baja, se considera parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto, por lo que se deberá buscar la adecuada proporción entre huecos y macizos.

La decoración, publicidad y composición de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general de huecos del edificio, debiendo integrarse en todo caso en el conjunto edificado.

#### 2. Estructura de la fachada.

a) Se entiende por estructura de la fachada el sistema general de vuelos, retranqueos, desplomes y semejantes.

b) Como criterio general, la estructura de la fachada será vertical y se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, no permitiéndose entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.

#### 3. Tratamiento de la fachada.

##### a) Materiales:

- Se utilizarán preferentemente los revocos y estucos tradicionales y la piedra natural con despieces similares a los aparejos tradicionales.

---



-Con carácter general se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo.

-Se prohíben los revocos a base de aglomerante cementoso y árido grueso o los de árido silíceo con aglomerante acrílico, los aplacados en general, chapa prelacada o aluminio, así como los muros cortina y los monocapas y el ladrillo como solución global de la fachada.

- Los laterales ciegos o fachadas medianeras se tratarán de igual manera que la fachada en cuanto a materiales y colores.

b) Colores:

- Las nuevas edificaciones deberán respetar la carta de color de las zonas urbanas que la tengan como elemento característico.

- Las pinturas serán preferentemente minerales. En todo caso, se remite esta materia al estudio cromático que realizará el Ayuntamiento.

c) Texturas:

- Se prohíbe la utilización de texturas pulidas o brillantes, así como la utilización de texturas muy rugosas, del tipo tirolesa, piedra proyectada, etc.

d) Ornamentación:

-Se admiten elementos y ornamentaciones de piedra natural o artificial o materiales similares, como detalles decorativos en dinteles, impostas, ménsulas, modillones, etc.

-La reforma de elementos arquitectónicos de fachada, como paramentos, cornisas, impostas, pilastras, mochetas, etc., se justificará siempre en función de la coherencia de la composición global de la fachada, así como del diseño del propio elemento individualizado, no pudiéndose reformar o eliminar ningún elemento ornamental catalogado como elemento de interés.

-Queda prohibida la imitación de elementos ornamentales, representativos de la arquitectura tradicional, con objeto de no desvirtuar los genuinos.



- Se prohíbe, asimismo, la incorporación de detalles de construcción y decoración tradicionales (escudos de armas, recercados, impostas, pilastras, etc.) o de interpretación de los mismos con un enfoque historicista.

-Estos elementos podrán incorporarse a las nuevas construcciones siempre que se trate de elementos a conservar por estar catalogados por este P.E.P.R.I.C.H., o por tener consideración de Bien de Interés Cultural, como es el caso de los escudos.

e) Elementos en fachada:

-Queda prohibido la instalación de tendederos, cuelgues de ropa o similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio. En todo caso, las actuaciones de nueva edificación deberán incorporar patios o huecos para este servicio, que de ser visibles desde el espacio público, deberán protegerse con celosías o tratamientos que minimicen el impacto visual.

-Queda prohibido el tendido de cables de cualquier tipo por las fachadas de los edificios. Los proyectos de salvaguarda que incluyan actuaciones en la fachada contemplarán la supresión de los tendidos existentes, bien por el empotramiento de éstos, bien por su soterramiento, de acuerdo con las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

-Los proyectos de obra nueva contemplarán, asimismo, soluciones para evitar el tendido de las distintas redes de instalaciones por la futura fachada, bien disponiendo tubos empotrados en la fachada, bien ejecutando una galería o bien disponiendo tubos enterrados bajo la acera, de acuerdo con las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

4. Huecos de la fachada.

a) Distribución:

La composición general de la fachada del edificio, respecto a la proporción hueco/macizo, se basará en su integración con las edificaciones catalogadas del entorno, bien por adecuación, bien por contraste. En los casos de adecuación por contraste, su aprobación exigirá la aprobación expresa de la Dirección General con competencias en materia cultural.



-Se deberá respetar la proporción vertical de los huecos, manteniendo el ritmo de los mismos y predominando el macizo sobre el vano o clareo.

-Las aristas de huecos de acceso, ventanas y balcones mantendrán una distancia superior a 70 centímetros de la línea de medianera.

No se permitirá, en edificios catalogados, la formación de huecos horizontales o de huecos verticales modificando la tipología y el criterio de la fachada original, salvo en casos justificados por razones de salubridad, seguridad o mejora de la composición general del edificio por razones de devolver a la fachada su composición original.

Se permitirá ensancharlos o reducirlos, en una proporción máxima del 25%, siempre que se mantenga el carácter vertical del mismo, en los casos excepcionales, perfectamente justificados por razones de salubridad, mejora de la composición general del edificio y para la adecuación de los accesos al edificio por razones de accesibilidad o acceso al aparcamiento y en ningún caso podrán ocultar materiales de fachada que formen parte de su composición general.

A partir de la planta baja, los ventanales se iniciarán a la altura del forjado correspondiente, con objeto de adecuarse a las características de la arquitectura tradicional. Excepcionalmente se permiten huecos que no cumplan con el apartado anterior si las características del diseño lo justifican.

Las plantas bajas destinadas a locales comerciales tendrán una composición de huecos y macizos adaptada a la arquitectura tradicional, con una proporción de macizos igual o superior a dos tercios de la longitud de huecos.

b) Vuelos y balcones:

- No se permiten los cuerpos cerrados de fábrica de ningún tipo, pero sí los miradores y balcones. Se prohíbe la formación de balcones, cornisas y aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones no adecuadas a las características de la arquitectura tradicional.

- Se prohíbe, asimismo, el cerramiento de antepechos de balcones con obra de fábrica.



- Se prohíben los balcones corridos que afecten a más de un hueco aislado, con excepciones puntuales, en los que se permitirá la afección de dos o más huecos continuos siempre y cuando queden justificados por la arquitectura tradicional existente en el entorno.

- Se permiten los miradores acristalados a la manera tradicional, que tenderá a la proporción vertical manteniendo el ritmo del entorno inmediato.

- La tipología de miradores será la propia del Conjunto Histórico de Lorca, de modo que el conjunto urbano sea unitario. Si se disponen miradores en alguno de los ejes de la fachada, estos tratarán de ocupar toda la altura de esta, evitándose la discontinuidad. En todo caso, los miradores serán exentos, prohibiéndose expresamente su articulación como pieza continua entre pisos.

c) Acabados:

-La carpintería de huecos y elementos de remate (miradores) en plantas superiores se realizará en madera pintada o barnizada.

En materia de colores, la normativa particular podrá concretar lo que proceda, estableciendo como preferente la gama de los marrones, sin perjuicio de la remisión general de esta materia al estudio cromático que se podrá realizar por el Ayuntamiento.

-En edificios catalogados se restaurará la carpintería existente, con las sustituciones imprescindibles.

-Se prohíben expresamente las hojas correderas en sentido horizontal.

-En plantas bajas podrá admitirse otros materiales diferentes a la madera justificándose la elección en el proyecto.

- En las fachadas de los patios no visibles desde el espacio público se admitirán carpinterías en otros materiales, o de protección, así como cerrajería en materiales, acabados y colores distintos de los indicados en este artículo.

- Las protecciones exteriores del sol y la luz serán realizadas en madera.

-Seautorizan soluciones de persiana alicantina y contraventana de lamas o tablas.



- Se prohíben expresamente las persianas de guía exteriores enrollables en cajas empotradas.

- En los cerramientos de las plantas bajas se admiten las persianas metálicas siempre que no sean opacas, a base de malla metálica, verjas etc., excluyéndose las que impidan la percepción del escaparate.

Se admiten en cerramientos de comercios las persianas de madera.

En ningún caso se autoriza que el cajón de persiana se sitúe en el exterior de la fachada.

d) Cerrajería y ornamentación:

- Los antepechos de balcones y azoteas, se realizarán a base de cerrajería de hierro, bien sea de forja o fundición a la manera tradicional, con preferencia al predominio de los elementos y dibujos tradicionales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas.

- El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados.

- No se permiten jardineras.

**Artículo 98. Rótulos, banderolas y toldos.**

1. Instalación de Rótulos.

La disposición de los rótulos y otros elementos se atenderá a la composición general de la fachada y a los elementos de interés que puedan existir en ella, de modo que la situación de los rótulos no perjudique esa composición general, ni la percepción que de estos elementos se ha de tener desde el espacio público.

En los Proyectos de instalaciones de locales comerciales deberá figurar el plano de la fachada completa del edificio, incluyendo el diseño y la composición arquitectónica de todos los elementos publicitarios que vaya a contener (toldos, rótulos, anuncios, etc.), justificando la solución adoptada y su integración en el entorno.



Para la fijación de las condiciones que han de cumplir los rótulos que se incluyen en la fachada de los edificios han de considerarse las condiciones que se exponen a continuación, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural y sus entorno.

a) En ningún caso los rótulos podrán cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

Se ubicaran sobre el dintel de los huecos, con una altura máxima de 60 cm, sin sobrepasar el ancho del vano.

La elección de los colores deberá estar acorde con el entorno donde se ubica y dentro de la gama de esta normativa.

b) Queda expresamente prohibida la implantación de rótulos en las plantas altas y especialmente en las barandillas de los balcones.

c) Se admite en planta baja las placas indicadoras de las actividades profesionales que se puedan desarrollar en las distintas plantas: Tendrán una superficie máxima de 0.15 metros cuadrados, y podrán situarse en la fachada de la planta baja, junto a la puerta de acceso. Contendrá sólo letras y anagramas, en un solo color, y grabadas en una placa de acabado metálico; si se hace sobre otro material será de color blanco u ocre.

g) Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas.

## 2. Banderolas.

La banderolas irán colocadas en el paramento de fachada y tendrán una altura máxima de 50 cm. Solo se podrán implantar en las plantas bajas dejando una altura libre de al menos 2,60 metros sobre la rasante de la acera. Respetaran las perspectivas urbanas catalogadas de forma que no oculten su visión ni la de los edificios catalogados.

En los entornos de los edificios, calles y elementos urbanos catalogados, se justificará gráfica y fotográficamente que su instalación no perjudica al entorno.

---



### 3. Toldos.

Los toldos de los establecimientos comerciales podrán sobresalir de la fachada, una vez desplegados, hasta 1 metro y hasta 2 metros en hostelería y, en calles con tráfico rodado, además, quedarán por dentro del bordillo de la acera 40 cm. como mínimo, respetando, en su caso, el arbolado existente en la calle.

Los aparatos y varillas de sustentación, una vez plegados sobre el muro, podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un máximo de 15 cm.

La altura de cualquier elemento del toldo, en su parte más baja será, como mínimo, de 2,20 metros

### **Artículo 99. Canalones y bajantes.**

#### 1. Canalones.

Los canalones, tanto en soluciones de cubierta plana como inclinada, respetarán al máximo la alineación de los aleros y paños de fachada y se harán en los siguientes materiales: cobre, chapa de cinc, acero galvanizado pintado o lacado, admitiéndose la colocación de piezas de fundición en el tramo correspondiente a la planta baja.

2. Las bajantes no podrán verter directamente a la calle, siendo obligatoria la realización de una conexión preferentemente registrable a la red general de evacuación de aguas. Se evitará su instalación sobre la fachada tratando de esconderla.

### **Artículo 100. Instalaciones.**

1. Que prohibida la implantación vista de instalaciones propias del edificio en las fachadas, incluidas las bajantes.

2. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

### **Artículo 101. Gama de color.**



-Se permite y recomienda una amplia variedad cromática para los distintos edificios, como expresión de la individualidad del usuario y de la rica tradición procedente de la cultura de la seda, manteniendo sin embargo el criterio de máxima simplicidad para cada uno de los mismos.

-Se permitirán los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, preferentemente los ocres, rosados, cadmio, blanco, blanco marfil, añil y los verdes oscuros en fachadas.

-El Ayuntamiento podrá elaborar y adoptar una carta de colores, con carácter vinculante, para su utilización en el ámbito de este P.E.P.R.I.C.H.



# CAPÍTULO 10

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.



### **Artículo 102. Objetivos y justificación de la protección.**

1. Las presentes Normas tienen por objeto establecer las condiciones que han de regir la protección del Patrimonio en el ámbito de este Plan Especial, al objeto de garantizar su conservación, adecuación y mantenimiento.

2. El presente Capítulo sobre la protección tiene justificada su redacción en base a la declaración de Conjunto Histórico de Lorca, debiendo someterse a la conservación de los bienes afectados por tal calificación y ajustarse a sus estipulaciones los instrumentos de planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que éstos pudieran establecer condiciones más restrictivas tendentes a la conservación del Patrimonio.

