



MEMORIA.

APROBACIÓN DEFINITIVA



Febrero de 2.005.

INDICE.

MEMORIA HISTORICA – ESTADO DE CONSERVACIÓN.

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

- 0.- ANTECEDENTES.
- 1.- OBJETIVOS.
- 2.- SOLICITUD.
- 3.- SUPERFICIE DE LA ACTUACION.

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

- 1.- RELACION DEL P.E.R.I. CON EL .P.G.O.U. DE LORCA.
- 2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y NORMAS PARTICULARES.
- 3.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.
 - 3.1.- Características geológicas de los terrenos.
 - 3.2.- Características geotécnicas de los terrenos.
 - 3.3.- Características topográficas de los terrenos.
- 4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - 4.1.- Usos y edificaciones existentes.
 - 4.2.- Infraestructuras existentes.
 - Red viaria.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Suministro de agua potable.
 - Evacuación aguas residuales.
- 5.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.



MEMORIA DE LA ORDENACION.



1.- JUSTIFICACION DE SU FORMULACION EN RELACION CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

3.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE LA ORDENACION - JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA INTERNA DE PLANEAMIENTO.

4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

4.1.- Determinaciones del P.G.O.U.

4.2.- Reservas de Suelo.

4.3.- Zonificación.

4.4.- Superficies y cumplimiento de las determinaciones.

4.5.- Cesiones a favor del Ayuntamiento.

5.- GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

5.1.- División Poligonal.

5.2.- Sistema de Actuación.

5.3.- Derechos, Obligaciones, Cargas de la Unidad de Actuación.

ORDENANZAS.



1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

- 1.1.- Objetivo y ámbito de aplicación**
- 1.2.- Normas de rango superior.**
- 1.3.- Terminología de conceptos.**

2.- REGIMEN URBANISTICO.

- 2.1.- Calificación del suelo.**
- 2.2.- Régimen relativo a los Estudios de Detalle.**
- 2.3.- Parcelaciones.**
- 2.4.- Proyectos de urbanización.**

3.- NORMAS GENERALES.

- 3.1.- Condiciones técnicas y de edificabilidad. Normas Fundamentales.**
- 3.2.- Condiciones de volumen.**
- 3.3.- Condiciones de uso.**
- 3.4.- Condiciones higiénicas.**
- 3.5.- Condiciones de seguridad.**
- 3.6.- Condiciones constructivas.**
- 3.7.- Condiciones estéticas.**
- 3.8.- Condiciones de Accesibilidad.**
- 3.9.- Reserva de Plazas de Aparcamiento.**

4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1.- Ordenanza Zona A (Residencial Multifamiliar). (R-M).

4.2.- Ordenanza Zona C-R Rehabilitada (Existente).

4.3.- Ordenanza Zona E (Equipamiento Rehabilitado).

4.4.- Norma Particular de la Zona de Espacios Libres y Peatonal Públicos (EL)

4.5.- Norma Particular Espacio Libre Privado (P) y Pasaje.



PLAN DE ETAPAS.

ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO.

- 1.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.
- 2.- ESTUDIO FINANCIERO – DETERMINACION DEL CARÁCTER PUBLICO PRIVADO DE LAS INVERSIONES.

CONCLUSION.

ANEXO I A LA MEMORIA.

ANEXO II A LA MEMORIA.

ANEXO III A LA MEMORIA.

ANEXO IV A LA MEMORIA. (Adecuación a la Ley 1/ 2.001 de 24 de Abril del Suelo de la Región de Murcia).

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI)
ENTORNO A LA IGLESIA DEL CARMEN EN C/. NOCALTE, C/. JUAN
XXIII Y C/. PARROCO LLAMAS. LORCA**



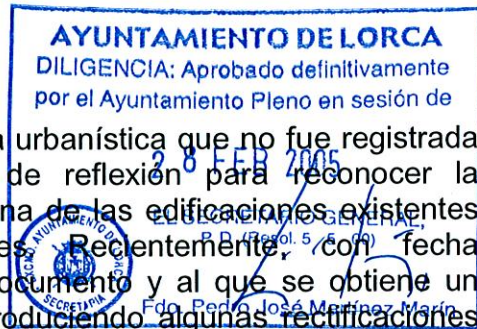
GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL P.E.R.I.

0.- ANTECEDENTES.

