

MEMORIA

**P.E.R.I. "LA ALBERCA"
LORCA**

ANTECEDENTES . -

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta como **PROYECTO REFUNDIDO DEL P.E.R.I LA ALBERCA DE LORCA**, redactado previamente por los Arquitectos que suscriben, por encargo de D.Eusebio Abellán Martínez y D. Francisco Rodriguez González, en representación de DELTASUD III U.T.E. y VIVIENDAS PARA LORCA S.C.L., respectivamente, y que ha sufrido modificaciones varias a causa de las razones que más adelante se dicen y de las diversas conclusiones obtenidas en sendas reuniones convocadas con los Técnicos Municipales del Ayto. de Lorca y su Concejalía de Urbanismo.

Con fecha 25 de Enero de 1.995, el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, acordó aprobar el Avance del Plan Especial de Reforma Interior de la zona y someterlo al trámite de exposición pública, en virtud de lo dispuesto en el artículo 147.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Con la información recogida en las reuniones mantenidas con la mayor parte de los vecinos afectados en el Ayuntamiento de Lorca, así como de los Técnicos Municipales se procede a redactar la presente Memoria, así como, los parámetros corregidos para la aprobación de este ante la Dirección Gral. de Patrimonio, después de las conversaciones mantenidas, con sus Técnicos responsables.

Así, este nuevo documento de P.E.R.I. LA ALBERCA trata de refundir el PROYECTO REFUNDIDO DE P.E.R.I. LA ALBERCA III, aprobado provisionalmente, y los documentos presentados con posterioridad para la resolución de los problemas planteados a efectos de las alegaciones presentadas por vecinos propietarios de este P.E.R.I., y los reparos puestos a este P.E.R.I. por la Dirección Gral. de Patrimonio.

INFORMACION URBANISTICA. -

EMPLAZAMIENTO. -

El suelo objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior se encuentra situado en Lorca (Murcia), y esta delimitado por Calle Carril de Caldereros, Callejón de los Frailes, Puente de la Alberca, Santo Domingo y la parte trasera de los edificios de nueva construcción existentes en la manzana junto a la Iglesia de Santo Domingo y Capilla del Rosario, de acuerdo con la delimitación del Plan General de Ordenación Urbana.

SUPERFICIE. -

La zona afectada por el Plan Especial de Reforma Interior que se redacta, tiene según medición recientemente practicada una superficie de 20.200 m².

TOPOGRAFIA. -

Presenta un desnivel en sentido descendente desde la Plaza de Juan Moreno al Callejón de Los Frailes. Pudiendo estimarse la pendiente en un 1,6% no siendo la misma regular en toda la manzana. Junto al Puente del Barrio de San Cristobal, este desnivel es mucho más pronunciado.

PROPIEDAD DEL SUELO.-

La relación de los propietarios afectados (de acuerdo con los Registro Públicos consultados) por el presente Plan Especial de Reforma Interior son los siguientes:

- Excmo. Ayuntamiento de Lorca. (Esta parcela fue cedida al Excmo. Ayuntamiento con cargo al Equipamiento del presente P.E.R.I. :

	SUP (M2)	EDIF. (M2)
- Isabel Moreno Martinez.....	123.00.....	246.00
- Bartolomé Chaves Gonzalez.....	85.00.....	170.00
- Francisco Navarro Pérez y otro...	79.00.....	158.00
- Antonio Ruiz Navarro.....	131.00.....	262.00
- Jose Mulero Serrano y Hermanos...	527.00.....	1054.00
- Antonio Mula Gallego.....	140.00.....	280.00
- Francisca Martinez Soriano.....	185.00.....	370.00
- Manuel Gea Martinez.....	160.00.....	320.00
- Josefa Madrid Garcia.....	323.00.....	646.00
- Viviendas para Lorca S.C.L.....	1499.00.....	2998.00
- Jordán Ramírez y otros.....	411.00.....	822.00
- Mendez Castro y otro.....	104.00.....	208.00
- Antonio Sánchez Diaz.....	98.00.....	196.00
- Teresa Gomez.....	152.00.....	304.00
- Ascensión Llamas Segura - C.A.R.M.	188.00.....	376.00
- Ayuntamiento y otro... C.A.R.M.	979.00.....	1958.00
- lafuente Navarro.....	107.00.....	214.00
- Navarro Morenillas.....	758.00.....	1516.00
- Andres Abellaneda Morales.....	316.00.....	632.00
- Lucia Sánchez-Manzanera Antón....	742.00.....	1484.00
- Fernando Sanz-Pastor Mellado.....	2088.29.....	4176.58
- Eusebio Abellán S.L.....	11432.71.....	22865.42
- Viales a urbanizar.....	1572.00.....	3144.00
TOTAL P.E.R.I. LA ALBERCA.....	22200.00.....	44400.00

→ 2059'30 m²
 → 105730 m²

DATOS URBANISTICOS.-

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Lorca clasifica los terrenos objeto del presente Plan Especial como Suelo Urbano, **Ordenanza 1ª Casco** sección 2ª artículo 314, estableciendo con carácter especial para la realización del presente Plan Especial lo siguiente:

"...5.2. En el ámbito grafiado en los planos entre La Alberca, Sto. Domingo, Lope Gisbert, Carril de Caldereros y Callejón de los Frailes, y C/ Eugenio Ubeda en las manzanas o semimanzanas señaladas en el P.G.O.U. se deberán redactar P.E.R.I. con objeto de adecuar dichas áreas al entorno urbano y ambiental del Recinto Histórico Artístico y realzando los edificios de interés, siguiendo las determinaciones del artículo 29, 83 y 84 del Reglamento de Planeamiento.

La edificabilidad de los P.E.R.I. será de 2 m²/m². Las reservas de espacios libres no serán menores de 18 m²/vivienda ó el 10% de suelo ordenado y 10 m²/vivienda para equipamientos y siempre según lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, en función de las necesidades previstas.

Los usos e intensidades serán los correspondientes a la zona 1ª Casco. La altura máxima permitida será de 5 plantas.

Se admite la actuación o división del P.E.R.I. de la Alberca (manzana C/. Santo Domingo, Lope Gisbert, Callejón de Los Frailes y Carril de Caldereros) en 3 áreas de actuación, por cuanto, siendo una única actuación en cuanto a planeamiento, para facilitar la gestión se delimiten 3 polígonos o unidades de actuación dentro del P.E.R.I., según aquél determine, y lo previsto en el artículo 117 de la Ley del Suelo y concordantes de la misma y del Reglamento de Gestión, al objeto de llevar a cabo el justo reparto de beneficios y cargas derivados del

Planeamiento.

Art. 315.- Condiciones estéticas.

1. 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.

2. En el Recinto Histórico Artístico se tendrán en cuenta las fachadas del entorno, quedando la composición libre para las fachadas en el resto de las zonas. No obstante el P.E.P.R.I. del Conjunto Histórico-Artístico, determinará con suficiente precisión las condiciones estéticas aplicables en su ámbito de actuación.

3. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos manteniendo una proporción de macizos igual o superior a dos tercios de la de huecos.

4. No se permitirá escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.

5. La cubrición de los edificios se hará preferentemente con tejados. Cuando sean tejados y éstos deberán ser rematados en fachadas por cornisa y la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%.

6. En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde

éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

7. En los edificios que figuran en la relación de elementos catalogados, regirá además la normativa específica al efecto..."

Parte de la actuación se encuentra dentro de la delimitación del Recinto Histórico-Artístico de la Ciudad.

En el Avance del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Histórico Artístico aprobado inicialmente por el Excmo. ayuntamiento de Lorca, y dentro de la información urbanística del mismo, se establece el grado de interés de las edificaciones, siendo el siguiente con respecto a los inmuebles que se encuentran dentro de la zona objeto del presente estudio.

Finca nº 21.- Edificio Catalogado de Protección Integral.

Finca nº 28.- Interés Ambiental Grado 2º.Grado Pr. 3.

Finca nº 14.- Segun P.G.O.U. GP.3.

El resto de los inmuebles no incluidos en la delimitación del presente Plan Especial carecen de Interés y no existen perspectivas de interés que afecten a las posibles edificaciones a construir dentro del perímetro objeto de estudio.

Lindando con los terrenos objeto de Ordenación del presente Plan Especial, se encuentra el Puente Centenario sobre el Río Guadalentín, declarado Monumento Histórico-Artístico.

SERVICIOS URBANISTICOS.-

Los servicios urbanísticos actualmente existentes se encuentran en las calles que delimitan el Plan Especial de Reforma Interior, siendo estos claramente insuficientes. En el plano de Servicios Urbanísticos se indican los servicios existentes así como el dimensionado de los mismos.

OBSERVACIONES.-

Limítrofes a los terrenos del presente Plan Especial, existen varias medianerías en edificios de construcción reciente que deberán ser tratadas por el presente Plan Especial, al objeto de evitar que se produzcan elementos distorsionadores, siendo la más importante de estas, la medianera con el claustro de Sto. Domingo y la Capilla de Nuestra Sra. del Rosario.

JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA.-

El presente Plan Especial de Reforma Interior se gesta al ser obligatoria su redacción de acuerdo a lo establecido en el Art. 314.5.1. del Plan General de Ordenación Urbana de Lorca, y según lo dispuesto en el artículo 85 del texto Refundido de la Ley de Régimen del suelo y Ordenación Urbana.

ACTUACIONES.-

CRITERIOS.-

Con el presente estudio se pretenden solucionar los aspectos negativos de las actuales edificaciones existentes en la manzana. Así como ordenar las futuras edificaciones, intentando resolver sobre todo los siguientes aspectos:

Realzar La Casa Palacio del Marques de Esquilache (en la actualidad sede del Museo Arqueológico de la Ciudad) edificio este catalogado por el Plan General de Ordenación Urbana y Edificio Catalogado de Protección Integral por el Avance del Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Histórico-Artístico.

Tapar medianerías y patios de luces que crean un impacto ambiental negativo en la zona, sobre todo de los edificios de reciente construcción existente en el antiguo claustro.

Resolver el tratamiento de la medianería que quedaría al descubierto junto al actual Museo Arqueológico.

Creación de una nueva Plaza y a su vez espacio peatonal para el Casco de Lorca tras una zona emblemática por sus equipamientos la cual se servirá del nuevo espacio proyectado.

Estos aspectos negativos quedan perfectamente resueltos con la siguientes actuaciones contempladas en este Plan Especial de Reforma Interior:

Por un lado se eliminan las edificaciones existentes junto a la Casa Palacio del Marques de Esquilache, integrando el mismo en la gran zona verde de nueva creación, y posibilitando la cons-

trucción de un edificio que tape la medianería existente y a su vez permita la penetración a la zona ordenada a través de una calle junto al Museo Arqueológico.

Con las nuevas alineaciones que se fijan en Carril de Caldereros y Callejón de los Frailes (fuera de la delimitación del Recinto-Histórico Artístico) se consiguen crear dos vías de borde de las edificaciones proyectadas así como una gran Avda. peatonal que atraviesa todo el ámbito del P.E.R.I., lo suficientemente amplias como para poder absolver sobradamente, tanto el tráfico rodado como el peatonal de la zona.

Por otra parte se consigue que los espacios libres proyectados constituyan un único espacio en el que queda integrada la edificación dotacional, siendo así mucho más aprovechable y creando a su vez una zona comercial y de reunión que agradecerá sin duda el Casco de Lorca junto a su recinto Histórico-Artístico.

PROPUESTA DE ORDENANZAS REGULADORAS.-

Dentro de la zona sujeta a ordenación mediante el presente Plan Especial de Reforma Interior se delimitarán tres zonas que quedan perfectamente identificadas en la documentación gráfica.

ORDENANZA 1ª

Es la zona grafiada en el plano 2.7 y que acoge todo el Ambito del P.E.R.I. a excepcion de la zona incluida dentro del ambito del Recinto Historico Artistico y Edificios de Equipamientos.

ALINEACIONES.-

Las alineaciones serán las fijadas en el Plano nº 2.3, no permitiéndose retranqueos sobre las misma, ni la creación de vuelos cerrados que sobresalgan de la mencionada alineación.

Las alineaciones, a partir de la primera planta serán las fijadas en el Plano nº 2. 1.

ALTURAS.-

Serán las indicadas en el Plano nº 2.1. entendiéndose estas como fijas.

Las alturas de los edificios siempre cumplirán con los parametros que el P.G.O.U. de Lorca dicta a este efecto.

La rasante valida a los efectos de medicion de alturas será, en el ambito del presente P.E.R.I., la medida desde el punto central de cada fachada hasta el intrados del último forjado.

Podrán sobrepasar esta altura los torreones de escaleras y ascensores y la cubierta siempre su pendiente no supere el 35%.

Los vuelos sobre vías públicas y la clase de vuelos permitidos no contravendrán los aplicables según la normativa del P.G.O.U.

EDIFICABILIDAD.-

La edificabilidad será de 2 m²/m² sobre parcela neta. Se podrá utilizar el espacio habitable bajo cubierta.

CONDICIONES ESTÉTICAS.-

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.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos manteniendo una proporción de macizos igual o superior a un tercio de la de huecos.

No se permitirá escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.

La cubrición de los edificios se hará preferentemente con tejados. Cuando se utilicen tejados, éstos deberán ser rematados en fachadas por cornisa y la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.

En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los

materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

En los edificios que figuran en la relación de elementos catalogados, regirá además la normativa específica al efecto.

CONDICIONES DE USO.-

Se autorizarán los siguientes:

- Residencia en todas sus categorías.
- Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Industrial en categoría 1ª (situaciones A Y B)
- De oficinas en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Comercial en todas las categorías.
- De espectáculos en clases A y B en categorías 2ª, 3ª y 4ª y grado 5º.
- Docente y asistencial en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categoría 4ª y 5ª.
- Religioso en todas sus categorías.
- De esparcimiento en clases 2ª, 3ª y 4ª.