### **Artículo 103. Conjunto Histórico-Artístico.**

1. La declaración del Centro Histórico de Lorca como Conjunto Histórico vincula los bienes allí existentes al régimen de los Bienes de Interés Cultural, cuya pormenorización viene definida por la aprobación de este P.E.P.R.I.C.H. Siendo así, el ámbito referenciado está sujeto a unos principios globales de protección que emanan de la propia Ley de Patrimonio Histórico y que son los siguientes:

a) Con carácter general se conservará y tratará de recuperar el parcelario y alineaciones originales del Casco Histórico, con las excepciones indicadas en la Normativa General y Particular.

b) Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del conjunto, adaptándose en lo básico, al ambiente en el que estuvieren situados; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles en concordancia con los de su entorno.

En este sentido, las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, arqueológico, tradicional o típico de la zona habrán de armonizarse con el mismo, o cuando sin existir conjunto de edificios, hubiese alguno de importancia o calidad de los caracteres indicados, singularizado por su catalogación.



#### **Artículo 104. Catálogo de bienes protegidos.**

1. A los efectos de establecer un nivel adecuado de protección del patrimonio en el Conjunto Histórico declarado y en el ámbito del Plan Especial, y en cumplimiento de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como del artículo 143 de la L.O.T.U.R.M., el presente P.E.P.R.I.C.H. incorpora como documento complementario de la presente regulación el Catálogo de elementos y edificios y otros bienes que son susceptibles de una protección especial.

2. Se establece un régimen de protección específico para cada uno de ellos que se aplicará preferentemente sobre normativa u ordenanza general o particular que afecte al bien catalogado.

3. Se consideran integrantes del Patrimonio Histórico Español todos los bienes incluidos en el Catálogo que forma parte del presente Plan Especial o que se incorporen a él posteriormente.

#### **Artículo 105. Modificaciones del Catálogo.**

1. La nueva catalogación, la descatalogación de un bien catalogado, o el cambio de grado de protección de un bien catalogado por este P.E.P.R.I.C.H. a otro inferior o superior será tramitada como modificación del Plan Especial.

2. Se incluirán en todo caso en el Catálogo los bienes que sean declarados Bien de Interés Cultural por la Administración competente con arreglo a la legislación del Patrimonio Histórico.



# CAPÍTULO 11

## PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL.



#### **Artículo 106. Conceptos.**

1. Los Bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico Catalogado están constituidos por aquellos monumentos, elementos singulares, edificios y construcciones que por sus características históricas, tipológicas, arquitectónicas o artísticas, merecen ser objeto de una protección individualizada.

2. Los Bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico No Catalogado están constituidos por los inmuebles, elementos y otros bienes que sin presentar valores arquitectónicos, ni interés histórico o ambiental singular, están sometidos a una regulación genérica mediante las normas de intervención, edificación e integración ambiental por hallarse ubicados en el conjunto histórico y en el ámbito del presente Plan Especial.

#### **Artículo 107. Clasificación de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural.**

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia, se establece una clasificación general de bienes integrantes del Patrimonio Cultural. Se definen las siguientes categorías:

- Bienes de Interés Cultural.
- Bienes Catalogados por su Relevancia Cultural.
- Bienes Inventariados.

En cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia, se establece que los bienes catalogados en el planeamiento urbanístico hasta la entrada en vigor de la mencionada Ley gozarán del régimen jurídico de protección previsto en la misma para los bienes catalogados por su notable valor cultural.

Habrán, por lo tanto, las siguientes categorías:

- Bienes de Interés Cultural.
  - Bienes Catalogados por su Relevancia Cultural.
-



Aquellos edificios incluidos en el ámbito de este P.E.P.R.I.C.H. y que no pertenecen a ninguna de las dos categorías anteriores, se clasificarán del siguiente modo:

- Edificios sin interés.

#### **Artículo108. Bienes de Interés Cultural.**

Corresponde al listado de los bienes inmuebles más relevantes de la ciudad de Lorca por su sobresaliente valor cultural, obtenido de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Educación, Cultura y Universidades de la Región de Murcia.

Atendiendo al apartado 3 del artículo 3 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia, estos Bienes de Interés Cultural se clasificarán atendiendo a las siguientes figuras:

- a) Monumento.
- b) Conjunto histórico.
- c) Jardín histórico.
- d) Sitio histórico.
- e) Zona arqueológica.
- f) Zona paleontológica.
- g) Lugar de interés etnográfico.

En el artículo 118 y siguientes de esta normativa, a los que nos remitimos, se recoge el listado de los Bienes de Interés Cultural incluidos en el ámbito de este P.E.P.R.I.C.H., así como la descripción de su entorno de protección.

#### **Artículo109. Bienes Catalogados por su Relevancia Cultural.**

Corresponde al listado de los bienes inmuebles que poseen una notable relevancia cultural pero que no merecen la protección derivada de su declaración como Bienes de Interés Cultural.

Son pues, edificios con fuerte personalidad individual, que se integran perfectamente en su entorno urbano, en el que con frecuencia son el elemento preponderante y merecen una especial atención y protección.

#### **Artículo110. Edificios Sin Interés**

---



Corresponde al listado de Edificios que carecen de personalidad propia y permanecen neutros en la configuración del ambiente urbano.

#### **Artículo 111. Actuaciones genéricas.**

Para cada una de las categorías de clasificación de la edificación, se fijan, genéricamente, los tipos de actuación permitidos. Las actuaciones permitidas podrán serlo con carácter preferente o no preferente.

En el caso de que se pretenda realizar una actuación considerada como no preferente, será necesario justificar la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como cualquier otra circunstancia que pueda completar la información sobre la misma. Las actuaciones permitidas en los edificios o elementos catalogados atenderán exclusivamente a su Grado de Protección.

No obstante, en el Fichero de fincas catalogadas de este P.E.P.R.I.C.H. se podrán concretar las limitaciones específicas a las actuaciones en cada ficha de edificio catalogado.

#### **Artículo 112. Actuaciones en Bienes de Interés Cultural.**

En los Bienes de Interés Cultural, las actuaciones permitidas atenderán exclusivamente a su Grado de Protección, según vienen reguladas en los artículos específicos de este mismo Capítulo.

#### **Artículo 113. Actuaciones en Bienes Catalogados por su relevancia cultural.**

En los Bienes Catalogados por su relevancia cultural, las actuaciones permitidas atenderán exclusivamente a su Grado de Protección, según vienen reguladas en los artículos específicos de este mismo Capítulo.

#### **Artículo 114. Actuaciones en Edificios sin interés.**

En los edificios sin interés se permiten todos los tipos de actuación previstos en este P.E.P.R.I.C.H.

#### **Artículo 115. Catálogo.**



En cumplimiento de la Ley 4/2007, de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia, se ha realizado la Catalogación de los elementos unitarios incluidos dentro del ámbito territorial de este P.E.P.R.I.C.H., tanto inmuebles edificados como elementos puntuales y elementos urbanos en vía pública.

El conjunto de todos estos elementos catalogados conforma el Catálogo de este P.E.P.R.I.C.H., y se configura como un Documento Independiente e inseparable de él, y cuya aprobación se debe efectuar de forma simultánea.

#### **Artículo 116. Fichas de catálogo.**

Se adoptan los siguientes modelos oficiales de Fichas para el Catálogo de este P.E.P.R.I.C.H., cuya reproducción aparece en el Anexo de Fichas que figura al final de esta Normativa Urbanística:

- Fichero de Bienes de Interés Cultural. Bienes inmuebles.
- Fichero de Bienes de Interés Cultural. Escudos.
- Fichero de Bienes Catalogados por su Relevancia Cultural.

#### **Artículo 117. Grados de Protección de Bienes Inmuebles y elementos protegidos.**

1. Para cada uno de los Bienes inmuebles, escudos y demás elementos protegidos incluidos en el Catálogo de este P.E.P.R.I.C.H. se fija el Grado de Protección (Conservación) que le afecta a los efectos de su protección.

Para la determinación de los distintos grados de protección, se toman en consideración los valores históricos y culturales –especialmente arquitectónicos - que merecen ser protegidos, pero sobre todo el tipo de obras que puede ser conveniente o necesario realizar para asegurar su habitabilidad, conservación y la puesta en valor.

2. Tal y como se recoge en el Catálogo, la protección de los edificios catalogados se establece en cuatro grados atendiendo a su extensión e intensidad:

- Grado 1.
-



- Grado 2.
- Grado 3.
- Grado 4.

3. El plano O.08 establece las parcelas con los distintos grados de protección asignados a cada inmueble, así como la categoría en la que se ha clasificado.

#### **Artículo 118. Grado de Protección 1.**

Es aplicable a aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico o artístico que, con independencia de su estado de conservación deban mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos ó partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

#### **Artículo 119. Grado de Protección 2.**

Es aplicable a aquellos inmuebles cuyo valor estriba en su conjunto externo e interno, normalmente inseparables para el buen entendimiento de la construcción.

Se incluirán pues aquellos inmuebles de especial valor arquitectónico ó artístico cuyas características objetivas, deben ser conservadas con tratamientos específicos que permitan mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de la realización de obras interiores de adaptación, compatibles con el uso asignado por su estructura y función urbana.

Permite pequeñas modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres, pero siempre conservando sus estructuras fundamentales, alineaciones generares y configuraciones espaciales.

Se permitirán pues, modificaciones y sustituciones puntuales en la estructura, en zonas de elementos comunes, para inclusión de sistemas de movilidad y accesibilidad.

#### **Artículo 120. Grado de Protección 3.**



Es aplicable a aquellos inmuebles que poseen algún tipo de valor arquitectónico, histórico o artístico sobre todo en los paramentos exteriores y son acordes con la tipología característica de Lorca y colaboran positivamente en el paisaje urbano.

Permite adaptaciones o modificaciones con tal que se conserven los elementos o partes esenciales.

En estos elementos esenciales se incluyen siempre las fachadas, como formas configuradoras del espacio urbano.

#### **Artículo 121. Grado de Protección 4.**

Es aplicable a aquellos inmuebles que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos son acordes con la tipología característica de Lorca y colaboran positivamente en el paisaje urbano.

La protección se articula mediante la imposición de unas condiciones edificatorias coincidentes con las preexistentes en la sustitución de la fachada tal y como se indica en la ficha del Patrimonio arquitectónico Catalogado.

Permite pues, modificaciones en todo el volumen del edificio, incluida la fachada del mismo, siempre y cuando la reconstrucción de esta se realice de acuerdo a lo especificado en su ficha correspondiente.

#### **Artículo 122. Limitaciones de actuación.**

Las limitaciones de actuación sobre un edificio o elemento estarán condicionadas por el Grado de Protección por el que esté afectado.

#### **Artículo 123. Bienes de Interés Cultural.**

Los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) declarados en el ámbito territorial de este P.E.P.R.I.C.H. son los siguientes:

- Iglesia de San Francisco.

#### **Artículo 124. Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural.**

---



Para cada uno de los Bienes de Interés Cultural declarados en el ámbito territorial de este P.E.P.R.I.C.H., se define un Entorno de Protección, delimitado por un perímetro cerrado, que estará afectado por las limitaciones que para los mismos fija el artículo 20.4 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, así como las especificaciones de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Cada Entorno de Protección definido se justifica en razón de posibilitar la correcta percepción del Bien, en tanto que elemento integrado en el territorio en que se halla enclavado, previniendo su posible degradación estética.

La delimitación de los entornos a que se refiere este artículo está definida en los artículos siguientes y grafiada en el plano de ordenación correspondiente de *Bienes Culturales*. *Entornos de protección* de este P.E.P.R.I.C.H.

#### **Artículo 125. Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico-Artístico.**

La ciudad de Lorca fue declarada Conjunto Histórico-Artístico por Decreto de 5 de marzo de 1.964, publicado en el B.O.E. nº 65, de 16 de marzo de 1.964.

Por aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, pasa a tener la consideración y a denominarse Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico.

En el citado plano queda delimitado este Conjunto Histórico-Artístico, tal y como recoge el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

#### **Artículo 126. Bien de Interés Cultural Conjunto Castillo de Lorca.**

El Conjunto del Castillo de Lorca fue declarado Monumento histórico-artístico por Decreto de 3 de Junio de 1.931.

Por aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, pasa a tener la consideración y a denominarse Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento.

Corresponde a la Finca 1 de la Manzana 194 de este P.E.P.R.I.C.H.

---



Forma parte del Entorno de protección del Conjunto del Castillo de Lorca, la línea poligonal delimitada por la Carretera de la Parroquia, abarcando la Ribera de San Miguel hasta la Autovía Granada-Murcia, subiendo por la ladera norte del Cerro del Castillo y englobándolo en su totalidad y continuando por la Calle Albaricos, Calle Niño, Alcaraz, La Poza, peñas, Zapata, Calle Mayor de San Pedro, El Toto, Rodríguez, Moya, Duende, Pedro Montiel, continuando por la Calle Gomález y Calle Zapatería hasta la Calle Puente de la Alberca.

La definición gráfica viene recogida en el Plano de ordenación correspondiente de *Bienes Culturales. Entornos de protección* de este P.E.P.R.I.C.H.