La Dirección General de Cultura declara bien de interés cultural tanto la Iglesia como LAS EDIFICACIONES ANEXAS AL CONVENTO INACABADO, en Abril de 1. 994

EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA ANTE TAL DECLARACION QUE INCLUYE LAS EDIFICACIONES ANEXAS EXPRESA SU DISCONFORMIDAD BASADA EN:

- LAS EDIFICACIONES ANEXAS NO LLEGARON A CONCLUIRSE NUNCA. "... quedó este convento edificado a medias aprovechando lo construido, luego vendido por el Estado para almacenes y usos análogos."
- Estas edificaciones nada tienen que ver con otros casos (Claustro de la Merced, Convento de la Capilla de Jesús en Caravaca, etc), ya que estas carecen de valor alguno.
- El convento nunca fue finalizado en sus fabricas, quedando los arcos de descarga de ladrillo sin llegar nunca a albergar las arcadas que se proyectaron.
- La Declaración de B.I.C. fue iniciada y propuesta por el propio Ayuntamiento de Lorca por lo que queda patente el interés en la protección del inmueble (Iglesia del Carmen), lo que no implica una voluntad de protección a ultranza de restos ruinosos de edificaciones anexas que suponen más una carga económica que un intento proteccionista.
- La Dirección General de Cultura en escrito de 27 de Septiembre de 1. 994, indica que examinada la documentación presentada y estudiada la propuesta, considera conveniente "... **Solicitar del Ayuntamiento la elaboración de un PERI del área afectada**, que en todo caso, deberá mantener y rehabilitar los dos cuerpos conventuales unidos a la Iglesia, por el lateral y la cabecera de esta, recuperando la estructura y volúmenes originales, eliminando recientes añadidos y elementos de cegado de la estructura, así mismo, deberá conservar el espacio interior existente y el acceso al mismo..."



En el año 1.995, fue elaborada una propuesta urbanística que no fue registrada formalmente, pero que sirvió como documento de reflexión para reconocer la necesidad de la intervención, máxime cuando la ruina de las edificaciones existentes ponían en peligro las edificaciones colindantes. Recientemente, con fecha se da formalmente registro de entrada al mismo documento y al que se obtiene un informe desfavorable, pero reconociéndose que introduciendo algunas rectificaciones en el espacio interior, la solución podría ser válida.

Se reproduce a continuación el contenido de dicha propuesta:

MEMORIA

OBJETO DE LA PRESENTE PROPUESTA:

El objeto principal de la redacción del presente documento es dar cumplimiento al Informe de la Dirección General de Cultura en relación a la Declaración Monumental de la Iglesia del Carmen de Lorca, en su escrito 27 de Septiembre de 1. 994 que indica " ... Se considera conveniente solicitar del Ayuntamiento la elaboración de un PERI del área afectada, que en todo caso, deberá mantener y rehabilitar los dos cuerpos conventuales unidos a la Iglesia, por el lateral y la cabecera de esta, recuperando la estructura y volúmenes originales, eliminando recientes añadidos y elementos de cegado de la estructura, así mismo, deberá conservar el espacio interior existente y el acceso al mismo..."

Una vez analizada la misma y con el visto bueno de la Dirección General de Cultura se redactará el correspondiente PERI, conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística aplicable T. R. L. S. de 26 de Junio de 92 y art. 146 del R.P.

CRITERIOS DE LA ORDENACION. ANALISIS DE LA INTERVENCION:

Las claves de la intervención radican principalmente en los siguientes aspectos:

- *Mantener y rehabilitar los dos cuerpos conventuales unidos a la iglesia, recuperando la estructura original y eliminando el resto, así como eliminación del cegado de la estructura.*
- *Recuperación del espacio interior existente y el acceso al mismo.*
- *Completar y homogeneizar la trama urbana de la ciudad, creando una plaza cuyo tamaño y volumen dan idea de la voluntad de configurar un espacio a escala de ciudad.*



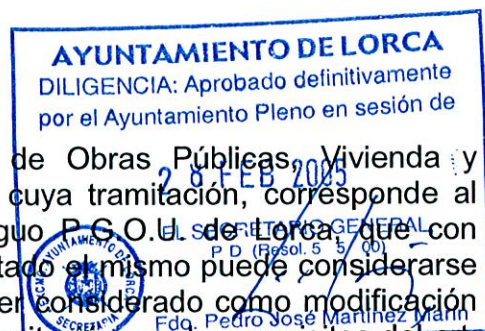
- Se propone un edificio que teniendo por fachada la C/. Nogalte, oculte la gran medianera existente, dando la sensación de edificio exento aunque realmente no lo sea.
- El objeto del proyecto no es solo resolver la imposición de la dirección general de cultura sino la trama urbana de la ciudad y el edificio adosado a la medianera adyacente, definiendo así la esquina objeto de la futura plaza.
- De las actuales naves, solo se considera el claustro cuya ala central se incorpora a la plaza quedando perforados los costados del mismo. reconstruyéndose las arcadas y los arcos abovedados del mismo.
- Se soluciona y se incorpora la propiedad privada que quedaba maclada a la iglesia, dándole un nuevo uso y accesibilidad al espacio interior existente.
- La solución aportada no solo afecta al claustro sino al patio actual de la iglesia reconfigurando el espacio e incorporando parte del mismo a la plaza.
- Se recupera el espacio perdido de la iglesia pasando a propiedad municipal, con acceso y dependencias independientes de la iglesia e incorporadas a la plaza.
- Conceptualmente el exterior plantea como dar forma al conjunto preservando los valores originales del claustro (arcadas y bóvedas así como a la iglesia) con una actuación sobre lo mismos que se mantengan al servicio del conjunto y con unos materiales actuales, que dejen al descubierto cronológicamente la actuación.