ORDENANZA 2ª

Ambito del P.E.R.I. ocupado por zona incluida en el Recinto Hco. Artístico. Grafialmente sera todo el ambito del P.E.R.I. a excepción del ocupado por la ordenanza 1ª y Ordenanza de Equipamientos.

ALINEACIONES.-

Las alineaciones serán las fijadas en el Plano n° 2.3, no permitiéndose retranqueos en las fachadas incluidas en el recinto Historico Artístico.

No se permitirán vuelos cerrados dentro del recinto Historico Artístico, pudiendose realizarse balcones o miradores

ALTURAS.-

Serán las indicadas en el Plano n° 2.1. entendiéndose estas como fijas.

La altura en estos edificios cumplan siempre los paramentros dictados a estos efectos por el P.G.O.U.

La rasante valida para la medición de alturas se medirá desde el punto central de cada fachada hasta el intrados del último forjado.

Por tanto las alturas validas, ya contrastadas con la Direccion General de Cultura, en el presente P.E.R.I. seran, en resumen:

1. CALLE CARRIL DE CALDEREROS: TRES PLANTAS

En el Bloque III el numero máximo de plantas sera de tres en una profundidad de 12 m. desde la alineacion de Carril de Caldereros, pudiendo aumentarse hasta cuatro en una banda posterior a esta,

de un ancho aproximado de un tercio del ancho del bloque. En el resto del bloque se podrá llegar a cinco plantas.

2. CALLE CALLEJON DE LOS FRAILES: CINCO PLANTAS

Dada la diferencia de Cota existente entre las Calles Callejon de Los Frailes y Puente de La Alberca, el bloque VII quedara con cinco plantas a la primera y tres a la segunda.

3. CALLE PUENTE DE LA ALBERCA: TRES PLANTAS.

4. CALLE SANTO DOMINGO: TRES PLANTAS.

La cubrición de los edificios se hará preferentemente con tejados, los cuales deberan cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán estar rematados en fachada por cornisa y la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cornisa del tejado deberá coincidir en altura con el forjado de última planta.

- La altura maxima de cumbrera será menor o igual a 4 m., medidos desde la cara superior del forjado de ultima planta.

- No se podrá utilizar el espacio bajo cubierta en el area incluida en el recinto Histórico Artístico, salvo en los Bloques VIII y X, en las zonas que no hacen fachada con cualquiera de las calles limitrofes al ambito del P.E.R.I.. En estas excepciones sólo se podrá incluir una planta de espacio bajo cubierta computando este espacio a partir de una altura libre de + 1,50m. a partir de la cara de arriba de último forjado.

Los vuelos sobre vias públicas y la clase de vuelos permitidos no contravendran los aplicables según la normativa del P.G.O.U.

EDIFICABILIDAD.-

La edificabilidad será de 2 m²/m² sobre parcela neta.

CONDICIONES ESTETICAS.-

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.

En el Recinto Histórico Artístico se tendrán en cuenta las fachadas del entorno, quedando la composición libre para las fachadas en el resto de las zonas. No obstante el P.E.P.R.I. del Conjunto Histórico-Artístico, determinará con suficiente precisión las condiciones estéticas aplicables en su ámbito de actuación dentro de su Capítulo 11. del cual se adjunta fotocopia a continuación.

CAPITULO 11:

ORDENANZAS ESTETICAS

Sección 1ª: Generalidades

Art. 147.-

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 del Patrimonio Histórico para los inmuebles declarados Monumentos y su entorno.

Art. 148.-

La Corporación Municipal y la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma, como Administración competente para la ejecución de la Ley del Patrimonio Histórico, podrán acordar la aplicación de estas Ordenanzas Estéticas a cualquier edificación ya existente que esté en contradicción notoria con ellas.

Art. 149.-

Entorno urbano.- Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de un edificio de nueva planta, se procederá a llevar a cabo un análisis de la edificación del entorno con el siguiente contenido:

Memoria descriptiva de las edificaciones existentes contemplando los siguientes aspectos:

- Epoca en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto en cada una de dichas edificaciones, en su caso.
- Carácter de dichas edificaciones, según se trate de arquitectura monumental ó doméstica.

- 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.

El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno, en función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que a continuación se exponen.

Sección 2ª: Fachadas

Art. 150.-

En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de las fachadas y de la arquitectura tradicional del Conjunto Histórico, así como su integración en su entorno próximo.

Art. 151.-

En caso de actuación unitaria sobre más de una parcela se limitará el ancho de fachada servido por un único portal, a una vez y media el ancho medio de las fachadas del tramo en el que se encuentre localizada. Se podrá flexibilizar esta norma si queda debidamente justificada la adecuación del ritmo y de la secuencia de los volúmenes de la nueva edificación a su entorno o se realiza la fragmentación de la fachada respetando la estructura originaria. La línea de cornisa resultante deberá escalonarse, en su caso, siguiendo el mismo ritmo de la fragmentación de la fachada.

Art. 152.-

Reformas.- La reforma y tratamiento de fachadas, portadas y locales comerciales obedecerá a criterios relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma.

Art. 153.-

Huecos.- No se permitirá, en edificios catalogados, el rasgado horizontal de huecos de fachada para aumentar los existentes, salvo en casos excepcionales, perfectamente



justificados por razones de salubridad o mejora de la composición general del edificio.

No se permitirá el rasgado vertical de huecos de fachada convirtiendo ventanas en puertas, a excepción de los casos en que no fuera posible otro acceso y no se afectara negativamente al orden compositivo de la fachada.

Art. 154.-

En la composición general de la fachada del edificio, la proporción hueco/muro tendrá en cuenta su integración con las edificaciones protegidas del entorno, bien por adecuación, bien por contraste.

Se recomienda la diversificación de los huecos de las distintas plantas según la jerarquización de la arquitectura tradicional de Lorca.

Art. 155.-

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. Se limitarán en cualquier caso a elementos particulares dentro de la composición de fachada, como galerías corridas superiores, etc., sin desvirtuar en ningún caso el carácter dominante de los huecos rasgados, que han de constituir el elemento predominante de la edificación.

Art. 156.-

Plantas bajas.- Las plantas bajas se consideran parte inseparable del conjunto del edificio, tanto en su composición como en los materiales; su cerramiento, definición de huecos y acabados de fachadas vendrán definidos en el proyecto de edificación.



Art. 157.-

Locales comerciales.- 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.

Art. 158.-

Rótulos y anuncios.- En obras de reforma, los rótulos y anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja salvo que estén expresamente recogidos y autorizados en un proyecto de actuación global sobre el inmueble.

En edificios catalogados, la incorporación de rótulos y anuncios se desarrollará en los límites definidos por los huecos, dejando libres las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos correspondientes.