#### **Artículo 127. Bien de Interés Cultural Colegiata de San Patricio.**

La Colegiata de de San Patricio fue declarada Monumento histórico-artístico por Decreto de 27 de enero de 1.941, publicado en el B.O.E. nº 34, de 3 de febrero de 1.941.

Por aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, pasa a tener la consideración y a denominarse Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento.

Corresponde a las siguientes fincas de este P.E.P.R.I.C.H.

Manzana 19: Finca 9.

Manzana 20: Finca 20.

Forman parte del Entorno de protección de la Colegiata de San Patricio, las Fincas siguientes y todos los espacios públicos contenidos por la línea que define su perímetro exterior:

Manzana 18: Finca 1.

Manzana 19: Fincas 7, 8 y 10.

Manzana 20: Fincas 7, 8, 10 y 11.

Manzana 25: Fincas 6, 7, 8 y 9.

Manzana 27: Fincas 1, 10, 11, 12, 13 y 14.

Manzana 33: Fincas 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

Manzana 38: Fincas 1, 2, 15, 16 y 17.

#### **Artículo 128. Bien de Interés Cultural Iglesiade San Francisco.**

---



La Iglesia de San Francisco fue declarada Monumento histórico-artístico de carácter nacional por R.D. 1747/1982, de 28 de mayo, publicado en el B.O.E. nº 181, de 30 de julio de 1.982.

Por aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, pasa a tener la consideración y a denominarse Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento. El Conjunto Iglesia-Convento corresponde a las Fincas 1 y 10 de la Manzana 78 de este P.E.P.R.I.C.H.

Forman parte del Entorno de protección de la Iglesia-Convento de San Francisco las Fincas siguientes y todos los espacios públicos contenidos por la línea que define su perímetro exterior:

Manzana 66: Fincas 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25.

Manzana 70: Fincas 7 y 8.

Manzana 71: Fincas 7, 8, 9.

Manzana 74: Fincas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Manzana 76: Fincas 14, 15, 16, 17, 18 y 19.

Manzana 78: Fincas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

Manzana 79: Fincas 1 y 2.

Manzana 80: Fincas 1 y 2.

Manzana 81: Fincas 1, 2, 3 y 12.

#### **Artículo 129. Bien de Interés Cultural Palacio de Guevara.**

El Palacio de Guevara fue declarado Monumento histórico-artístico por Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia el 21 de Noviembre de 2008, y publicado en el B.O.R.M el 27 de Noviembre de 2008.

Por aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, pasa a tener la consideración y a denominarse Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento.

Corresponde a la Finca 1 de la Manzana 50 de este P.E.P.R.I.C.H.

Forman parte del Entorno de protección del Palacio de Guevara, las Fincas siguientes y todos los espacios públicos contenidos por la línea que define su perímetro exterior:

---



Manzana 32: Finca 5.

Manzana 50: Fincas 2 y 10.

Manzana 51: Finca 1.

### **Artículo 130. Bien de Interés Cultural Teatro Guerra.**

El Teatro Guerra fue declarado Monumento histórico-artístico de interés local por Orden del Ministerio de Cultura de 31 de marzo de 1.982, publicado en el B.O.E. nº 153, de 28 de junio de 1.982.

Por aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, pasa a tener la consideración y a denominarse Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento.

Corresponde a la Finca 1 de la Manzana 72 de este P.E.P.R.I.C.H.

Forman parte del Entorno de protección del Teatro Guerra las Fincas siguientes y todos los espacios públicos contenidos por la línea que define su perímetro exterior:

Manzana 52: Finca 3.

Manzana 53: Fincas 3, 4 y 5.

Manzana 70: Fincas 2, 3, 4 5, 6 y 7.

Manzana 73: Fincas 1, 6, 7, 8 y 9.

Manzana 74: Fincas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.

Manzana 78: Fincas 1, 2, 3 y 10.

Manzana 81: Finca 1, 2 y 3.

### **Artículo 131. Bien de Interés Cultural Edificio de la Comunidad de Regantes.**

El Edificio de la Comunidad de Regantes fue declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento por Decreto 29/1992, de 12 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, publicado en el B.O.R.M. nº 103, de 5 de mayo de 1.992.

Corresponde a la Finca 2 de la Manzana 64 de este P.E.P.R.I.C.H.

---



Forman parte del Entorno de protección del Edificio de la Comunidad de Regantes las Fincas siguientes y todos los espacios públicos contenidos por la línea que define su perímetro exterior:

- Manzana 49: Fincas 7 y 8.
- Manzana 52: Fincas 1, 4 y 5.
- Manzana 61: Finca 12.
- Manzana 63: Fincas 5, 6, 7 y 8.
- Manzana 64: Finca 1.
- Manzana 69: Fincas 1 y 2.
- Manzana 70: Finca 1.

### **Artículo 132. Bienes de Interés Cultural Murallas y Torreones de la ciudad.**

El Decreto de 22 de abril de 1.949, publicado en el B.O.E. nº 125, de 5 de mayo de 1.949, estableció la protección para todos los castillos de España.

Por aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, quedan sometidos al régimen previsto en dicha Ley los bienes a que se contrae el Decreto de 22 de abril de 1.949. En su virtud, las Murallas y Torreones de la ciudad tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural con categoría de Monumento.

A reserva de nuevos hallazgos en futuras excavaciones arqueológicas, hay documentados trazas y restos de las Murallas en:

Manzanas 7, 9, 19 y 3 de este P.E.P.R.I.C.H., además de las murallas del entorno del complejo de la Merced. Calles Rambla y Los Pozos.

También aparecen integrados en las edificaciones o marcando las divisiones entre traseras de fincas:

- Manzana 7.
- Manzana 9: Finca 22 y 23.
- Manzana 19: Finca 10 (Puerta de Gil de Ricla, Colegio de la Purísima).
- Manzana 33: Finca 1 (Torreón integrado en la antigua Cárcel).

Además, constituyen fincas independientes dos de los Torreones, que corresponden, concretamente, a las fincas

---



Manzana 7: Finca 34 (Porche de San Antonio).

Manzana 53: Finca 7 (Torreón de la Muralla).

Forman parte del Entorno de protección de la muralla de la manzana 7 toda la manzana completa.

Forman parte del Entorno de protección de la muralla de la manzana 9 toda la manzana completa.

Forman parte del Entorno de protección del Porche de San Antonio las Fincas siguientes y todos los espacios públicos contenidos por la línea que define su perímetro exterior:

Manzana 86: Finca 3.

Manzana 89: Finca 3.

Manzana 93: Fincas 1, 2, 3 y 4.

Manzana 7: Finca 1.

Manzana 5: Fincas 3, 5, 6 y 7.

Forman parte del Entorno de protección del Torreón de la Muralla las Fincas siguientes y todos los espacios públicos contenidos por la línea que define su perímetro exterior:

Manzana 33: Finca 6.

Manzana 35: Finca 1, 2, 3, 4, 5 y 9.

Manzana 134: Finca 10.

Manzana 137: Finca 4.

Forman parte del Entorno de protección de las murallas entorno al Complejo de la Merced las Fincas siguientes y todos los espacios públicos contenidos por la línea que define su perímetro exterior:

Manzana 4: Fincas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, y 10.

Manzana 5: Fincas 1 y 8.

Manzana 82: Finca 1.

Manzana 83: Finca 1.

Manzana 86: Finca 1.



## COMPLETAR CON LA MURALLA DE LOPEZ GISBERT

En el plano se identifica los restos actualmente reconocibles y señala el trazado de las murallas conforme el Plan Especial de protección de las murallas de Lorca.

Los proyectos de obras de cualquier tipo en edificios que afecten a las murallas o sus restos deberán incluir un informe técnico, suficientemente documentado, que refleje la entidad y estado de conservación de estos.

En base a la información recogida, en el propio documento de concesión de la licencia podrá establecerse la necesidad de realizar inspecciones a lo largo de la realización de la obra, a fin de evaluar la entidad de los restos que puedan descubrirse y determinar las acciones que deban acometerse para su conservación o recuperación.

### **Artículo 133. Bienes de Interés Cultural Escudos de la ciudad.**

Los Escudos, Emblemas, Piedras heráldicas, Rollos de justicia, Cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años quedaron protegidos en virtud de Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1.963, publicado en el B.O.E. nº 77, de 30 de marzo de 1.963.

Por aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, quedan sometidos al régimen previsto en dicha Ley los bienes a que se contrae el Decreto 571/63.

Por tanto, tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural con categoría de Monumento los Escudos, Emblemas, Piedras heráldicas, Rollos de justicia, Cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años existentes dentro del ámbito territorial de este P.E.P.R.I.C.H.

Las piezas documentadas en la elaboración de este P.E.P.R.I.C.H. son las indicadas en el listado de Bienes de Interés Cultural, con indicación de las fincas y calles en que se ubican en su fichero individual correspondiente y en el plano correspondiente de ubicación de inmuebles con escudo declarado B.I.C. en su fachada o interior.

### **Artículo 134. Consideraciones generales de las actuaciones edificatorias.**

---



De acuerdo con el artículo 112 de la Ley 13/2015, Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este P.E.P.R.I.C.H. que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo serán considerados fuera de ordenación.

En consonancia con el apartado 3 del artículo 112 de la citada Ley, en los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación, no podrán realizarse en ellas obras de aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica de los deberes de conservación. Será de aplicación lo establecido en el Plan General vigente sobre el régimen de fuera de ordenación y fuera de ordenanza regulado en el mismo.

No obstante, los edificios existentes que forman parte del patrimonio catalogado definido en este Plan especial, no se consideran ni fuera de ordenación ni fuera de ordenanza, aunque incumplan alguna determinación de las reguladas en esta Plan Especial.

#### **Artículo 135. Posibilidades de actuación en cada finca.**

Para cada una de las fincas ubicadas en el ámbito de este P.E.P.R.I.C.H., se indican las siguientes posibilidades de actuación, en función de las características de la edificación existente en la misma y del grado de protección otorgado.

Cada actuación, permite un tipo de obra determinada, según el grado de transformación que introducen en la edificación:

a) Actuaciones de Rehabilitación.

- Obras de Restauración.
- Obras de Mantenimiento.
- Obras de Consolidación.
- Obras de Acondicionamiento.
- Obras de Reestructuración

b) Actuaciones de Obra Nueva.

- Obras de Ampliación.
  - Obras de Sustitución.
-



- Obras de Nueva planta.

c) Actuaciones de Demolición.

- Obras de demolición parcial.

- Obras de demolición total.

### **Artículo 136. Actuaciones de rehabilitación.**

A los efectos de la aplicación de esta normativa, se entenderá por actuaciones de rehabilitación las que atañen a edificaciones existentes y que suponen la salvaguarda de las mismas según la importancia de las intervenciones citados en orden creciente.

Se definen los siguientes tipos de obras:

1. Obras de Restauración.

a) Son las obras dirigidas a la conservación y puesta en valor de los edificios y sus elementos o instalaciones y sus terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria que poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos y artísticos, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

b) Con carácter general se permiten todo tipo de actuaciones que pretendan el restablecimiento a su estado original de las partes alteradas en el edificio, que se sujetarán a las siguientes condiciones:

- Las actuaciones serán escrupulosamente respetuosas con el edificio utilizándose si así fuese preciso para un mejor resultado, las técnicas y formas de obrar originales.

- La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio sólo será permitida si se utilizan partes originales y puede probarse su autenticidad.

- Sólo se añadirán nuevos elementos constructivos del mismo material cuando los originales no sean recuperables o se perdieron y esta operación sea indispensable para la estabilidad y mantenimiento del edificio.



En este caso, las adiciones serán reconocibles y se evitarán las confusiones miméticas.

- La actuación respetará las aportaciones de épocas anteriores; su eliminación sólo será autorizable con carácter excepcional y siempre que esos elementos que se eliminen supongan una evidente degradación del bien, y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica.

- Cualquier cambio o añadido con respecto al original del edificio deberá ser autorizado expresamente por la Administración competente.

## 2. Obras de Mantenimiento.

a) Son las obras que tienen como objeto el mantenimiento ordinario del edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución, garantizándose siempre el mantenimiento de la tipología original del edificio.

b) Estas obras se sujetarán a las siguientes condiciones:

- Con respecto a las instalaciones, se permite la incorporación de nuevas instalaciones, siempre que no afecten a la estructura resistente ni al aspecto exterior del edificio

-La restauración o restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados, o no cumplan adecuadamente su función original.

-La renovación de las instalaciones existentes; la incorporación de nuevas instalaciones, siempre que no afecten a la estructura resistente ni al aspecto exterior del edificio.

-La demolición de elementos o partes de edificación superfluas.

-La modernización de tabiquería y cerramientos interiores, siempre que no modifiquen la distribución general ni la estructura existente, garantizando el mantenimiento de la tipología original del edificio.