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.

La edificabilidad proyectada es inferior a la indicada por el p. g. o. u. de Lorca, que permite una ocupación del 100% en planta baja y una altura de b+4 plantas en la calles adyacentes con una profundidad edificable de 17 metros.

Dada la escasa entidad de la actuación, el PERI determina una única actuación con una única unidad de ejecución.

Se conservaría el entorno de protección aprobado por la declaración de b.i.c.



Con fecha 31 de Julio de 2002, la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transporte, aprobó definitivamente el citado PERI, cuya tramitación, corresponde al Consejero al ser un PERI no reflejado en el antiguo P.G.O.U. de Lorca, que con independencia del título que recibe el Proyecto tramitado el mismo puede considerarse que contiene las determinaciones necesarias para ser considerado como modificación del Planeamiento General y PERI ampliado en su tramitación con los requisitos del art. 135, 177 y 138 de la Ley 1/2001, para las modificaciones de planeamiento general que afecten a sus elementos estructurales, de ahí que el título de dicha Aprobación fue "Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Lorca, en el ámbito del PERI Iglesia del Carmen, en C/. Nogalte, C/. Juan XXIII y C/. Párroco Llamas.

Dicha aprobación definitiva se hace a reserva de la subsanación de deficiencias señaladas en el Informe Técnico, y a la declaración firme de ruina de la demolición de la nave lateral del ala del claustro previo informe favorable de las instituciones consultivas de la Consejería de Educación y Ciencia.

Dicha demolición fue parcialmente aceptada, debiendo de conservarse la 2ª crujía del cuerpo conventual detrás del claustro.

Esta conservación obligaba a la anulación del expediente tramitado y aprobado definitivamente, debiendo reestructurarse de nuevo el PERI y la ordenación de volúmenes del mismo.

Tras las conversaciones mantenidas con los Servicios Técnicos de Cultura se ve viable que se mantenga dicho claustro en su totalidad, eliminándose el bloque residencial proyectado detrás de él y permitiendo una planta mas y un aprovechamiento baja cubierta en el único bloque residencial que quedaría con fachada a C/. Nogalte y espacio libre proyectado, a fin de que la perdida de nº de viviendas y el daño y costo de rehabilitación que necesariamente se ha de realizar sea el menor posible.

La solución urbanística pasó, en que una vez dado el visto bueno por la Dirección General de Cultura a la nueva propuesta formulada, ésta pueda ser incorporada al nuevo Plan General de Ordenación en fase de Aprobación Provisional con los nuevos parámetros aquí fijados de modo que tras su Aprobación Definitiva se volviese a tramitar el nuevo PERI conforme a la nueva ordenación.

El nuevo P.G.M.O. de Lorca fue Aprobado Definitivamente con fecha 18 de Abril de 2003, y publicado en el BORM de fecha 19 de Junio de 2003, con las condiciones que habían sido pactadas con el Ayuntamiento y con la Dirección General de Cultura, por lo que está en condiciones de acometer la tramitación del nuevo PERI denominado PERI-4, cuyos parámetros urbanísticos aprobados son los siguientes:

PLANEAMIENTO REMITIDO

CLASE DE SUELO

Urbano

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Especial de reforma Interior entorno a la Iglesia del Carmen en C./ Nogalte, C./ Juan XXIII y C./ párrco. Hinas

Objeto

Mantenimiento y rehabilitación de los cuerpos Conventuales unidos a la Iglesia, la recuperación del espacio interior existente, y creación de una plaza pública para la ciudad



DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa planeamiento

Privada

Sistema de actuación

Compensación

Calificación

Residencial

Tipología de aplicación

Residencial multifamiliar (Altura máxima B+5+A₂ Bajo cubierta)

Equipamiento

Espacios libres públicos

Espacios libres privados

Superficie del sector

2.400 m²

Edificabilidad máxima

5.694 m².