Art. 159.-

En obras de nueva planta, no se permitirá el tratamiento con rótulos y anuncios comerciales o publicitarios más que en la planta baja, salvo que su integración en el edificio estuviera previsto en el proyecto original de edificación.

Art. 160.-

Escaparates y marquesinas.- No se permitirán escaparates sobrepuestos ni marquesinas añadidas en los edificios existentes salvo que estén expresamente recogidos y autorizados en un proyecto de actuación global sobre el inmueble.

Art. 161.-

El tratamiento de las marquesinas deberá justificarse de forma que se adecue a las características de la edificación del entorno, afectando en un principio a huecos independientes de fachada, con objeto de no constituir un elemento continuo de separación entre la planta baja y el resto de la edificación.

Art. 162.-

Balcones y cornisas.- 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.

Art. 163.-

Se recomienda la formación del piso de balcones mediante estructuras complementarias, del tipo soluciones en ménsula, uso de cerrajería, etc.

Art. 164.-

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.

Art. 165.-

Elementos ornamentales.- 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.

Art. 166.-

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.

Art. 167.-

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 disponiendo tubos enterrados bajo la acera, de acuerdo con las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

Sección 3ª: Cubiertas

Art. 168.-

Cuando el remate de un edificio, en fachada, sea azotea transitable, llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería, debiendo justificarse gráficamente la relación con los edificios colindantes.

Art. 169.-

Cuando el remate de un edificio, en fachada, sea tejado, llevará cornisa y alero y dispondrá de canalón para la recogida de aguas. La cornisa deberá volverse al llegar a la medianería, salvo que coincida en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrá componerse con ésta.

t. 170.-

Los casetones de escaleras y ascensores se incluirán en la solución global de la cubierta del edificio.

Art. 171.-

Queda prohibido el tendido de cables de cualquier tipo sobre las cubiertas de los edificios.

Sección 4ª: Medianerías y patios

Art. 172.-

Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos autorizados que sobresalgan de la altura permitida deberán ser tratados con la misma



calidad de materiales, colores y acabados que las fachadas, quedando integrados en el diseño y composición del edificio.

Queda prohibido el blanqueado o encalado de medianerías.

Art. 173.-

Los patios de servicio que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por celosías, cubiertas o cualquier otro medio, integrados en el diseño y composición del edificio, que impidan la visibilidad y permitan la ventilación.

Sección 5ª: Materiales

Art. 174.-

En el empleo de los materiales se deberán tener en cuenta la entonación general del ambiente y las texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Se seguirá un criterio unitario, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

Art. 175.-

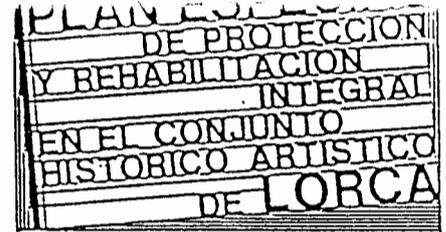
Se prohíbe la imitación de materiales como granito, acabados, elementos ornamentales, falsos chapados, etc., por no constituir aportación de creatividad arquitectónica y desvirtuar la edificación genuina del entorno.

Art. 176.-

Fachadas.- Se recomienda la utilización de revocos de tipo pétreo.

Se prohíbe la utilización de texturas pulidas o brillantes.

Se prohíbe la utilización de texturas muy rugosas, del tipo tirolesa, piedra proyectada, etc.



El uso de revestimientos de tipo cerámico se restringirá a motivos decorativos, prohibiéndose su empleo como revestimiento superficial.

Art. 177.-

Cubiertas.- El acabado se realizará con materiales según la práctica tradicional.

Se permite la incorporación de nuevos materiales siempre y cuando se garantice su adecuada integración en lo que a textura, formato y color se refiere.

Art. 178.-

Carpintería.- Se dará especial importancia al diseño de la carpintería exterior de huecos y miradores, justificando que sus particiones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno.

Se permite una amplia gama de materiales como madera, hierro, aluminio termolacado o PVC, siempre que vayan pintados de forma acorde con el entorno.

Se permite, asimismo, la madera vista, siempre y cuando quede en su color natural, quedando prohibido su tratamiento mediante nogalinas u otros productos que pretendan su envejecimiento, por los desafortunados resultados obtenidos.

Queda prohibido el aluminio anodizado en su color o en bronce.

Art. 179.-

Cerrajería.- Se resolverán con cerrajería los antepechos de balcones y vuelos abiertos.

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno. Tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad, acordes con las tipologías tradicionales.

Art. 180.-

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.

Art. 181.-

Se permitirán los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, preferentemente los ocres, rosados, amarillo cadmio, blanco, blanco marfil, rojo, azul, y añil en fachadas, los verdes oscuros, marrones y negros en carpinterías.

Se prohíben los colores negro y gris en cubierta.

Art. 182.-

Carta de colores.- 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.

Sección 7ª: Proyectos excepcionales

Art. 183.-

Cuando el proyecto de edificación gozara de excepcionales méritos como muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refiere el presente capítulo, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

No se permitirá escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.

En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

En los edificios que figuran en la relación de elementos catalogados, regirá además la normativa específica al efecto.

CONDICIONES DE USO.-

Se autorizarán los siguientes:

- Residencia en todas sus categorías.
- Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Industrial en categoría 1ª (situaciones A Y B)
- Oficinas en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Comercial en todas las categorías.
- De espectáculos en clases A y B en categorías 2ª, 3ª y 4ª y grado 5
- Docente y asistencial en todas sus clases, categorías y grado
- Sanitario en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categoría 4ª y 5ª.
- Religioso en todas sus categorías.
- De esparcimiento en clases 2ª, 3ª y 4ª.

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS

Ordenanza 11.2°.B.2ª.

Destinado a este uso queda la Casa Palacio del Marques de Esquilache, en la actualidad sede del Museo de Arqueología.

Este Palacio fue donado en su día al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, con cargo a la cesión de Equipamiento del Plan Especial que se redacta.

La edificabilidad de estos equipamientos ya consolidados es de aproximadamente 2.781 m2 .

Del P.G.O.U. de Lorca se desprende, por tanto, la ordenanza de la zona de equipamientos como podemos ver en la ordenanza 11ª:

ORDENANZA 11ª

D O T A C I O N A L

Sección 12ª :

Ordenanza 11ª:

Dotacional.

Art. 360.- Ambito de aplicación.

"... El ámbito de esta Ordenanza será el suelo grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U. y afectará, según su uso, a los sistemas particulares a nivel de área, sector o zona. Asimismo, será de aplicación esta ordenanza en las áreas en las que, en el momento de aprobación del presente P.G.O.U., contengan en más del 80% de su superficie construida uno o varios de los usos a los que se refiere el art. 363.

Art. 361. - Tipología de edificación.

Es de aplicación la tipología de edificación dotacional en sus dos categorías. Cuando se adopte la categoría de "aislada" entre edificios con medianerías, deberán tratarse éstas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

Art. 362. - Condiciones de volumen.