## 3. Obras de Consolidación

---



a) Son las obras que tienen como objeto proporcionar al edificio, o a parte de él, las condiciones de seguridad constructiva, estabilidad, firmeza, resistencia y solidez, manteniendo íntegra su tipología y condiciones básicas de uso. Incluye también aquellas obras que proporcionen al edificio las condiciones suficientes en cuanto cubiertas y estanqueidad.

b) Estas obras podrán se sujetarán a las siguientes condiciones:

-Pretenderán el afianzamiento, refuerzo y sustitución de la estructura resistente dañada, como elementos de forjados, losas, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, etc., para conseguir las condiciones de seguridad que establezca la legislación vigente o que fijen estas Normas y que incluye, cuando sea necesario, el refuerzo de la estructura por la previsión de nuevas o mayores cargas.

- La sustitución puede suponer el cambio de todo un elemento, pero no la modificación del sistema estructural o del tipo de material utilizado, excepto cuando desde el punto de vista técnico sea la solución aconsejable, considerando también la cuantía de los elementos que deben ser sustituidos y el coste del mantenimiento del material.

#### 4. Obras de Acondicionamiento

a) Son las obras que tienen por objeto la adecuación del edificio, o parte de él, a los nuevos usos a que se destine o la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

Incluye también aquellas obras que proporcionen al edificio las condiciones suficientes en cuanto a accesos, cerramientos e instalaciones.

b) Estas obras podrán se sujetarán a las siguientes condiciones:

-Se permitirán cambios en los elementos que componen la distribución interior, siempre que no afecte a la estructura portante del inmueble y garanticen el mantenimiento de la tipología original del edificio.

-Se pretenderá la actualización, mejora o nueva incorporación de instalaciones, siempre que no afecten a la estructura resistente, ni al aspecto exterior del edificio.



En este sentido, se permitirá también la apertura de los huecos en la estructura resistente que sean necesarios para instalación de ascensores y del resto de instalaciones, justificando en el proyecto la solución adoptada.

-Excepcionalmente se permitirán demoliciones interiores parciales de forma puntual y justificada en aquellos elementos que carezcan de interés. A tal efecto se deberá presentar junto con el proyecto una memoria histórico-artística suscrita por técnico competente donde se valore la conveniencia y necesidad de adoptar dicha medida, que en todo caso deberá ser informada favorablemente por la Dirección general con competencias en patrimonio cultural.

#### 5. Obras de Reestructuración.

a) Se denomina así a las obras que suponen una modificación o cambio en la morfología del edificio.

La obra podrá afectar al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior y parte de los muros exteriores, solo en los casos indicados en las fichas del catálogo.

Del mismo modo, la obra podrá afectar solo parcialmente a los locales en planta baja o al resto de plantas.

b) Las actuaciones permitidas se sujetan a los siguientes criterios:

-La modificación de los elementos de distribución interior, podrá conllevar cambios en los elementos de la estructura resistente.

-Se podrán eliminar parcialmente los forjados y modificar su cota.

-Se podrá cambiar la posición de la caja de las escaleras, eliminarla, o construir una nueva aunque modifique la tipología interior.

-Se podrán abrir nuevos huecos o modificación los existentes, en cualquier elemento de la estructura, y de forma justificada en los muros exteriores.

#### **Artículo 137. Actuaciones de nueva edificación.**

---



A los efectos de la aplicación de esta normativa, se entenderá por nueva edificación la realización de las obras que dan como resultado la aparición de todo o parte de una edificación completamente nueva, fruto de la eliminación, sustitución o ampliación de la edificación existente o de la construcción sobre solares vacantes.

Se definen los siguientes tipos de obras:

#### 1. Obras de Ampliación.

Se denominan obras de ampliación aquellas actuaciones que suponen la ampliación del volumen exterior de un edificio, o de su superficie construida, ya sea mediante el aumento de la superficie construida en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de la altura de las existentes, o la elevación de la cubierta respecto a su situación actual.

#### 2. Obras de Sustitución.

Se denominan obras de sustitución aquellas que conllevan la demolición de un edificio y su posterior reedificación en la parcela resultante o agregación de parcelas dentro de la trama urbana, cuando el volumen resultante es similar o diferente al primitivo, produciéndose o no alteraciones sustanciales en los parámetros generales del edificio con respecto al preexistente.

Se denomina así a las obras que suponen la reposición de un edificio preexistente en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas.

Estas obras podrán ser, con carácter general:

- Sustitución total.
- Sustitución parcial.

#### 3. Obras de Nueva Planta

Se denominan obras de Nueva Planta aquellas que dan origen a construcciones en superficies en las que no existía ningún edificio con anterioridad o existiendo, la intervención urbanizadora da lugar a una nueva ordenación.

#### **Artículo 138. Actuaciones de demolición.**



A los efectos de la aplicación de esta normativa, se entenderá por demolición como un tipo de intervención dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente. Se definen los siguientes tipos de obras:

1. Obras de demolición parcial.

Se denominan obras de demolición parcial aquéllas que tienen por objeto la destrucción de una o varias piezas edificadas con mantenimiento de parte del edificio original.

2. Obras de demolición total.

Se denominan obras de demolición total aquéllas que tienen por objeto la destrucción total de un inmueble, o el vaciamiento completo con la desaparición del edificio original.

**Artículo 139. Posibilidades de actuación en edificios con Grado de Protección 1.**

En los edificios incluidos en el Catálogo de este P.E.P.R.I.C.H., afectados por Grado de Protección 1, las actuaciones permitidas serán las de obras de Restauración, Mantenimiento y Consolidación.

**Artículo 140. Posibilidades de actuación en edificios con Grado de Protección 2.**

En los edificios incluidos con carácter vinculante en el Catálogo de este P.E.P.R.I.C.H., afectados por Grado de Protección 2, las actuaciones permitidas serán las de obras de Restauración, Mantenimiento, Consolidación y Acondicionamiento.

**Artículo 141. Posibilidades de actuación en edificios con Grado de Protección 3.**

En los edificios incluidos con carácter vinculante en el Catálogo de este P.E.P.R.I.C.H., afectados por Grado de Protección 3, las actuaciones permitidas serán las de obras de Restauración, Mantenimiento, Consolidación, Acondicionamiento, Reestructuración y Ampliación.

**Artículo 142. Posibilidades de actuación en edificios con Grado de Protección 4.**

En los edificios incluidos con carácter vinculante en el Catálogo de este P.E.P.R.I.C.H., afectados por Grado de Protección 3, las actuaciones permitidas serán las de obras de Restauración, Mantenimiento, Consolidación, Acondicionamiento, Reestructuración, Ampliación, Sustitución y Nueva Planta.

---



**Artículo 143. Posibilidades de actuación en Elementos puntuales protegidos.**

En los elementos puntuales protegidos existentes en bienes no catalogados, las actuaciones permitidas serán las de obras de Restauración, Mantenimiento, Consolidación.

Se conservarán siempre todos los elementos, se evitará su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original, tratando de incorporarlos al nuevo edificio.

En la tramitación de solicitud y concesión de licencia se identificarán los elementos de interés que deberán ser conservados o restaurados de acuerdo con los criterios sobre catalogación recogidos en la memoria a propósito de los elementos de interés. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

En el resto de elementos puntuales existentes en bienes catalogados por este P.E.P.R.I.C.H., las actuaciones que se autorizan serán aquellas que estén permitidas en dicho inmueble según su Grado de Protección.



# CAPÍTULO 12

## PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO



#### **Artículo 144. Clasificación de los bienes integrantes del Patrimonio Urbano.**

Se definen las siguientes categorías en la clasificación general de bienes integrantes del Patrimonio Urbano:

- Espacios urbanos.
- Elementos urbanos.
- Perspectivas urbanas.

Todos ellos se incluyen el listado de Bienes Catalogados por su Relevancia Cultural, de acuerdo a la ley 13/2007. Por otro lado, aquellos espacios urbanos en el ámbito de este P.E.P.R.I.C.H. y que no pertenecen a la primera categoría anterior, se clasificarán del siguiente modo:

- Espacios urbanos sin interés.

#### **Artículo 145. Espacios urbanos.**

Corresponde al listado de los espacios urbanos más relevantes del Conjunto Histórico de la ciudad de Lorca, por su sobresaliente valor cultural, histórico, y atendiendo a las características de su trama urbana, alineaciones históricas..etc. Los espacios urbanos catalogados por este P.E.P.R.I.C.H. son:

- Calle Zapatería
- Calle Abad de los Arcos
- Calle de la Cava
- Calle Santiago
- Plaza de Santiago
- Calle Selgas
- Calle Alfonso X El Sábio – Fernando El Santo
- Calle Nogalte
- Plaza de Colón
- Plaza de Calderón de la Barca
- Calle Cuesta de San Francisco
- Jardines Condes de San Julián
- Calle Pío XII
- Entorno de protección del Castillo



#### **Artículo 146. Elementos Urbanos catalogados.**

Corresponde al listado de los elementos urbanos más relevantes del Conjunto Histórico de la ciudad de Lorca, los cuales se ubican en espacios públicos, como calles o plazas.

Se conservarán siempre evitando su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original. En cualquier caso, las actuaciones que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración, evitándose la sustitución o añadido parcial salvo que así se aconseje a través de informe técnico. Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de estos elementos y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original.

Los elementos urbanos catalogados por este P.E.P.R.I.C.H. son:

- Fuente de la Plaza del Ybreño
- Fuente de la Glorieta de San Vicente
- Estatua de San Vicente
- Fuente de la Plaza del Caño
- Fuente de la Plaza de Colon
- Fuente de la Plaza del Negrito
- Bancos de Piedra de la CalleNogalte
- Busto de Eliodoro Puche de Plaza Saavedra
- Monumento ala BordadoraLorquina
- Escultura de Bronce Alfonso XEl Sabio
- Escultura de Bronce del MúsicoNarciso Yepes

#### **Artículo 147. Perspectivas Urbanas catalogadas.**

Corresponde al listado de las perspectivas y vistas urbanas más relevantes del Conjunto Histórico de la ciudad de Lorca, que destacan por su sobresaliente composición de la trama urbana, espacio urbano y edificaciones recayentes, que merecen una especial protección y salvaguarda.

Toda actuación sobre una finca o espacio urbano afectado por una Perspectiva urbana catalogada por este P.E.P.R.I.C.H., deberá justificar gráficamente la salvaguarda de dicha Perspectiva.Las perspectivas y vistas urbanas catalogadas por este P.E.P.R.I.C.H. se

---



encuentran en el listado del catálogo de este P.E.P.R.I.C.H., al que nos remitimos desde este artículo.

#### **Artículo 148. Catálogo.**

En cumplimiento la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se ha realizado la Catalogación de los espacios urbanos y perspectivas urbanas incluidos dentro del ámbito territorial de este P.E.P.R.I.C.H. El conjunto de todos estos elementos catalogados completa el Catálogo de este P.E.P.R.I.C.H., y se configura como un Documento Independiente e inseparable de él, y cuya aprobación se debe efectuar de forma simultánea.

#### **Artículo 149. Fichas de catálogo.**

Se adoptan los siguientes modelos oficiales de Fichas para el Catálogo de este P.E.P.R.I.C.H., cuya reproducción aparece en el Anexo de Fichas que figura al final de esta Normativa Urbanística:

- Fichero de Espacios urbanos.
- Fichero de Elementos urbanos en vía pública.
- Fichero de Perspectivas y vistas urbanas catalogadas.

#### **Artículo 150. Protección de los Espacios urbanos.**

La protección de las calles, plazas, y jardines y espacios naturales catalogados por este P.E.P.R.I.C.H. conlleva a la conservación de sus formas urbanas (alineaciones, perspectivas urbanas catalogadas, vegetación existente, etc.) según las actuaciones permitidas y definidas en los artículos siguientes.

#### **Artículo 151. Consideraciones generales de las actuaciones urbanizadoras.**

1. Las actuaciones urbanizadoras son las que afectan al espacio ordenado no ocupado por edificaciones y otras construcciones.

2. Se consideran a estos efectos como elementos de urbanización los siguientes:



a) Las redes de todo tipo de infraestructuras constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de aguas y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las edificaciones.

b) La pavimentación, acabado, mobiliario urbano y elementos componentes de la jardinería y arbolado de calles, plazas, parques y resto de espacios libres.

Para cada una de los espacios urbanos catalogados y ubicados en el ámbito de este P.E.P.R.I.C.H., se indican las siguientes posibilidades de actuación, en las que se permite un tipo de obra determinada, según el grado de transformación que introducen en la transformación del espacio urbano:

#### **Artículo 152. Posibilidades de actuación en los espacios urbanos catalogados.**

1. Las intervenciones urbanizadoras podrán ser de conservación o de reforma.

2. En atención al estado actual de la urbanización se definen los siguientes tipos de obras organizados en base a la naturaleza de la actuación:

3. En actuaciones de conservación:

- Obras de mantenimiento y restauración urbana:

Son las obras destinadas a mantener el espacio libre en correctas condiciones mediante la restauración o restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados o no cumplan adecuadamente su función original.