PROGRAMACIÓN

1º Cuatrienio

CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación del sector deberá recoger las siguientes cesiones:

- 18 m²/vivienda para espacios libres
- 10 m²/ vivienda para equipamientos públicos
- nº de plantas Bajo + V
- Aprovechamiento bajo cubierta Si
- Nº máximo de viviendas 36

La parte del claustro que se conserva y que no sea equipamiento, no podrá destinarse a uso residencial

En base a ésta circunstancia procede por tanto la redacción de éste nuevo PERI, que sustituye al anterior y cuya tramitación y aprobación definitiva corresponderá en éste caso al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, al ser un PERI ya recogido en el Planeamiento General, ajustado al nuevo Plan General y al informe emitido en su día por la Dirección General de Cultura, y mas específicamente la conservación de la 2ª crujía del claustro en su dos alas.

1.- OBJETIVOS DEL P.E.R.I.

El objeto principal de éste Plan Especial de Reforma Interior que denominaremos P.E.R.I. "Iglesia del Carmen", es la de buscar una solución urbanística de forma que recuperando un cierto espacio conventual (nunca existente) se soluciones la trama urbana que una la C/. Nogalte con la C/. Juan XXIII, reordenando el espacio entorno a los dos antiguos cuerpos conventuales, conforme a la legislación del Suelo Vigente, y procurando a su vez tapar las medianerías actualmente existentes recayentes en el citado espacio.



El ámbito del presente PERI es el delimitado por dicho espacio, así como parte los patios traseros de la Iglesia del Carmen y los cuerpos conventuales, añadidos a la misma que se rehabilitan, conservando el claustro y demoliendo el resto del cuerpo al que se le adosa un nuevo cuerpo de edificación.

Para poder dar salida a dicho espacio a la C/. Juan XXIII y poder conectar la C/. Nogalte con está se hace imprescindible el incorporar al Sector una pequeña propiedad de la Hermandad Farmacéutica que tiene por fachada a la C/. Juan XXIII.

2.- SOLICITUD.

La Cooperativa Nuestra Señora del Carmen III, en calidad de propietaria de parte de los terrenos objeto de actuación del presente documento, se consideran con capacidad suficiente según la actual legislación vigente, para formular el presente P.E.R.I. , y cuya redacción ha sido encargada a los Arquitectos D. Juan García Pedrero y D. Agustín Ancosta Benavent.

Dicha competencia de formulaciones se sustenta en la legislación vigente y en el artículo 146 del Reglamento de Planeamiento (R.P.).

En dichos artículos se atribuye capacidad a los particulares para "redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que, en cada caso, establezca la legislación urbanística aplicable" (art. 104) y más específicamente en el artículo 146 donde "Los Planes Especiales de Reforma Interior de Suelo Urbano serán redactados por las Entidades locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares".



3.- SUPERFICIE DE LA ACTUACION.

Realmente la propiedad comprada por la Cooperativa Nuestra Señora del Carmen III, incluye además de los dos cuerpos conventuales y espacios centrales, parte de las plantas posteriores pertenecientes a la Iglesia del Carmen, detrás del camerino de la Virgen.

Dichas plantas no se considera oportuno que formen parte del límite del PERI, ya que se ubican dentro de la propia Iglesia, si bien se tendrá en cuenta como parte de las posibles compensaciones o convenios, que puedan suscribirse con la administración o los distintos propietarios (Iglesia) incluidos dentro del proceso urbanístico.

La superficie de actuación es de 2.400 m², en el que se incluyen los cuerpos conventuales que se rehabilitan, y los espacios centrales con fachada a la C/. Nogalte, también queda incluido parte del patio trasero perteneciente a la Iglesia y la parcela de la Hermandad Farmacéutica, con fachada a C/. Juan XXIII.

No se incluyen dentro del sector delimitado las diversas plantas, que siendo propiedad de la Cooperativa, se encuentran formando parte del cuerpo edificatorio de la Iglesia.

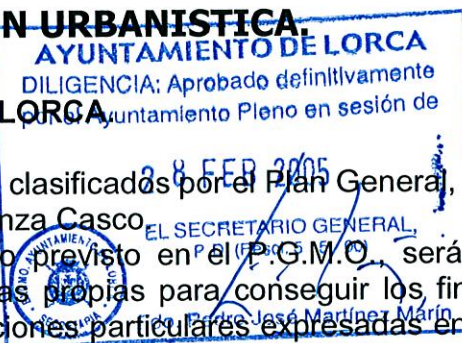
La propiedad de la Cooperativa Nuestra Señora del Carmen, se corresponde con la propiedad de su anterior propietario, la familia Cachá.