1. Se establece las siguientes categorías en función de la ocupación y edificabilidad máximas permitidas para las clases de usos 1 y 2.

CATEGORIA	A	B	C
Edificabilidad neta (m2/m2)	Sin limitación	3	0,75
Ocupación (%)	Sin limitación	75%	50%

2. En función de la altura máxima permitida, se establecen los siguientes grados para las anteriores categorías:

- a) Grado 1° - 5 plantas.
- b) Grado 2° - 3 plantas.

Art. 363. - Condiciones de uso.

Se establecen las siguientes clases:

a) Clase 1 : Se admiten los siguientes usos:

- Establecimientos hoteleros.

- *Oficinas, Instalaciones o Servicios de carácter público o institucional.*
- *Comercial en categoría 1ª.*
- *Espectáculos y salas de reunión, excepto los de la clase B.*

b) Clase 2: Se admiten los siguientes usos:

- *Socio-cultural, Docente y Asistencial.*
- *Sanitario.*
- *Religioso.*

c) Clase 3: Se admiten los siguientes usos:

- *Deportivo, excepto en categoría 5ª anejos a vivienda.*
- *Esparcimiento en zonas libres.*
- *Obras de infraestructura u otros equipamientos públicos sin volumen significativo...."*

USOS PERMITIDOS.-

- *Socio-cultural, Docente y Asistencial.*
- *Sanitario.*
- *Religioso.*

ZONA DE ESPACIOS LIBRES.-

Se autorizaran los siguientes usos:

- *Esparcimiento en zonas libres.*
- *Obras de infraestructura u otros equipamientos públicos sin volumen significativo.*

JUSTIFICACION URBANISTICA.-

De acuerdo con la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como del P.G.O.U. vigente, las cesiones y parámetros urbanísticos que ha de cumplir el presente Plan Especial de Reforma Interior son los siguientes:

Edificabilidad2 m2/m2.

Cesiones:

Espacios Libres.....18 m2/vivienda.

Equipamiento.....10 m2/vivienda.

Edificabilidad.....15% Aprov.

Se considera una superficie media por vivienda de 125M2, siendo la altura máxima 5 plantas y supuesto el bajo para usos comerciales, lo que nos da un n° maximo de viviendas de 249 viv.

En función de la superficie total de la actuación estos serian los siguientes:

Edificabilidad máxima autorizada....	44.400,00	m2.
Cesión Espacios libres.....	6.237,00	m2. 4422
Cesión Equipamientos.....	2.490,00	m2.
Cesión 15% edificabilidad.....	5.341,78	m2.

PROPUESTA.-

Las edificabilidades y usos de la presente propuesta de Plan Especial son las siguientes:

-Plazas de aparcamiento en sótano.....	348	plazas.
-Superficie de ocupación	13.237,23	m2
-Superficie comercial (Planta baja)...	9.994,98	m2.
-Superficie residencial.....	31.171,48	m2.
-Numero de viviendas previstas.....	249	viviendas.
-Superficie edificada Equipamiento....	2.781,00	m2. (*)
-Superficie edificada sobre rasante..	44.322,46	m2.
-Superficie edificación privada.....	35.824,68	m2.
-15% cesión edificabilidad.....	5.341,78	m2.
-Superficie de zonas verdes.....	6.237,00	m2.

(*) El edificio destinado a Equipamiento fue donado en su día al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, con cargo a la cesión de Equipamiento del Plan Especial.

La superficie bajo rasante edificable será la misma de la superficie de ocupación, pudiendo ocupar las superficies bajo rasante de las calles peatonales previa concesión de LICENCIA, para lo cual se tendrá en cuenta que el desarrollo de las instalaciones subterráneas de urbanización del presente P.E.R.I. no se vean afectadas.

CUADRO SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES PROYECTADAS P.E.R.I. LA ALBERCA

Bloque	Ocupacion	Equipamiento	Bajo Com	Planta	Viviendas	Viv.(atico)	Cesion Mun.	EDIF. NETA	EDIF.TOTAL
1.1	756,73		756,73	1,00	756,73		0,00	1.513,46	
1.2	107,00		107,00	1,00	107,00		0,00	214,00	
1	863,73	0,00	863,73		863,73			1.727,46	1.727,46
2 (Equip.priv)		666,00		2,00					666,00
3.1	1115,01		1115,01	4,00	4460,04		836,26	4.738,79	
3.2.2.	401,02		401,02	1,00	401,02		0,00	802,04	
3.3.1.	221,75		221,75	3,00	665,25		0,00	887,00	
3.3.2.	347,31		347,31	2,00	694,62		0,00	1.041,93	
3.4.1.	144,56		144,56	2,00	289,12		0,00	433,68	
3.4.2.	224,66		224,66	3,00	673,98		134,80	763,84	
3	2454,31		2454,31		7184,03		971,05	8.667,29	9.638,34
4	1229,78		1229,78	4,00	4919,12		922,34	5.226,57	6.148,90
5	1157,70		1157,70	4,00	4630,80		868,28	4.920,23	5.788,50
6	1253,60		1253,60	4,00	5014,40		940,20	5.327,80	6.268,00
7.0	86,25			2,00	172,50		25,88	146,63	
7.1	31,27		31,27	4,00	125,08		23,45	132,90	
7.2	921,32		921,32	4,00	3685,28		690,99	3.915,61	
7	1038,84		952,59		3982,86		740,32	4.195,13	4.935,45
8	1306,31		1306,31	2,00	2612,62	441,13	654,01	3.706,05	4.360,06
9	331,24		331,24	1,00	331,24		0,00	662,48	662,48
10	445,72		445,72	2,00	891,44	300,11	245,59	1.391,68	1.637,27
MUSEO		2.490,00	0,00		0,00		0,00	0,00	2.490,00
TOTAL	10.081,23	3.156,00	9.994,98		30.430,24	741,24	5.341,78	35.824,68	44.322,46

EDIFICABILIDAD PROYECTADA UNIDADES ACTUACION P.E.R.I. LA ALBERCA

	Ocupacion	Equip cesion	Bajos Com.	Viviendas	Viv. aticos	Cesion Mun.	Edif. Neta.	Edif. Total
U.1	4.756,45	1370,00	4.670,20	16.240,68	441,13	3.202,80	18.149,21	22.722,01
U.2	5.324,78	1120,00	5.324,78	14.189,56	300,11	2.138,98	17.675,47	21.600,45
TOTAL	10.081,23	2490,00	9.994,98	30.430,24	741,24	5.341,78	35.824,68	44.322,46

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	31.171,48	M2	Nº VIV. =	249 ud.
U.A.1 RESIDENCIAL	16.681,81	M2		137 ud.
U.A.2. RESIDENCIAL	14.489,67	M2		112 ud.