También quedan incluidas en esta categoría las actuaciones que tienen por objeto el desbroce y limpieza de espacios libres de carácter natural.

4. En actuaciones de reforma:

- Obras de remodelación urbana:

Se entiende por remodelación las operaciones urbanas que suponen un cambio sustancial en el aspecto exterior de los espacios públicos, sin



modificación de alineaciones. Concretamente se permiten cambios sustanciales en la ordenación de viarios, aceras, aparcamientos, ajardinamiento y tratamiento de zonas verdes, peatonalización en base a un nuevo diseño que modifica el espacio público.

Se considerarán también obras de remodelación la colocación o reposición de infraestructuras acompañada de la modificación de la ordenación del espacio público.

- Obras de reurbanización urbana

Se entiende por reurbanización las operaciones urbanas que atienden exclusivamente a la mejora de la pavimentación, colocación o reposición de infraestructuras, mobiliario urbano y señalética, iluminación, arbolado, elementos vegetales y zonas verdes, sin cambios sustanciales en la ordenación y aspecto del espacio público. También se consideran como obras de reurbanización las que tengan como objetivo la adaptación del espacio público y supresión de barreras arquitectónicas.

Así, pues, las posibilidades de actuación en cada uno de los espacios urbanos catalogados se fijan en este P.E.P.R.I.C.H. y se indican en la ficha individual correspondiente del catálogo.

**Artículo 153. Régimen urbanístico.**

1. Con carácter general las obras de mantenimiento y restauración son de aplicación a toda la urbanización existente en el ámbito del Plan Especial.

2. Con respecto a las obras a realizar en su caso en las actuaciones integradas definidas en el Plan especial, será en el desarrollo de las mismas donde se establezca el tipo de obra previsto para cada una en cumplimiento a los fines y objetivos de cada Plan Especial.



# CAPÍTULO 13

## PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO



#### **Artículo 154. Conceptos generales**

1. Dada la circunstancia especial de ser el ámbito de este Plan Especial un yacimiento arqueológico único asociado a una singular topografía, las actuaciones que afecten al Patrimonio Arqueológico se sujetarán a las condiciones que se establezcan desde este Plan, sin perjuicio de la aplicación del régimen establecido en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la remisión concreta al Título III de esta Ley.

2. La protección arqueológica alcanza cualquier actuación que comporte remociones de tierra o excavaciones y condiciona la existencia de sótanos, realización de cimentaciones, adecuaciones superficiales de pavimentos y las obras de infraestructura pública y privada.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, forman parte del Patrimonio Arqueológico de la Región de Murcia.

4. Estos restos se encontrarán en general en el subsuelo entendido éste como la capa de relleno o espacio oculto situado entre el terreno natural y la pavimentación actual, aunque en el caso de las murallas pueden encontrarse emergentes en la propia construcción.

En consecuencia, forman parte del patrimonio de la ciudad, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en el que se encuentren.

#### **Artículo 155. Exploración de restos arqueológicos.**

1. La protección del Patrimonio Arqueológico se materializa a través de intervenciones concretas cuya especialidad radica en ser realizadas con metodología arqueológica (artículo 55 LPCRMU), que se diferencian entre ellas por su mayor o menor grado de intensidad. A los efectos de la aplicación de esta normativa se diferencia tres sistemas de exploración:

a) Excavación arqueológica: se entiende por estas las remociones en la superficie o subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos arqueológicos (artículo 55 LPCRMU).



A los efectos de la aplicación de esta normativa se diferencian dos tipos de excavaciones:

- Excavación normal: La horadación afecta exclusivamente a la parcela del proyecto. Se excavará el solar hasta llegar al sustrato natural, dejando siempre una franja de 2 metros como mínimo a las parcelas colindantes cuando hubiera edificación existente.

- Excavación conjunta: A los efectos de esta normativa se denomina excavación conjunta a la que afecta a dos o más parcelas. Se realizará ésta en el caso de que la dimensión de la parcela no permita su excavación normal y linde con otras parcelas en la que también se actúe.

b) Sondeo arqueológico: es la excavación de reducidas dimensiones que predomine la profundidad a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo. Podrá ser mecánica o manual.

c) Supervisión arqueológica: es el trabajo de seguimiento y, en determinados casos, de coordinación de obras o trabajos que puedan afectar a restos arqueológicos que afloren por motivo de la remoción de tierras en la ejecución material del proyecto.

#### **Artículo 156. Zonas de control arqueológico.**

Se establecen en todo el ámbito de este P.E.P.R.I.C.H. cuatro zonas diferenciadas de control arqueológico:

a) ZONA A: Corresponde al Conjunto del Castillo de Lorca y su entorno natural coincidente con la zona topográfica más alta, delimitado en el exterior por la línea poligonal que incluye la carretera al Castillo y la carretera de Santa María.

b) ZONA B: Corresponde al núcleo consolidado del conjunto Histórico, albergando los Barrios Altos y la zona central.

Esto es la zona delimitada por la línea poligonal calle Albaricos, continuando por la calle San Roque, calle Padre García, calle Soto, calle Doña Ana Romero, calle Vicente Ruiz Llamas, calle Alta hasta la Plaza de la Concordia, continuando por la calle Nogalte, calle Cuesta de San Francisco, calle Poeta Carlos Mellado hasta la calle Murillo, continuando por esta hasta la calle Presbítero García Navarro, continuando por la Avenida Juan Carlos I hasta

---



la Avenida de Santa Clara hasta la carretera de la Parroquia, y ascendiendo por la colina del Castillo de Lorca, hasta la carretera de Santa María, enblogando los barrios altos hasta la calle Caridad.

c) ZONA C: Corresponde a la zona delimitada por la línea poligonal calle Bordadora Ángela Morales, Placica Nueva, calle Herradura, Plaza de Alcolea, calle de los Guiraos hasta calle Albaricos, continuando por la calle San Roque hasta la calle Padre García, calle Soto, calle Doña Ana Romero, calle Vicente Ruiz Llamas, calle Alta hasta la Plaza de la Concordia, continuando por la calle Nogalte, calle Cuesta de San Francisco, calle Poeta Carlos Mellado, incluyendo la plaza de Colón y las edificaciones recayentes a esta hasta la plaza del Negrito y la calle Campoamor, incluidas las edificaciones recayentes a estas, continuando de nuevo hasta la calle Nogalte.

d) ZONA D: Corresponde a la zona del ámbito de influencia del Conjunto Histórico, restando la zona C definida en el párrafo anterior y parcialmente la zona B.

#### **Artículo 157. Delimitación de las zonas de control arqueológico.**

Las zonas de control arqueológico enumeradas en el artículo anterior quedan reflejadas y delimitadas en el plano O.16 de título “ZONAS DE CONTROL ARQUEOLOGICO” de este P.E.P.R.I.C.H.

#### **Artículo 158. Actuaciones en zonas de control arqueológico.**

Cualquier actuación en estas áreas que comporte, obras de nueva planta, remociones de tierra o excavaciones, se verán sujetas a la presente normativa.

#### **Artículo 159. Régimen de la exploración.**

En cada una de las zonas anteriormente definidas, se establecen las siguientes actuaciones y posibilidades:

##### **1. Zona A:**

En caso de obras de nueva edificación: será obligatorio excavación arqueológica.



En el caso de rehabilitación cuando se afecte al subsuelo: será obligatorio la realización de sondeos arqueológicos.

En caso de obra de nueva urbanización: será obligatorio un seguimiento arqueológico cuando suponga remoción de los terrenos en obras de infraestructuras o instalaciones urbanas.

## **2. Zona B:**

En caso de obras de nueva edificación: será obligatorio excavación arqueológica.

En el caso de rehabilitación cuando se afecte al subsuelo: será obligatorio la realización de sondeos arqueológicos.

En caso de obra de nueva urbanización: será obligatorio un seguimiento arqueológico cuando suponga remoción de los terrenos en obras de infraestructuras o instalaciones urbanas.

## **3. Zona C:**

En caso de obras de nueva edificación o urbanización: será obligatorio la realización de sondeos arqueológicos.

En el caso de que durante los sondeos arqueológicos se localicen restos que aconsejen una exploración más profunda, el técnico correspondiente elevará informe a la autoridad competente que decidirá lo que proceda.

## **3. Zona D:**

En caso de obras de nueva edificación o urbanización: será obligatorio la realización de seguimiento arqueológico.

En el caso de que durante el seguimiento arqueológico se localicen restos que aconsejen una exploración más profunda, el técnico correspondiente elevará informe a la autoridad competente que decidirá lo que proceda. No obstante podrán ejecutarse sondeos arqueológicos previos bajo supervisión arqueológica tanto en rehabilitación, nueva edificación como obras de urbanización que permitan descartar desde el principio la existencia de restos o depósitos de interés arqueológico.



En todo caso, la necesidad de ejecutar sondeos quedará condicionada a un informe razonado y justificado de la administración competente

#### **Artículo 160. Sótanos.**

Se autoriza la construcción de sótanos con carácter general en las cuatro zonas descritas en el artículo 3 de esta normativa arqueológica, salvo que el informe de la autoridad administrativa competente determine otra cosa.

En las zonas A y B, el proyecto garantizará la conservación y contemplación de las murallas o restos arqueológicos que se encuentren.

#### **Artículo 161. Cimentaciones.**

La solución constructiva de la cimentación en el caso de la existencia de restos se realizará de tal manera que lesione mínimamente los restos arqueológicos que permanezcan in situ, aconsejándose el sistema de cimentación por pilotaje, con los zunchos de amarre en el nivel superior.

El Ayuntamiento, previo informe preceptivo de la Dirección General en materia de patrimonio cultural, podrá autorizar en la licencia otro tipo de cimentación si el caso así lo permite.

#### **Artículo 162. Determinaciones relativas a los restos hallados.**

1. Todos los objetos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del patrimonio cultural y que sean descubiertos como consecuencia de actuaciones arqueológicas o paleontológicas, por azar o como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole hechas en lugares donde no pudiera presumirse la existencia de aquellos bienes son bienes de dominio público y pasaran a integrarse en los fondos del Museo Arqueológico Municipal de Lorca. El descubridor deberá actuar conforme lo establecido en el artículo 58 de la LPCRMU.

2. Los hallazgos encontrados pueden ser de dos tipos:

- a) Elementos inmuebles no trasladables.
- b) Elementos inmuebles o muebles trasladables.



3. La Dirección General de Cultura decidirá el traslado o no de los restos y su adecuación para ser visitados.

**Artículo 163. Medidas compensatorias.**

1. En el caso de que la Dirección General con competencias en patrimonio cultural decida que los restos hallados en una excavación no son trasladables y deben mantenerse visitables:

a) El promotor cederá al Ayuntamiento la propiedad del sótano y accesos necesarios, corriendo este último con los gastos de su adecuación y acondicionamiento.

No obstante, el proyecto edificatorio que presente el promotor, deberá incorporar tal eventualidad, resolviendo los accesos y condiciones generales del sótano donde se encuentren los restos.

Así mismo, dependiendo de las posibilidades arqueológicas de los solares colindantes, se procederá a disponer un acceso en las paredes laterales del sótano para en un futuro unificar yacimientos y asegurar el acceso entre ellos.

Para ello, el proyectista tratará este particular con los Servicio Técnicos del Ayuntamiento y la Autoridad Competente en su caso, llegando a una formulación conjunta del proyecto en este punto.

b) En este caso, se autoriza una edificabilidad excepcional equivalente a la superficie que se cede, aumentando el fondo edificable o una planta más de la que se autoriza, retranqueándola 3 metros para que no sea visible desde la calle, con la condición de que la solución volumétrica que ha de alojar la edificabilidad compensatoria por restos arqueológicos se lleve a cabo mediante Estudio de Detalle.

Para ello, el proyectista justificara la solución adoptada que se informara por la Dirección General con competencias en materia cultural.

2. En el caso de que la Dirección General con competencias en patrimonio cultural decida que los restos hallados en una excavación no son trasladables ni deben mantenerse visitables:



a) Se garantizará su conservación cubriéndolos con tela de geotextil o similar y aterrándolos. El proyecto de edificación atenderá a las indicaciones que sobre la cimentación se realicen.

3. En el caso de que se decida su traslado:

a) El Ayuntamiento en colaboración en su caso con la Dirección General de Cultura procederá a su retirada en el plazo de 60 días a contar desde la notificación al promotor de la resolución de esta.

**Artículo 164. Régimen aplicable a los restos arqueológicos.**

1. El Patrimonio Arqueológico declarado B.I.C. se asocia al régimen de protección establecido para el grado 1, Integral, siendo de aplicación todo lo prevenido para estos bienes en la LPHE y por la normativa urbanística de este P.E.P.R.I.C.H.