La delimitación y ámbito de actuación es el indicado en los correspondientes planos, refiriéndose en definitiva a la bolsa de suelo comprendida entre la Iglesia del Carmen, las medianeras de las edificaciones existentes, y las calles Nogalte, Juan XXIII y Párroco Llamas.

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

1.- RELACION DEL P.E.R.I. CON EL P.G.M.O DE LORCA

- El presente P.E.R.I., se ubica en terrenos clasificados por el Plan General, como Suelo Urbano dentro de la Ordenanza Casco.
- Igualmente y en correspondencia con lo previsto en el P.G.M.O., será el mismo P.E.R.I., quien fije las Ordenanzas propias para conseguir los fines previstos, de acuerdo con las determinaciones particulares expresadas en la ficha urbanística "LORCA PERI-4"



- Las determinaciones del actual Plan General, son:

PLANEAMIENTO REMITIDO

LORCA PERI-4

CLASE DE SUELO

Urbano

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Especial de reforma Interior entorno a la Iglesia del Carmen en C./ Nogalte, C./ Juan XXIII y C./ párroco Llamas

Objeto

Mantenimiento y rehabilitación de los cuerpos Conventuales unidos a la Iglesia, la recuperación del espacio interior existente, y creación de una plaza pública para la ciudad

DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa planeamiento

Privada

Sistema de actuación

Compensación

Calificación

Residencial

Tipología de aplicación

Residencial multifamiliar (Altura máxima B+5+A Bajo cubierta)

Equipamiento

Espacios libres públicos

Espacios libres privados

Superficie del sector

2.400 m²

Edificabilidad máxima

5.694 m².

PROGRAMACIÓN

1º Cuatrienio

CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación del sector deberá recoger las siguientes cesiones:

- 18 m²/vivienda para espacios libres
- 10 m²/ vivienda para equipamientos públicos
- nº de plantas Bajo + V
- Aprovechamiento bajo cubierta Si
- Nº máximo de viviendas 36

La parte del claustro que se conserva y que no sea equipamiento, no podrá destinarse a uso residencial

2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.1.- Características geológicas de los terrenos.

El estudio de 1.966 del Instituto Geológico y Minero para la provincia de Murcia establece que la zona de Lorca, desde el punto de vista de su historia geológica, está constituida por materiales pertenecientes a los siguientes periodos, Plioceno superior y cuaternario, Plioceno inferior, Paleozoico superior y Mioceno.

El terreno que nos ocupa es prácticamente llano, no existiendo casi desnivel entre la C/. Nogalte y la C/. Juan XXIII, en el interior del solar tampoco existen desniveles de especial interés.

2.2.- Patrimonio Histórico – Artístico.

Los terrenos que nos ocupan quedan fuera de la delimitación del Recinto Histórico Artístico de Lorca, y por tanto fuera de la actuación del PEPRI.

La declaración de Bien de Interés cultural de fecha 19 de Mayo de 1.994 de la Iglesia del Carmen y su entorno, incluyó como B.I.C. el espacio conventual junto a ésta.

Posteriormente, la Dirección General informó en el sentido de que sería conveniente la elaboración de un PERI del área afectada.

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

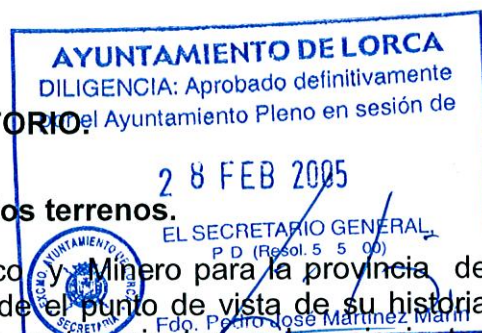
3.1.- Usos y edificaciones existentes.

Las edificaciones anexas no llegaron a concluirse nunca, “.... quedó este convento edificado a medias, aprovechando lo construido, luego vendido por el Estado para almacenes y usos análogos”.

El convento nunca fue finalizado en sus fábricas, quedando los arcos de descarga de ladrillo sin llegar nunca a albergar los arcados que se proyectaron.

El PERI queda perfectamente delimitado por los viales existentes, la Iglesia y las medianeras colindantes.

En la actualidad todas estas edificaciones están en ruinas provocándose desprendimientos importantes a los patios e inmuebles colindantes.



3.2.- Infraestructuras existentes.

Red Viaria.