CUADRO DE RESULTADOS

	Edif. teorica(m2/m2)	Segun Ley	Proyecto
CUMPLIMIENTO DE CESIONES	EQUIPAMIENTO >	10M2 / VIV	2490,00
	ESP. LIBRES >	18M2 / VIV	4482,00

CUADRO CUMPLIMIENTO EDIFICABILIDAD PROYECTADA

	Sup.solar(m2)	Equip. Cesion	E. sin equip.	Edif. proyecto	Edif (m2/m2)
U.1.	11.426,00	1.370,00	21.352,01	22.722,01	2m2/m2 > 1,99
U.2.	10.774,00	1.120,00	20.480,45	21.600,45	2,00
TOTAL	22.200,00	2.490,00	41.832,46	44.322,46	1,996507207

U.1./U.2.	99,19% < 15% diferencia
-----------	-------------------------



PLAN DE ETAPAS . -

El desarrollo de Plan Especial de Reforma Interior se realizará mediante la ejecución de dos unidades de ejecución siendo el equipamiento cedido por ambas el Palacio de Esquilache, según el acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 25 de Enero de 1.995.

El P.E.R.I. debido a la complicación urbanística y económica que supone el desarrollo de este por el sistema de cooperación, dadas las alegaciones presentadas por la mayoría de los propietarios de la nueva U.A.2., se ha decidido dividirlo en dos unidades de actuación en las cuales la U.A.1. tiene un 47,64% y la U.A.2. un 52,36% del total de este en su conjunto. De este modo se desarrollaran las dos unidades paralela pero independientemente de forma viable para la mayoría de los propietarios de las dos unidades de actuación.

El sistema de Actuación fijado para las dos nuevas unidades de actuación es el de cooperación de acuerdo a la voluntad municipal.

No obstante, el desarrollo del P.E.R.I. deberá hacerse en fases sucesivas, siendo presumiblemente el propietario mayoritario, U.A.1, el que comenzará primero la ejecución urbanística y posteriormente arquitectónica del presente P.E.R.I., posibilitando así el dotar de viviendas a los propietarios afectados y al mismo tiempo compensar económicamente el costo del desarrollo urbanístico del P.E.R.I. con la construcción de viviendas. Así, el cumplimiento de facultades y deberes urbanísticos y la consiguiente patrimonialización de derechos deberá agilizarse en la medida de lo posible y de acuerdo a la ley del suelo, acogiendo en todo momento a las posibilidades que la LEY ofrece a efectos de conseguir LICENCIAS.

OBRAS DE URBANIZACION.-

Las obras de Urbanización que se realicen en el ámbito de aplicación del presente Plan Especial de Reforma Interior deberán de cumplir las siguientes determinaciones:

Red telefónica.-

Según normativa vigente de la C.T.N.E.

Servicio de abastecimiento y red distribución de agua.-

La dotación mínima para uso doméstico será de 200 litros por habitante y día. En zonas industriales se evaluará el gasto en 1,5 litros por segundo y Ha.

El caudal máximo para el dimensionamiento de la red se obtendrá multiplicando el caudal medio adoptado por 2,5.

La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. La presión máxima de servicio en el punto piezométrico más alto no superará las 6 atmósferas, debiéndose, en caso necesario, disponer de las correspondientes válvulas reductoras.

El diseño de la red de la distribución se atenderá a las siguientes especificaciones:

La red seguirá, cuando sea factible, el tratado viario y espacios públicos no edificables, en tramos lo más rectos posibles. Las arterias generales de conducción deberán configurarse en circuitos o en forma de malla, permitiéndose solamente la distribución ramificada a nivel de manzana o cuando a partir de la malla, se de servicio a menos de 100 viviendas en suelo residencial o a 10.000 m² de edificación en otros usos.

La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita el juego de las juntas.

Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras. Podrán situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular.

Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de la calzada, cuando el ancho de la misma sea superior a 20 m. o cuando la importancia del tráfico o bien el tipo de pavimento lo requiera.

La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.

Las llaves de paso en las conducciones se colocarán de forma que una avería en la misma no implique el cierre de las llaves pertenecientes a conducciones de diámetro superior.

En las uniones entre distribuidores se colocará una llave de paso a la entrada del de menor diámetro.

Se colocarán las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad. Estos desagües estarán conectados a cauces naturales o a aforos de la red de alcantarillado, preferentemente a los de aguas pluviales. Caso de conectarse a la red de alcantarillado se colocará en la conducción con válvula de retención.

Las condiciones de abastecimientos de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, medidas entre generatrices interiores:

Alcantarillado..... 60 cm.

Gas.....	50 cm.
Electricidad (alta).....	30 cm.
Electricidad (baja).....	20 cm.
Telefonía.....	30 cm.

Estas distancias podrán ser menores siempre que se disponga de protecciones especiales.

Se instalarán refuerzos para las conducciones en las situadas bajo calzadas u otros espacios en que se prevé el paso de vehículos.

Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua serán en conducciones hierro fundido y fibrocemento para diámetros hasta 600 mm.; polietileno en diámetros hasta 50 mm. Se admitirán otros materiales que acrediten su idoneidad mediante el oportuno certificado.

Red de riego.-

La dotación mínima para consumo diario será de 20 m³/Ha., contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.

El diseño de la red de riego se atenderá a las siguientes especificaciones:

Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.

Cada ramal de distribución servirá como máximo a 12 bocas de riego.

La boca de riego será de 40 mm. y permitirá el acoplamiento de manguera.

Los materiales empleados en la red de riego serán preferentemente: fibrocemento, policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible, pudiéndose admitir, no obstante, otros que acrediten su idoneidad por medio del correspondiente certificado. Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

Red de hidrantes contra incendios.-

SEPARACION	CAUDAL	TIEMPO DE SUMINISTRO	DIAMETRO DE LA BOCA	
ENTRE BOCAS	(1/S)	(minutos)	(mm)	(m)
	5,00	60	45	200

Los edificios provistos de instalaciones de protección contra el fuego dispondrán de un ramal de acometida a la red de abastecimiento de agua, que servirá exclusivamente a este tipo de instalación.

Las bocas de incendios estarán conectadas a la red mediante una conducción para cada boca, provista en su comienzo de una llave de paso.

Se situarán preferentemente en intersecciones de calles, o en lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

Red de alcantarillado y saneamiento.-

El Saneamiento se realizará preferentemente por el sistema

unitario y verterá a cauce natural o colector público previo proceso de depuración.

En zonas residenciales de edificación extensiva (viviendas unifamiliares) se podrá optar por el sistema separativo siempre que existan cauces naturales de evacuación de las aguas de lluvia.

Las zonas industriales dispondrán de una red de alcantari-llado propia con su correspondiente estación depuradora.

No se permiten en ningún caso fosas sépticas.

El informe favorable de la autoridad sanitaria competente será preceptivo para garantizar las adecuadas condiciones de las depuraciones de aguas que se realicen.

Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimiento.

El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un período de retorno de 10 años.

Los proyectos de las redes deberán de cumplir las siguientes especificaciones:

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/seg.
- Sección mínima de 20 cm. de diámetro.
- Tuberías de hormigón centrifugado para diámetros menos de 60 mm. y de hormigón armado para los superiores.
- Cámaras de descarga automática en cabecera.
- Se instalarán pozos de registros en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección y de dirección. Su distancia máxima será de 50 m.