2. Para el resto del Patrimonio Arqueológico, en cuanto al régimen aplicable, se estará a lo que determine para cada caso la Administración competente, la LPCRM y la LPHE.



# CAPÍTULO 14

## MEDIO AMBIENTE



## **Artículo 165. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias del medio ambiente**

La Ley 21/2013 obliga a contemplar el cambio climático en el procedimiento de evaluación ambiental y señala la información que deberá contener el documento ambiental estratégico, previsto en el artículo 29. Se recogen a continuación las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

### **1. Aplicación del objetivo de “consumo de energía casi nulo” a los edificios proyectados en el ámbito del Plan y aplicación del objetivo de utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono**

Será de aplicación el Real Decreto 235/2013 relativo a los edificios de consumo de energía casi nulo que se recoge a continuación:

*“Edificios de consumo de energía casi nulo” la obligación de que:*

*1. Todos los edificios nuevos que se construyan a partir del 31 de diciembre de 2020 será edificios de consumo de energía casi nulo. Los requisitos mínimo que deberán satisfacer esos edificios serán los que en su momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación.*

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que los proyectos constructivos incluyan los aspectos del diseño y otros elementos necesarios que permitan justificar el cumplimiento del objetivo de consumo de energía casi nulo.

De la misma manera, los proyectos constructivos contendrán un capítulo en el que se especificarán los materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono que se pretenden utilizar. En la memoria de los proyectos se incluirá la huella de carbono del proyecto constructivo propuesto, mostrando la reducción en emisiones prevista respecto de diseños, materiales y métodos constructivos.

### **2. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia incidente sobre los edificios**



En el diseño de nuevos edificios se obliga, salvo justificada inviabilidad técnica y/o económica, a la captura y utilización de las aguas pluviales y grises.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que en los proyectos constructivos se incluyan los aspectos del diseño, depósitos y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de recuperación y utilización del agua de lluvia y aguas grises.

### **3. Reducir los efectos del sellado del suelo de aceras, viales y demás espacios urbanizados, como elemento de adaptación al cambio climático**

En caso de que se desarrollen en el ámbito de actuación proyectos de actividades o desarrollos urbanos de mayor entidad, la aprobación de los proyectos de obras de urbanización quedarán condicionados a que se incluyan en el diseño de aceras, viales demás elementos necesarios el objetivo de reducir los efectos negativos del sellado del suelo.

En las zonas expuestas a inundaciones, determinadas en el mapa de detalle de inundación de origen en la lluvia caída sobre el espacio urbano, debe concretarse el diseño de las medidas (preferiblemente basadas en la naturaleza) necesarias para adecuar espacios públicos para su inundación temporal controlada y el uso de los pavimentos convencionales por pavimentos permeables que incrementen la permeabilidad del terreno y reduzca la escorrentía y en general la posibilidad de desarrollar acciones de incremento del arbolado y reverdecimiento del ámbito de actuación de este PEPRICH.

La implementación de estas medidas requiere, además de su diseño, el estudio detallado de las calles, los espacios y elementos urbanos en los que se aplicarían y las características que posibilitarían su implantación, tales como la efectividad de las medidas y el coste de las mismas.

### **4. Contribuir a la electromovilidad mediante el equipamiento con puntos de recarga de vehículos eléctricos de un 10% de las plazas de aparcamiento**

En las nuevas zonas de aparcamiento público y en las zonas del Plan en que se pongan en marcha grandes proyectos de actividades o desarrollos urbanos de mayor entidad, para garantizar el fomento de la electromovilidad, se exigirá que al menos 10% de las plazas de aparcamiento estén dotadas con puntos de recarga para vehículos eléctricos.



Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y las licencias de obra de los edificios quedará condicionadas a que en los proyectos constructivos se incluyan los aspectos señalados en relación con la electromovilidad.

#### **Artículo 166. Residuos y protección de suelos**

Con carácter general se estará a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, y en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio sobre el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, modificado por el Real Decreto 952/1997, en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, y el Real Decreto 728/98 que la desarrolla.

Los proyectos de desarrollo estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

#### **Artículo 167. 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 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia), y/o en las Ordenanzas Municipales en caso de ser más restrictivas.

#### **Artículo 168. Atmósfera**

Se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de ambiente atmosférico, en particular la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.



### **Artículo 169. Medidas Generales de Carácter Ambiental**

1. Las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de este Plan deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

2. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas del Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico Artístico de Lorca (PEPRICH), tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento deberá justificar si éstas requerirían el inicio de un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.

3. En la ejecución de las obras que deriven del PEPRICH se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos.

### **Artículo 170. Medidas contra el Riesgo de Inundación**

1. Se limitará el acceso de vehículos y la afluencia de gente cuando haya riesgo de lluvias fuertes.

2. En el caso de ejecutarse la planta sótano, éste deberá ser estanco en forma de “caja hermética”.

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

4. Deberá considerarse el Plan Especial de Protección Civil por Inundaciones (INUNMUR).

### **Artículo 171. Medidas derivadas de la fase de consultas en relación a otras Administraciones Públicas afectadas**



Derivadas del informe de la Oficina de Impulso Socioeconómico del Medio Ambiente de la Dirección General de Medio Natural:

1. Reducir los efectos del sellado del suelo de aceras, viales y demás espacios urbanizados, como elemento de adaptación al cambio climático:

- En los proyectos destinados al mantenimiento y mejoras de pavimentación y reparación de aceras y bordillos se eliminará el pavimento asfáltico y se incluirán medidas para incrementar la permeabilidad del suelo, consiguiendo que se pueda contribuir a desviar parte del agua de lluvia, no capturada por los edificios, al subsuelo, jardines y zonas de vegetación o medida equivalente.

- Se deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en cuyo artículo 22 establece que el informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de detalle de posibles áreas del PEPRICH inundables por lluvias torrenciales sin que ello suponga inundaciones de origen fluvial.

En zonas de la ciudad expuestas a inundaciones, determinadas en el mapa de detalle de inundación de origen en la lluvia caída sobre el espacio urbano, debe concretarse el diseño de las medidas (preferiblemente basadas en la naturaleza) necesarias para adecuar espacios públicos para su inundación temporal controlada y el uso de los pavimentos convencionales por pavimentos permeables que incrementen la permeabilidad del terreno y reduzcan la escorrentía y en general la posibilidad de desarrollar las acciones de incremento del arbolado y reverdecimiento del área del PEPRICH.

2. Desarrollar el sombreado y reducir los efectos de contribución a la isla de calor urbano de aceras, viales y demás espacios públicos, como elemento de adaptación al cambio climático:

- El correspondiente proyecto de urbanización desarrollará un capítulo donde se prevea una alternativa al aglomerado asfáltico y concrete, a modo de “plan de sombras”, orientaciones para la gestión municipal del viario y demás espacios públicos del PEPRICH, mediante pérgolas ajardinadas, instalaciones de energía solar fotovoltaica, toldos en calles e incremento de arbolado urbano y reverdecimiento del área del PEPRICH.

#### **Artículo 172. Medidas derivadas del Documento Ambiental Estratégico**

Deberán contemplarse con carácter normativo las medidas reflejadas en el Documento Ambiental Estratégico.

---



# **CAPÍTULO 15**

## **COMISIÓN ASESORA Y DE SEGUIMIENTO**



#### **Artículo 173. Constitución.**

Para la adecuada gestión de este P.E.P.R.I.C.H., se recomienda la creación de una comisión asesora técnico-artística, cuyos miembros serán elegidos por el Ilmo. Sr. Alcalde, entre relevantes personas del mundo del Arte y de la Cultura, con especial proyección en los temas de Arquitectura y conservación del Patrimonio-Artístico edificado e inmaterial, así como cualquier otro representate que se estimara oportuno.

#### **Artículo 174. Finalidades.**

Serán finalidades de la Comisión Asesora y de Seguimiento:

a) Establecer seguimiento sobre las actuaciones conjuntas dentro del ámbito de este P.E.P.R.I.C.H., analizando el grado de cumplimiento y las actuaciones planificadas.

b) Proponer una planificación o cronograma de actuaciones y medidas que garanticen el correcto desarrollo del PEPRÍ.

c) Ayudar a los organismos competentes en la gestión y obtención de las ayudas y subvenciones para la ejecución de las propuestas y actuaciones de este P.E.P.R.I.C.H.

d) Coordinar la actuación de cada uno de los órganos y administraciones competentes para la actuación urbanística en la zona ordenada.

e) Emitir dictámenes no vinculantes sobre los siguientes temas:

- Edificios de nueva planta.
- Reformas y portadas de edificios catalogados.
- Propuesta de modificaciones en Catálogo de inmuebles y Elementos Urbanos.

#### **Artículo 175. Ordenanza de ayudas a la rehabilitación.**

1. En coherencia con los objetivos de protección que inspiran al presente Plan Especial, el Ayuntamiento fomentará la rehabilitación de los inmuebles incluidos dentro de su

---



ámbito de aplicación, mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de los asesoramientos necesarios.

2. Dichas ayudas se regularán en una Ordenanza municipal específica y podrán articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia.

Las ayudas podrán ser económicas o de otro carácter. Las económicas podrán consistir en:

a) subvenciones directas a obras y proyectos.

b) subvenciones indirectas o exenciones de las tasas por licencias y otras tasas y tributos municipales.

c) cesión temporal de andamios y otros elementos necesarios para las obras.

---



# CAPÍTULO 16

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS



**Artículo 176. Disposiciones transitorias.**

1. Con respecto a las actuaciones al momento de la aprobación del Plan:

a) Las licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial, que estén en contradicción con las determinaciones de este, quedarán sin efecto si no se hubiesen iniciado las obras.

No obstante, el Ayuntamiento podrá convenir con el titular la modificación del contenido de la licencia a fin de adecuarla a lo establecido en el Plan.

b) Si las obras amparadas en licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial estuvieren ya iniciadas en dicho momento, el Ayuntamiento podrá optar por la adaptación a que se refiere el apartado anterior.

2. Con respecto a las actuaciones posteriores a la aprobación del Plan:

a) Podrán implantarse en las áreas donde el uso esté permitido por este Plan, actividades económicas o dotaciones anteriores a la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización, siempre que respeten la ordenación señalada en el Plan, con las condiciones y garantías señaladas en el artículo 186 de la L.O.T.U.R.M.

b) Podrán admitirse también usos, obras e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas con carácter permanente, entendiéndose que los usos, obras e instalaciones que se determinan prohibidos por este P.E.P.R.I.C.H. son tanto los que tienen carácter definitivo como carácter provisional.

**Artículo 177. Disposiciones derogatorias.**

1. La entrada en vigor de la Normativa del Plan Especial, dejará sin efecto todo el planeamiento y la ordenación vigente que viene regulando las condiciones urbanísticas en el ámbito de este Plan Especial, salvo en los instrumentos de planeamiento que a continuación se detallan, remitiéndose en dichos ámbitos al instrumento aprobado.