Los viales perimetrales C/. Nogalte y C/. Juan XXIII, existen actualmente, contando con los servicios propios del Suelo Urbano.



Suministro de energía eléctrica.

Existe suministro de energía eléctrica en los bordes del PERI, así como alumbrado público.

Suministro de agua potable.

Existe red municipal de abastecimiento de agua en los perímetros del P.E.R.I.

Evacuación de aguas residuales.

Existe red municipal de alcantarillado que discurre por los perímetros del P.E.R.I. y mas específicamente por la C/. Nogalte y C/. Juan XXIII.



4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La mayor parte del P.E.R.I. lo constituyen los terrenos que han sido comprados a la familia Cachá, el resto pertenecían a la Iglesia y a la Hermandad Farmacéutica, a saber:

- Cooperativa Nuestra Señora de del Carmen III. 1.870 m2.
- Patio de la Iglesia: 470 m2.
- Hermandad Farmacéutica: 60 m2.

TOTAL. 2.400 m2.

(*) La propiedad de la Hermandad Farmacéutica ha sido adquirida por la Cooperativa de Viviendas Ntra. Sra. del Carmen III, así como la propiedad de la Iglesia del Carmen, por lo que la Cooperativa de Viviendas Ntra. Sra. del Carmen III, se ha convertido en **PROPIETARA UNICA DE LA ACTUACIÓN.**

MEMORIA DE LA ORDENACION

PLANEAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

1.- JUSTIFICACION DE SU FORMULACION EN RELACION CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.

El presente Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.), desarrolla el PERI que desde el punto de vista urbanístico y se hace necesario y además desde la Dirección General de Cultura, se consejo su redacción.

Tras tener que ser anulado el expediente tramitado en su día y Aprobado Definitivamente, tuvo que reestructurarse un avance del futuro PERI al objeto de conservar el claustro en su totalidad por imposición de los órganos consultivos, se acordó con la Dirección General de Cultura, las nuevas determinaciones del nuevo PERI, y estos que fueron recogidas por el P.G.M.O. de Lorca en tramitación y hoy ya aprobado definitivamente, resultando:

Procede por tanto la formulación del presente PERI-4, con las siguientes determinaciones impuestas por el P.G.M.O. de Lorca:

PLANEAMIENTO REMITIDO	LORCA PERI-4
CLASE DE SUELO	Urbano
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de reforma Interior entorno a la Iglesia del Carmen en C/. Nogalte, C/. Juan XXIII y C/. párroco Llamas
Objeto	Mantenimiento y rehabilitación de los cuerpos Conventuales unidos a la Iglesia, la recuperación del espacio interior existente, y creación de una plaza pública para la ciudad

DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Calificación	Residencial
Tipología de aplicación	Residencial multifamiliar (Altura máxima B+5+A Bajo cubierta)
	Equipamiento
	Espacios libres públicos
	Espacios libres privados
Superficie del sector	2.400 m2
Edificabilidad máxima	5.694 m2.
PROGRAMACIÓN	1º Cuatrienio

CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación del sector deberá recoger las siguientes cesiones: 8 FEB 2008

- 18 m2/vivienda para espacios libres
- 10 m2/ vivienda para equipamientos públicos
- nº de plantas
- Aprovechamiento bajo cubierta
- Nº máximo de viviendas

Bajo
Si
36



La parte del claustro que se conserva y que no sea equipamiento, no podrá destinarse a uso residencial

Se formula el nuevo PERI con las determinaciones del P.G.M.O. de Lorca Aprobado Definitivamente.

2.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACION- JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO.

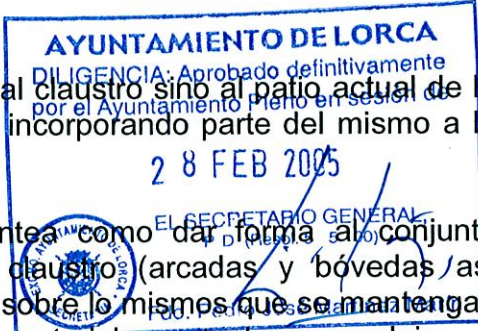
La solución que plantea el nuevo PERI cambia sustancialmente respecto Al PERI anterior, recogiendo el planteamiento del último informe de la Dirección General de Cultura.

Se pretende una articulación de volúmenes perimetral a un espacio público central de forma que teniendo en cuenta las alas del claustro, plantea su edificabilidad entorno al espacio público central en forma de U invertida.