- La red se situará bajo las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 21 m. En calles sin aceras o de trazado irregular podrá ir bajo la calzada.
- Cuando la red discurra por una sola acera se dejarán previstos, en la opuesta, pozos a distancia máxima de - 50 m. enlazados a la red mediante conductos que atraviesan la calzada.
- Se reforzarán las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 m. de profundidad respecto a aceras o de 2,50 m. respecto a calzadas.
- Se instalarán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de los 80 cm. o bien, cuando los conductos que acometan el pozo tengan una altura sobre la solera superior de los 60 cm.

Red de distribución de energía eléctrica.-

Las instalaciones deberán cumplir los Reglamentos Técnicos de Centros de Transformación, Líneas de Alta y Baja Tensión, y todas las disposiciones y normas técnicas que legalmente le sean de aplicación.

La dotación mínima de potencia disponible para uso doméstico será de 0,6 kw por habitante.

Todo proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la empresa eléctrica, en la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

Los Centros de Reparto se realizarán en instalación subterránea, de las dimensiones necesarias para el número de celdas que posean, y de acuerdo con las normativas existentes de los organismos competentes y de la compañía suministradora.

Los conductores correspondientes a las Redes Primarias y a las secundarias, todos ellos de media tensión, irán enterrados

a una profundidad media, de la superficie del suelo terminado, de 1,10 m., en una zanja de 80 cm. de ancho, como medida normal, que quedará modificada, de acuerdo con la normativa existente, según el número de conductores.

Irán protegidos por un lecho de grava de río de 15 cm. de profundidad bajo los mismos y de 10 cm. por encima de ellos. A continuación se colocará una hilera de rasillas y sobre éstas una cinta de atención a la existencia de cable eléctrico.

Las redes terciarias o de baja tensión seguirán una técnica similar, sólo que enterradas a una profundidad de 0,60 m. del nivel del suelo, y nunca a una distancia inferior a los 0,25 m. de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de telecomunicación, etc.

En cruzamientos con calles y carreteras todos los tipos de conductores se colocarán en el interior de tubos de fibrocemento colocados a una profundidad de 0,20 m. por debajo de los indicados en párrafos anteriores.

En el caso de redes primarias o secundarias, como precaución adicional, se embeberán los tubos en macizos de hormigón.

Los conductores serán del material, secciones nominales, protecciones aislantes y aptos para las tensiones normalizadas por la Compañía Suministradora.

Los Centros de Transformación irán incorporados en locales previstos para tal fin en el interior de los edificios con cumplimiento de las normas de aislamiento y protección vigentes, o en locales prefabricados a tal fin en aquellas parcelas en las que la primera solución no fuera viable.

En todos los casos se cuidará muy especialmente de conseguir

su absoluta integración al tratamiento dado a la parcela.

Todos los conductores de las redes, tanto de distribución, como de alimentación, se tenderán por zonas comunes, preferentemente a lo largo de las distintas vías, y a ser posible bajo las aceras.

La urbanización de suelo de uso residencial transformará las líneas aéreas de alta tensión en líneas subterráneas.

Red de alumbrado público.-

Los niveles de iluminación establecidos, así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

LUGAR	NIVEL DE ILUMINACION.	COEF. UNIFORM.
Plazas y Glorietas.	30 lux.	0,33
Vías Primarias:		
Calzada	25 lux.	0,33
Peatonales asociados.	10 lux.	0,25
Peatonales.	10 lux.	0,20
Vías Secundarias:		
Calzada.	20 lux.	0,33
Peatonales asociados.	10 lux.	0,25

Peatonales.	5 lux.	0,18
Itinerarios Peatonales.	5 lux.	0,18

Todas las lámparas estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortacircuitos.

Todas las lámparas tendrán condensadores instalados con el fin de compensar al factor de potencia, esto podrá realizarse por grupos siempre que la intensidad total sea menor de 6 A.

Los báculos y sus brazos empleados para las luminarias dotadas con lámpara de vapor de sodio, así como los fustes empleados para las otras serán de constitución metálica, debidamente protegidos contra las acciones de la intemperie. No deberán asimismo permitir la entrada de lluvia, ni la acumulación de agua de condensación.

Todas ellas estarán dotadas del equipo necesario para su correcto funcionamiento (Reactancias, arrancadores, etc.).

Todos los báculos y fustes irán conectados a tierra.

Los conductores interiores serán aislados, con una tensión nominal de 1.000 V., irán protegidos a las entradas con un aislante suplementario, su sección mínima será de 1,5 mm² y no podrán tener ningún empalme en el interior de las columnas o brazos.

Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas, de las mismas características que las de distribución, pero podrán ir los conductores a una profundidad de 0,40 m.

Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a los 6 mm² y teniendo especial cuidado de que exista un buen equilibrio de carga entre las fases.

Las secciones de los conductores estarán previstas para transportar las cargas debidas a las lámparas, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas por lo que la carga mínima prevista en voltiamperios será como mínimo 1,8 veces la potencia nominal de las lámparas que alimentan. Se tendrá mucho cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión sin que se sobrepase en ningún punto el 3% de la potencia nominal.

La tensión adoptada para las lámparas es de 220 voltios, conectadas entre fase y neutro.

En los cuadros de mando y protección se colocará independientemente de los interruptores horarios o fotoeléctricos, un interruptor de corto omnipolar, así como dispositivos de protección contra cortocircuitos y sobrecarga de cada uno de los circuitos mandados desde el mismo.

Pavimentación de calzada, encintado de acera y tratamiento de espacios libres.-

El trazado de las vías se atenderá a lo especificado en las condiciones particulares de cada sector.

Las secciones transversales se ajustarán en lo posible a las indicativas que establece la documentación del P.G.O.U. Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento coordinarán los respectivos Proyectos de Urbanización.

Los materiales y demás características técnicas de la solera

y de la capa de rodadura de la circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en función de la intensidad del tráfico, debiendo emplear en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

Los respectivos proyectos de urbanización, se atenderán a las normas específicas que redacten los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en cuanto a tratamiento de texturas de aceras, tipos de bordillo, alcornoques, etc. al objeto de que exista uniformidad de diseño.

Los espacios libres (jardines y juego de niños) así como las partes de vía pública que figuren en los respectivos Proyectos de Urbanización como ajardinadas, serán entregadas al Ayuntamiento en esta forma y, cuando se especifique, con plantación de arbolado de especies adecuadas.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

1. EVALUACION DE COSTES DE URBANIZACION.

AGUA Y SANEAMIENTO

AGUA: Comprende la red de distribución de agua para consumo domiciliario, que se prevee en malla cerrada y la red general de aguas de riego.

Su longitud se calcula en 480 m. y su importe aproximado en 2.880.000 pts.

SANEAMIENTO: Comprende la red de alcantarillado, que se prevee unitaria y su vertido a los colectores próximos al Sector.