---

Nº EXPEDIENTE: 04.10.01	PLAN ESPECIAL DE LA MURALLA DE LORCA	APROBACIÓN DEFINITIVA ACUERDO DE PLENO FECHA 27/02/2006
----------------------------	---	--

a) ACTUACION INTEGRADA 1 (A.I.-1)

Nº EXPEDIENTE: 95.01.01	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LA ALBERCA"	APROBACIÓN DEFINITIVA ACUERDO DE PLENO FECHA 26/03/1996 B.O.R.M. 02/05/1996
----------------------------	---	---

b) ACTUACION INTEGRADA 2 (A.I.-2)

Nº EXPEDIENTE: 99.08.02	ESTUDIO DE DETALLE EN C/ LOPE GISBERT, PRESBITERO EMILIO GARCÍA MURILLO Y PLAZA CALDERÓN DE LA BARCA "CONDES DE SAN JULIÁN"	APROBACIÓN DEFINITIVA ACUERDO DE PLENO FECHA 25/09/2001 B.O.R.M. 28/09/2001
----------------------------	---	---

c) ACTUACION INTEGRADA 3 (A.I.-3)

Nº EXPEDIENTE: PERI 01/14	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR FINCA 1, MANZANA 14 EN C/ MARSILLA Y CALLEJÓN DEL ARQUILLO "EDIFICO IBREÑO"	APROBACIÓN DEFINITIVA ACUERDO DE PLENO FECHA 30/06/2014 B.O.R.M. 22/07/2014
------------------------------	--	---

d) ACTUACION INTEGRADA 4 (A.I.-4)

Nº EXPEDIENTE: PERI 01/15	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MANZANA 37 EN C/ SELGAS, GALGO, PARADORES Y PALMERA DE UCETA "PALACIO DE JUSTICIA"	APROBACIÓN DEFINITIVA ACUERDO DE PLENO FECHA 27/04/2015 B.O.R.M. 08/05/2015
------------------------------	--	---

e) ACTUACION INTEGRADA 5 (A.I.-5)



Nº EXPEDIENTE: MOD-PEPRI 01/14	MOD. Nº 5 DEL PEPRI, FINCAS 2 Y 3, MANZANA 78 EN C/ PRÍNCIPE ALFONSO, ESQ. CUESTA DE SAN FRANCISCO "PASO AZUL"	APROBACIÓN INICIALMENTE ACUERDO DE JUNTA FECHA 06/03/2015 B.O.R.M. 15/04/2015
--------------------------------------	--	--

d) ACTUACION INTEGRADA 6 (A.I.-6)

Nº EXPEDIENTE: MP.G.M.O. 02/16	MOD. Nº 67 DEL P.G.M.O. Y MOD. Nº 6 DEL PEPRI PARA CALIFICACIÓN COMO EQUIPAMIENTO PRIVADO DE UNA PARCELA EN C/ ALPORCHONES	APROBACIÓN AVANCE ACUERDO DE JUNTA FECHA 17/06/2016 B.O.R.M. 06/07/2016
-----------------------------------	---	---

e) ACTUACION INTEGRADA 7 (A.I.-7)

Nº EXPEDIENTE: 2019/URPPES-1	PLAN ESPECIAL PARA LA REORDENACION URBANA EN LAS FINCAS 1,2 Y 12 DE LA MANZANA 65 DEL P.E.P.R.I. "CASA DEL LEON"	APROBACIÓN DEFINITIVA POR PLENO DE FECHA 30/11/2020 B.O.R.M. 13/01/2021
---------------------------------	--	---

Se derogan expresamente los siguientes instrumentos:

Nº EXPEDIENTE: 05.07.13	MOD. PUNTUAL DEL PEPRI EN C/ ECHEGARAY	APROBACIÓN DEFINITIVA ACUERDO DE PLENO FECHA 28/11/2005 B.O.R.M. 02/02/2006
Nº EXPEDIENTE: MOD-PEPRI 01/08	MOD. Nº 1 CATÁLOGO DEL PEPRI, SECTOR II, FINCA 16, MANZANA 4 EN C/ SANTO DOMINGO Y JUAN DE TOLEDO	APROBACIÓN DEFINITIVA ACUERDO DE PLENO FECHA 23/02/2009 B.O.R.M. 12/03/2009
Nº EXPEDIENTE: 03.07.04	MOD. PUNTUAL DEL PEPRI EN SOLAR DE LA ANTIGUA PLAZA DE ABASTOS	APROBACIÓN DEFINITIVA ACUERDO DE PLENO FECHA 04/06/2004 B.O.R.M. 04/08/2004
Nº EXPEDIENTE: 97.04.02	MODIFICACION PLAN TRAVESIA FLORIDABLANCA Y LOPEZ GISBERT	APROBACIÓN DEFINITIVA ACUERDO DE PLENO FECHA 03/05/2000 B.O.R.M. 06/06/2000



### **Artículo 180. Disposiciones finales**

1. Con carácter general aquellas materias no reguladas expresamente en esta normativa quedan sujetas a las determinaciones incluidas en la normativa urbanística del P.G.M.O.

2. La presente Normativa se complementa con las Leyes, Normas, Disposiciones y Decretos en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Vivienda o Patrimonio existentes durante el periodo de vigencia del Plan Especial.

3. El Plan Especial entrará en vigor una vez que se produzca la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de los textos íntegros del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa Urbanística del Plan, y transcurran los plazos previstos la normativa vigente.

---

Termina aquí la memoria del Documento C, de Normativa Urbanística, del Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico-Artístico de la Ciudad de Lorca.

Lorca, julio de 2021  
Fdo.: El Equipo Técnico

SAN JUAN ARQUITECTURA S.L.

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

**TEXTO PARA SU APROBACIÓN INICIAL**

**ANEXO DOCUMENTO C  
ORDENANZAS DE APLICACIÓN  
FICHAS DE GESTIÓN**



**EXCELENTÍSIMO  
AYUNTAMIENTO DE LORCA**

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



## **ÍNDICE ANEXO DE NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **1. ORDENANZAS DE APLICACIÓN**

- 1.1. Zona de ordenanza Casco en Conjunto Histórico.
- 1.2. Zona de ordenanza Terciario en Conjunto Histórico.
- 1.3. Zona de ordenanza Equipamientos Privados en Conjunto Histórico.
- 1.4. Zona de ordenanza Equipamientos Promovidos por las Administraciones Públicas en Conjunto Histórico.
- 1.5. Zona de ordenanza. Zonas verdes y espacios libres.

### **2. FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

### **3. FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN**



## 1. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

### 1.1. Zona de Ordenanza Casco en Conjunto Histórico.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	CASCO EN CONJUNTO HISTORICO	1
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación entre medianeras	

#### USOS

<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Residencial: vivienda unifamiliar y colectiva.
<b>COMPLEMENTARIOS</b>	Garaje-aparcamiento privado.
<b>COMPATIBLES</b>	Residencia comunitaria. Comercial con las condiciones definidas en la normativa. Oficinas Hotelero en categorías 1, 3 y 5. Hostelero en cualquier situación, con aforo Tipos I y II. Otros servicios terciarios con aforo Tipos I y II. Dotacional en todas sus clases. Garaje-aparcamiento
<b>PROHIBIDOS</b>	El resto de los no mencionados.

#### CONDICIONES DE LAS PARCELAS

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan Municipal de Ordenación.
<b>SEGREGACIONES:</b>	Parcela mínima: 100 m <sup>2</sup>
<b>AGREGACIONES:</b>	Cualquier agregación de parcelas, con el fin de constituir una sola unidad de actuación, requerirá autorización del Ayuntamiento, previa solicitud del interesado acompañada de la siguiente documentación:



	<p>Parcelario completo de la manzana en que se ubican las parcelas cuya agregación se pretende a escala 1:500.</p> <p>Delimitación en caso de pretender demoliciones parciales, de las zonas en que se pretende derribar y edificar de nueva planta.</p> <p>Características de las fachadas (cornisas, proporción entre vano y huecos, tratamiento de huecos, materiales, colores, etc.) y su adecuación al entorno.</p> <p>El Ayuntamiento para conceder la licencia de agregación de parcelas, valorará, en su caso, la incidencia que dicha agregación pueda tener en la destrucción del parcelario tradicional.</p> <p>La autorización de agregación no supondrá la de derribo de las edificaciones propuestas, que se tramitará de acuerdo con las condiciones específicas de la normativa y de cada ficha.</p>
<b>FRENTE MÍNIMO</b>	5 m.
<b>RETRANQUEOS MÍNIMOS</b>	
<b>FACHADA</b>	Prohibido.
<b>LINDERO</b>	Prohibido.

#### VOLUMEN

<b>FONDO</b>	La definida en los planos
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	La definida en los planos
<b>SÓTANO</b>	Sí.
<b>BAJO CUBIERTA/ÁTICO</b>	Sí, excepto en los edificios catalogados con Grado 1 y Grado 2 que no lo especifique en la ficha.



<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	<p>En planta baja se permite la ocupación del 100 % para usos distintos del residencial.</p> <p>En el caso de edificios catalogados, el volumen permitido es el existente.</p>
-------------------------------	--

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	<p>En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.</p> <p>Se tendrá en cuenta la composición de las fachadas adyacentes, debiendo contener el correspondiente proyecto en estudio pormenorizado de estas fachadas y de la integración de la nueva edificación.</p> <p>Será de aplicación lo definido en la normativa estética del P.E.P.R.I.C.H.</p> <p>En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes protegidos.</p>
------------------------------	--



## 1.2. Zona de ordenanza Terciario en Conjunto Histórico.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	TERCIARIO EN CONJUNTO HISTORICO	2
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación entre medianeras	

### USOS

<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Terciario en todas sus clases y tipos, salvo comercial en categorías b), c) y d) y la estación de combustible
<b>COMPATIBLES</b>	Dotacional todas sus clases. Vivienda vinculada al uso hotelero. Garaje – aparcamiento.
<b>PROHIBIDOS</b>	El resto de los no mencionados

### CONDICIONES DE LAS PARCELAS

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan Municipal de Ordenación.
<b>SEGREGACIONES:</b>	Parcela mínima: 100 m <sup>2</sup>
<b>AGREGACIONES:</b>	Cualquier agregación de parcelas, con el fin de constituir una sola unidad de actuación, requerirá autorización del Ayuntamiento, previa solicitud del interesado acompañada de la siguiente documentación:  Parcelario completo de la manzana en que se ubican las parcelas cuya agregación se pretende a escala 1:500.



	<p>Delimitación en caso de pretender demoliciones parciales, de las zonas en que se pretende derribar y edificar de nueva planta.</p> <p>Características de las fachadas (cornisas, proporción entre vano y huecos, tratamiento de huecos, materiales, colores, etc.) y su adecuación al entorno.</p> <p>El Ayuntamiento para conceder la licencia de agregación de parcelas, valorará, en su caso, la incidencia que dicha agregación pueda tener en la destrucción del parcelario tradicional.</p> <p>La autorización de agregación, no supondrá la de derribo de las edificaciones propuestas, que se tramitará de acuerdo con las condiciones específicas de la normativa y de cada ficha.</p>
<b>FRENTE MÍNIMO</b>	5 m.
<b>RETRANQUEOS MÍNIMOS</b>	
<b>FACHADA</b>	Prohibido.
<b>LINDERO</b>	Prohibido.

#### VOLUMEN

<b>FONDO</b>	Libre
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	La definida en los planos
<b>SÓTANO</b>	Sí.
<b>BAJO CUBIERTA/ÁTICO</b>	Sí, excepto en los edificios catalogados con Grado 1 y en los Grado 2 que no lo especifique expresamente como permitido en la ficha o mediante la redacción de un Estudio de Detalle que lo justifique.



<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	<p>La superficie construida en sótano bajo rasante, destinada a uso no habitacional complementario del uso principal hotelero, no computará a efectos de habitabilidad.</p> <p>No será de aplicación lo señalado en el Plan General vigente (art. 81.1 de la normativa), con carácter general, sobre medición de edificabilidad en sótanos.</p>
-------------------------------	---

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	<p>En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.</p> <p>Será de aplicación lo definido en la normativa estética del P.E.P.R.I.C.H.</p> <p>En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes protegidos.</p>
------------------------------	--



### 1.3. Zona de ordenanza Equipamientos Privados en Conjunto Histórico.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS EN CONJUNTO HISTORICO	10a
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación entre medianeras con las características propias del destino del equipamiento	

#### USOS

<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Dotacional en todas sus clases.
<b>COMPLEMENTARIOS</b>	Garaje – aparcamiento. Oficinas. Hostelero, con aforos tipo I, II, III, IV y V. Comercial, categoría a.
<b>COMPATIBLES</b>	Otros servicios terciarios, con aforo tipos I, II, III, IV y V. Garaje – aparcamiento.
<b>CONDICIONADOS</b>	Vivienda de guardería
<b>PROHIBIDOS</b>	El resto de los no mencionados.

#### CONDICIONES DE LAS PARCELAS

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	No se fija
<b>FRENTE MÍNIMO</b>	No se fija
<b>RETRANQUEOS</b>	
<b>FACHADA</b>	Libre
<b>LÍNDEROS</b>	Libre



## VOLUMEN

<b>ALTURA MÁXIMA</b>	La definida en los planos
<b>SÓTANO</b>	Sí
<b>BAJO CUBIERTA/ÁTICO</b>	Sí, excepto en los edificios catalogados con Grado 1 y en los Grado 2 que no lo especifique expresamente como permitido en la ficha o mediante la redacción de un Estudio de Detalle que lo justifique.

## SITUACIÓN

Equipamiento en parcela entre medianeras o en una parcela que forma parte de una manzana ya edificada con otro uso.	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	La edificación podrá regirse por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación.
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>	Cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a edificabilidad.



**1.4. Zona de ordenanza Equipamientos Promovidos por las Administraciones Publicas en Conjunto Histórico.**

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	EQUIPAMIENTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS EN CONJUNTO HISTORICO	10b
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada y/o entre medianerías	

**USOS**

<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Dotacional en todas sus clases.
<b>COMPLEMENTARIOS</b>	Garaje – aparcamiento. Oficinas. Hostelero, con aforo tipos I y II. Comercial, categoría a.
<b>COMPATIBLES</b>	Otros servicios terciarios, con aforo tipos I, II, III, IV y V. Garaje – aparcamiento.
<b>CONDICIONADOS</b>	Vivienda de guardería
<b>PROHIBIDOS</b>	El resto de los no mencionados.

**CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN:**

Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique:

- Edificación en manzana cerrada: tipología de edificación entre medianerías con el número máximo de plantas definido en la manzana o tramo de fachada
- Edificación aislada: tipología de edificación aislada con retranqueos y edificabilidad análogos al tipo de ordenanza que le circunda. Cuando las necesidades del equipamiento lo exijan se podrá incrementar la edificabilidad justificadamente



---

### CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	No se fija
<b>FRENTE MÍNIMO</b>	No se fija
<b>RETRANQUEOS</b>	
<b>FACHADA</b>	Libre
<b>LÍNDEROS</b>	Libre

### VOLUMEN

<b>ALTURA MÁXIMA</b>	La definida en los planos
<b>SÓTANO</b>	Sí
<b>BAJO CUBIERTA/ÁTICO</b>	Sí, excepto en los edificios catalogados con Grado 1 y en los Grado 2 que no lo especifique expresamente como permitido en la ficha o mediante la redacción de un Estudio de Detalle que lo justifique.



**1.5. Zona de ordenanza Zonas verdes y espacios libres.**

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	12
<b>TIPOLOGÍA</b>		

**USOS**

<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Espacios libres de dominio y uso público.
<b>COMPATIBLES</b>	Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. Servicios asociados al disfrute de la zona verde.
<b>PROHIBIDOS</b>	El resto de los no mencionados.

**VOLUMEN**

<b>EDIFICABILIDAD</b>	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>OCUPACIÓN</b>	
<b>USO DEPORTIVO</b>	30%
<b>USO ESPECTÁCULOS</b>	15%
<b>EDIFICACIÓN AUXILIAR</b>	5%
<b>ALTURA</b>	4 m, 1 planta
<b>RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS</b>	3 m mínimo



## 2. FICHAS DE ZONAS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

<b>PLANEAMIENTO INCORPORADO</b>	<b>CENTRO HISTÓRICO P.E.R.I. - 1</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	<b>URBANO</b>

<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	<b>PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CABEZO DE LAS PALAS</b>
<b>OBJETIVO</b>	Se trata de crear una zona libre de dominio y uso público en el denominado Cabezo de las Palas, actualmente sin acceso, que existe en el centro de la manzana 66 de este P.E.P.R.I. delimitada por las Calles Alta, Vicente Ruiz, Placeta de Alcolea y Espín Alta.

<b>DETERMINACIONES PARTICULARES</b>	
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación
<b>Calificación</b>	Residencial y Espacio libre zona verde
<b>Ordenanza de aplicación</b>	CASCO EN CONJUNTO HISTORICO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
<b>Tipología de aplicación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edificación entre medianeras: B+2+ A bajo cubierta B+3+ A bajo cubierta B+4+ A bajo cubierta</li><li>• Espacios libres públicos</li></ul>
<b>Superficie del ámbito</b>	4.383,77 m <sup>2</sup>
<b>Superficie residencial</b>	3.137,08 m <sup>2</sup>
<b>Superficie espacio libre zona verde</b>	1.246,69 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad</b>	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Nº total de viviendas</b>	-
<b>Programación</b>	1º cuatrienio



### CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación del sector deberá recoger las siguientes cesiones: 28,44% (1.246,69 m<sup>2</sup>) para espacios libres.

Se adecuará el nivel del Cabezo hasta lograr una superficie plana. Estos trabajos se realizarán bajo la dirección de un técnico arqueólogo, de acuerdo con la Normativa Arqueológica de este P.E.P.R.I.

La meseta que resultará en la cumbre del Cabezo se urbanizará como espacio libre de uso y dominio público. El espacio libre tendrá 2 accesos, desde zonas equidistantes en el perímetro de la Manzana 66 de este P.E.P.R.I.:

- El primer acceso será mediante una rampa de ligera pendiente (6 - 8%) que partirá desde el punto en que la Calle Alta forma un ángulo recto, por el lugar que hoy ocupa el solar que constituye la finca número 8.

- El segundo acceso será mediante escalinata que partirá desde la Calle Vicente Ruiz Llamas, por la finca número 52, en la zona ocupada por un patio que da a fachada.

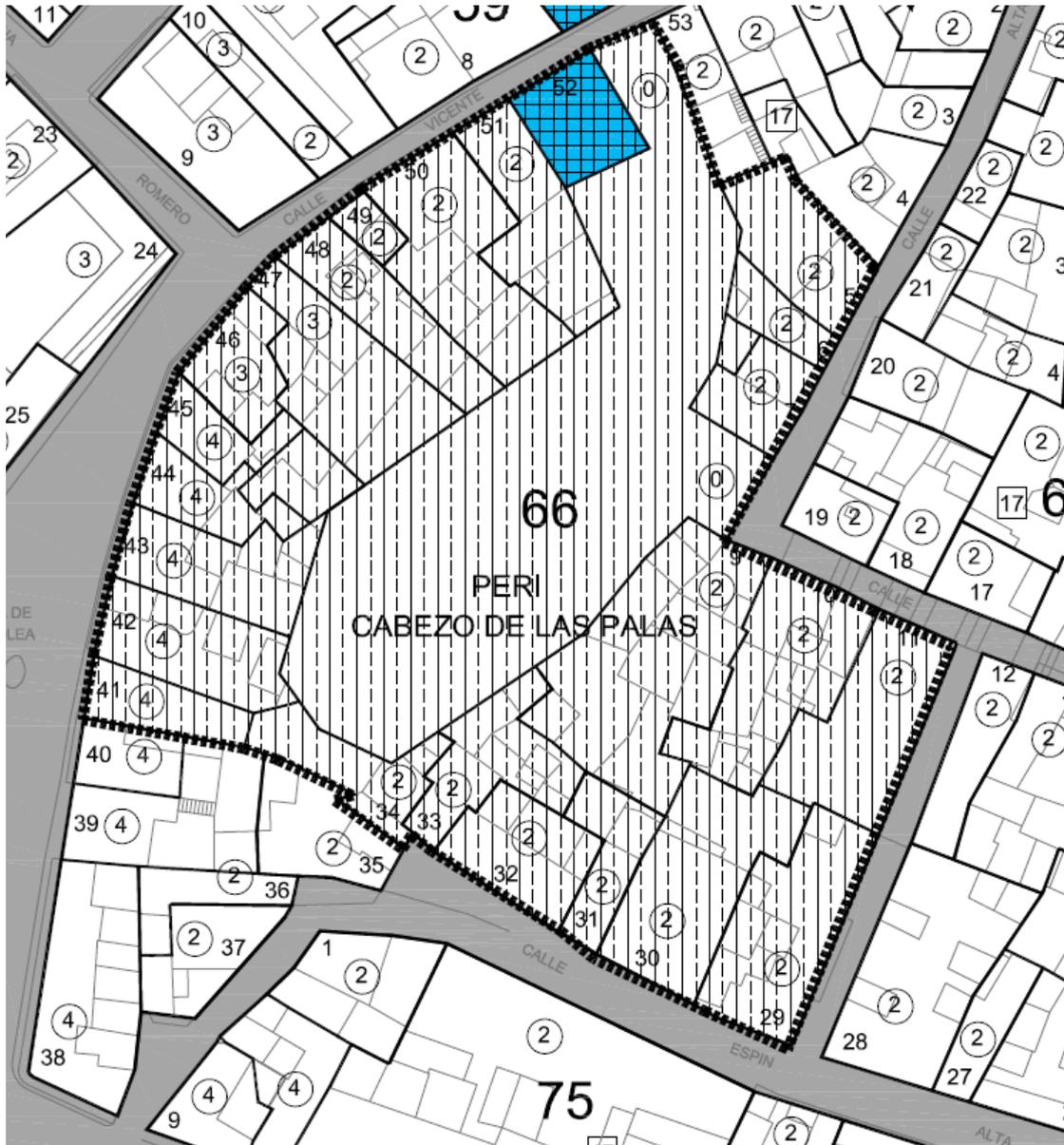
Se ordenarán las alineaciones interiores que limitan con el Cabezo y que afectan a las Fincas nº5,6, 7, 9, 31,33, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 53 de dicha Manzana.

Las fincas incluidas en la delimitación definida mantendrán la edificabilidad fijada en planos, en cuanto a alturas y fondos de edificación respecto a las calles existentes, viniendo sólo afectadas por la corrección de alineaciones traseras, alineaciones que no tendrán la consideración de línea de fachada a los efectos de medición de alturas y fondos de edificación.

La edificabilidad en el espacio libre de uso público será nula y el uso será de esparcimiento en zonas libres, con las pequeñas tolerancias que fija el planeamiento general vigente. El sistema de Actuación será el de Compensación.



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





### 3. FICHA DE UNIDAD DE ACTUACION

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>	<b>UA 1 P.E.P.R.I.C.H.</b>
----------------------------	----------------------------

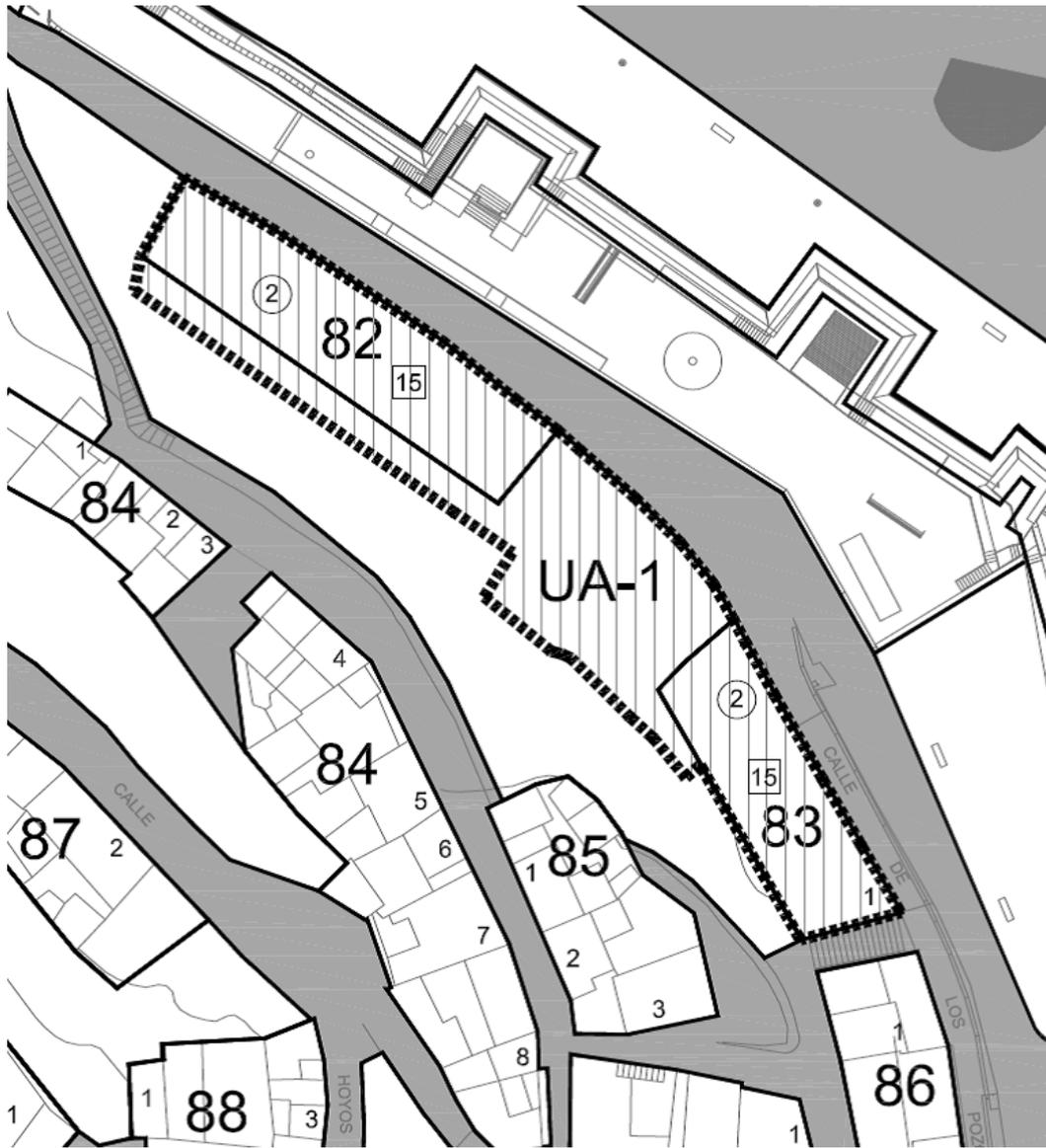
Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura max.	Ocup.max	A (m2)
82	1	Casco 1 b	312	33,62	2+A	312	624
83	1	Casco 1 b	226	24,35	2+A	226	452
		Zona Verde	390	42,03			
		Total unidad	928	100,00			1.076

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>1,159</b>
Porcentaje de cesión (%)	<b>42,03</b>
Porcentaje de suelo neto edificable (m2/m2)	<b>2,000</b>

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación



DOCUMENTACION GRÁFICA





DOCUMENTACION GRÁFICA