3.- CRITERIOS DE LA ORDENACION. ANALISIS DE LA INTERVENCION:

Las claves de la intervención radican principalmente en los siguientes aspectos:

- Mantener y rehabilitar los dos cuerpos conventuales unidos a la iglesia, recuperando la estructura original y eliminando el resto, así como eliminación del cegado de la estructura
- Recuperación del espacio interior existente y el acceso al mismo.
- Completar y homogeneizar la trama urbana de la ciudad, creando una plaza cuyo tamaño y volumen dan idea de la voluntad de configurar un espacio a escala de ciudad.
- El objeto del proyecto no es solo resolver la imposición de la dirección general de cultura sino la trama urbana de la ciudad conectando las calles existentes, o sea C/. Nogalte y C/. Juan XXIII.

- 
- La solución aportada no solo afecta al claustro sino al patio actual de la iglesia reconfigurando el espacio e incorporando parte del mismo a la plaza.
 - Conceptualmente el exterior plantea como dar forma al conjunto preservando los valores originales del claustro (arcadas y bóvedas / así como a la iglesia) con una actuación sobre lo mismo que se mantengan al servicio del conjunto y con unos materiales actuales, que dejen al descubierto cronológicamente la actuación.
 - En base al informe emitido por la Dirección General de Cultura, han sido rectificadas algunos aspectos a fin de dar cumplimiento al contenido del mismo, modificándose ligeramente los volúmenes, a saber:
 - Las alas del claustro se han incorporado como un elemento mas de la edificación, integrándose en el mismo y no como elemento residual.
 - La edificación perpendicular a la Iglesia que cierra una parte del claustro se rehabilita sin perder la parte superior de la edificación incorporándose al nuevo volumen proyectado, para su uso de equipamiento.

Desde el punto de vista urbanístico, el presente PERI pretende resolver de forma lógica y racional, las determinaciones del PGMO, referidas anteriormente:

- a) La solución propuesta se entronca claramente dentro de la trama urbana existente en su entorno y con el carácter peatonal impuesto al vial de nueva apertura, se contribuye a enriquecer urbanísticamente la zona, ya que a su vez se enlaza con la travesía de nueva apertura desde la C/. Nogalte a la C/. Juan XXIII, y cuyo tratamiento ya aprobado por el Excmo. Ayuntamiento es también de carácter peatonal.
- b) La solución de calles peatonales en el caso urbano resultan siempre interesantes en la trama urbana y son experiencias ampliamente implantadas en todo el casco de la ciudad de Lorca.
- c) El espacio interior creado es un espacio estrictamente peatonal que permite la comunicación entre la C/. Nogalte, la C/. Juan XXIII y la C/. Párroco lamas.
- d) Dada la proximidad al recinto histórico y la escasez de aparcamientos el PERI podrá contener entre sus determinaciones del art. 106 h, de la Ley 1/2001 de la Región de Murcia.
- e) El nuevo espacio libre tendrá carácter público de cesión libre y gratuita, constituyéndose en un bien de dominio, uso público con las condicionantes impuestos en la Normativa Particular de las presentes Ordenanzas.

4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

4.1. Determinaciones del P.G.O.U.:

DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Calificación	Residencial
Tipología de aplicación	Residencial multifamiliar (Altura máxima B+5+A Bajo Cubierta)
	Equipamiento
	Espacios libres públicos
	Espacios libres privados
Superficie del sector	2.400 m2
Edificabilidad máxima	5.694 m2.

CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación del sector deberá recoger las siguientes cesiones:

- 18 m2/vivienda para espacios libres
- 10 m2/ vivienda para equipamientos públicos
- nº de plantas Bajo + V + Ático-A.Bajo Cubierta.
- Aprovechamiento bajo cubierta Si
- Nº máximo de viviendas 36

La parte del claustro que se conserva y que no sea equipamiento, no podrá destinarse a uso residencial.

4.2.- Reservas y cesiones previstas en el PERI:

Las reservas de suelo de espacios libres y para equipamientos serán por tanto, las previstas en el PGMO.

La edificabilidad prevista en el PERI se corresponde con el bloque destinado a uso residencial multifamiliar y toda las parte del claustro perpendiculares a la Iglesia, a rehabilitar que se destina a equipamiento de uso privado.

La parte de edificación existente adosada en el lateral de la Iglesia del Carmen, que también se rehabilita, se destina a equipamiento de uso público no computándose a efectos edificatorios.

Resulta el siguiente cuadro de edificabilidades:

Edificabilidad Total	= 5.694 m2.
Nº de viviendas	= 34 Viviendas, aproximadamente.



- Bloque residencial:

Nº de plantas = B + V + Atico
Edificabilidad = P. Baja:
Resto plantas
Total



Nº de viviendas 36 unidades

- Claustro a rehabilitar para uso terciario privado

Nº de plantas = B + I y B + III
Edificab. Rehabilit.: 906 m2.

TOTAL = 5.694 m2.

Edificabilidad Total Proyectada = 5.990 m2.

- Espacio libre privado: P1 – Patio Iglesia = 124 m2.
P2 – Uso Terciario = 117 m2.

TOTAL. = 241 m2.

- Espacio libre privado de uso público ELp:

(Elp) Espacio Libre en Pl. Baja y pasaje = 195 m2. (Espacio privado de uso público).

El denominado espacio libre Elp en planta baja y pasaje es un espacio privado de uso público que no forma parte de las cesiones obligatorias del PERI.

Las reservas de suelo para dotaciones y cesiones, son por tanto:

Cesión de espacios libres peatonales:

Cesión mínima: 34 Viviendas x 18 m2/ud. = 612 m2.suelo
Cesión prevista en el PERI:

(E-L) Espacio Libre Público 713 m2 suelo. CUMPLE.

Cesión de equipamientos:

Cesión mínima: 34 viviendas x 10 m2/ud = 340 m2.suelo
Cesión prevista en el PERI:

(E) Equipamiento Rehab.= 240 m2. suelo.

(Ep) Equipamiento Patio = 120 m2. suelo.

TOTAL = 360 m2. CUMPLE.

El cuadro Resumen de Superficies y Edificabilidades es el siguiente:



EDIFICABILIDAD DE SUPERFICIES, DOMINIO PRIVADO.									
	USO	SUP. PL.BAJA	Nº DE PLANTAS	EDIFICAB PL. BAJA	EDIFICAB PL. 1ª	EDIFICAB PL. 2ª	EDIFICAB PL. 3ª, 4ª, 5ª	EDIFICAB. PL. 1ª	TOTAL EDIFICABIL
R-M	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIAL	746 m²	(B+V) Y ATICO	635 m²	745 m²	745 m²	745 m² (745 X 3 = 2.2.35)	428 m²	4.788 m²
T	TERCIARIO REHABILITADO	360 m²	B+I y B+II	360 m²	635 m²	635 m²	—	—	908 m²
P ₁	PATIO IGLESIA	121 m²	—	—	—	—	—	—	—
P ₂	PATIO VINCULADO USO TERCIARIO	110 m²	—	—	—	—	—	—	—
E-Lp	ESPACIO LIBRE PL. BAJA + PASAJE (ESPACIO PRIVADO DE USO PUBLICO)	195 m²	—	—	—	—	—	—	—
TOTAL EDIFICABILIDAD DE DOMINIO PRIVADO									5.694 m²

EDIFICABILIDAD-CUADRO DE SUPERFICIES. DOMINIO PUBLICO.						
	USO	SUP. PL. BAJA	Nº DE PLANTAS	EDIFICAB. PL. BAJA	EDIFICAB. PL. ALTAS	TOTAL EDIFICABI
E	EQUIPAMIENTO (REHABILITADO)	240 m²	B+I	240 m²	240 m²	480 m²
E _p	EQUIPAMIENTO (PATIO)	120 m²	—	—	—	—
TOTAL EQUIPAMIENTO.(E+E _p)		360 m²	480 m²			
E-L	ESPACIO LIBRE PUBLICO	713 m²	—	—	—	—
TOTAL EDIFICABILIDAD DE DOMINIO PUBLICO						480 m²

Cesión del 10% del aprovechamiento:

$$10\% 5.694 = 569 \text{ m}^2 \text{ techo.}$$

4.3.- Zonificación:

De la Ordenación y Alineaciones propuestas en este PERI resultan las siguientes zonas de Normativa Homogénea:



- Zona Residencial multifamiliar (R-M)
- Zona Patio Iglesia (espacio libre privado) (P₁).
- Zona Patio vinculado a Uso Terciario (espacio libre privado) (P₂)
- Zona Uso Terciario (T).
- Zona Pasaje (en planta baja)
- Zona Equipamiento Público Rehabilitado (E).
- Zona Equipamiento Patio Público (Ep).
- Zona Espacio Libre Público (E-L).
- Zona Espacio Libre Planta Baja (E-Lp).

5.- GESTIÓN DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN



5.1.- División de Unidades de Ejecución – Justificación de la delimitación.

Dadas las características específicas de la delimitación, **se delimita una única Unidad de Actuación.**

5.2.- Sistemas de Actuación de la Unidad.

El Sistema de Actuación será el **Sistema de Compensación.**

El desarrollo del PERI requiere conforme al R. P. la actuación del correspondiente Proyecto de Compensación como paso previo a cualquier actuación edificatoria.