Su longitud total se calcula en 260 m. y su importe aproximado en 1.828.000 pts.

ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PUBLICO

ELECTRIFICACION: Comprende el tendido de media tensión necesario para dar servicio a las viviendas y locales comerciales y aparcamientos previstos, desde las líneas de alta tensión existentes en el entorno que deberán ser canalizadas y desviadas.

ALUMBRADO PUBLICO: Consistente en la red distribuidora en baja tensión y puntos de luz de alto rendimiento para alumbrar al viario y los espacios públicos, con un importe aproximado de 2.500.000 pts.

PAVIMENTACIONES Y AJARDINAMIENTO

PAVIMENTACIONES: Consiste en las explanaciones necesarias para la realización del sistema viario y de espacios libres públicos, asfaltado de calzadas y áreas de aparcamiento públicas y pavimentación de aceras. La superficie a asfaltar asciende a 4.500 m², calculandose su importe en 11.250.000 pts.

La superficie peatonal a pavimentar asciende a 2.700 m² de aceras y zonas peatonales, estimando su importe en 8.100.000 pts.

JARDINERIA: Consistente en las obras de fábrica precisas, incluso pavimentaciones e tipo duro o blando de los paseos interiores de los jardines previstos, rellenos de tierras vegetales y plantaciones de los mismos, colocación de bancos, papeleras, etc., así como alcorques y plantación del arbolado previsto en el viario y acondicionamiento de los espacios de juegos de niños.

Las superficies previstas y costes aproximados ascienden a 3.096m². y 6.192.000 pts respectivamente.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Comprende este capítulo la ejecución de obras complementarias precisas para la realización de las obrasde urbanización así como la señalización viaria, red de telefonía y calle subterránea.

Su valor estimado es de 12.000.000 pts.

RESUMEN DE COSTES PREVISIBLES DE URBANIZACION

AGUA Y SANEAMIENTO.....4.700.000 PTS
ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PUBLICO.....15.000.000 PTS
PAVIMENTACIONES Y AJARDINAMIENTO.....25.542.000 PTS
OBRAS COMPLEMENTARIAS.....12.000.000 PTS

TOTAL.....57.242.000 PTS

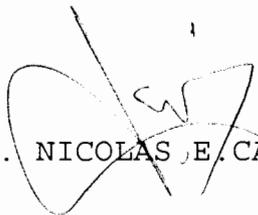
2978 PTS/m².

EURO DEL 1996
LORCA, ~~ABRIL DE 1.995~~

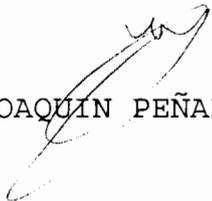
LOS ARQUITECTOS,



FDO. EVARISTO LONDOÑO MATEUS



FDO. NICOLÁS E. CARAZO DIAZ



FDO. JOAQUÍN PEÑALVER MOTAS



ANEXO 1.PROYECTO REFUNDIDO IV DEL P.E.R.I. LA ALBERCA.
LORCA

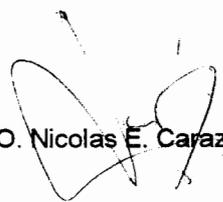
ESTUDIOS ARQUEOLOGICOS.

Se recogerán, incluida a todos los efectos, en las ordenanzas de la Memoria de este Proyecto Refundido IV P.E.R.I. "La Alberca" de Lorca, la resolución de la Dirección General de Cultura a 19 de Enero de 1.993 en cuanto a los trabajos de busquedas arqueológicas referentes a la zona a que pertenece el ambito de este P.E.R.I.



Lorca, a 16 de Enero de 1.996

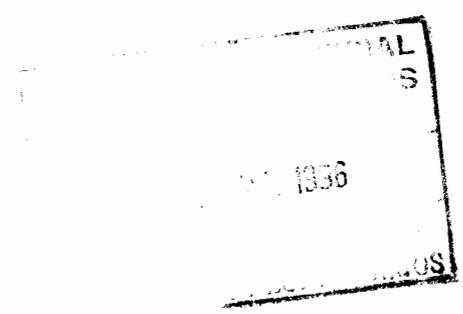
FDO. Evaristo Londoño Mateus



FDO. Nicolás E. Carazo Díaz



FDO. Joaquín Peñalver Motas.



el estudio de su interior por si hubiese algún elemento más digno de conservación. Del mismo modo deberá conservarse la fachada del edificio situado en Carril de Caldereros nº. 19, por tratarse de un edificio Catalogado.

Estos inmuebles y el edificio propiedad de la Comunidad Autónoma, le dan a dicha calle un interés ambiental y una continuidad que no deberían perderse, por lo que debería replantearse la ordenación de forma que se respete el carácter actual de la calle y sus elementos de interés.

4.-Deberá estudiarse en detalle la unión de las nuevas edificaciones con la Capilla del Rosario, ya que éstas podrían afectar a un edificio Catalogado.

5.-En cuanto a las condiciones estéticas deberían determinarse con ~~mayor precisión, fijando~~ condiciones de composición de fachadas, ~~materiales permitidos y prohibidos, colores, texturas, etc...~~, en la parte ~~incluida en el Recinto Histórico-Artístico.~~

POR EL CENTRO REGIONAL DE ARQUEOLOGÍA.

"La zona objeto de modificación se encuentra integrada en un sector del casco urbano, para el que las actuaciones arqueológicas entre los años 1992 y 1995 han ido confirmando la presencia de una ocupación continuada con niveles de hábitat en llano de la Edad del Bronce, época ibérica y romana e instalaciones dispersas de carácter rural e industrial de época islámica.

Si bien la ampliación del edificio del Museo Arqueológico permitió observar la presencia de niveles de limos estériles hasta una cota de 1,5 m., los datos sobre hallazgos en las proximidades (Carril de Calderero o más recientemente C/ Tintos) apoyan la presencia de niveles arqueológicos por debajo de dicha cota.

Con fecha 19 de enero de 1993 la Dirección General de Cultura emitió una Resolución referente a toda esta zona y que textualmente ordenaba lo siguiente:

"Que, previamente a la concesión de cualquier licencia de obras en la zona de referencia, se emita un informe arqueológico que indique la necesidad o no de excavación en aquellos proyectos de construcción que impliquen remociones de terreno superiores a 1,5 m. de profundidad. En aquellos casos en que no se supere dicha cota, sería preceptiva la supervisión de los trabajos de desmonte por un técnico arqueólogo, debiéndose comunicar por tanto al Servicio Regional de Patrimonio Histórico, con la debida antelación, la fecha prevista para el inicio de las obras. En

ningún caso podrán realizarse remociones de tierra bajo la rasante sin la supervisión técnica especificada.

El área afectada, recogida en el plano adjunto a la presente resolución, sería la delimitada por las calles Puente de la Alberca, Sto. Domingo, Floridablanca, Avda. Juan Carlos I y el cauce del río Guadaíentín, entre los dos puentes de acceso desde Murcia y el barrio de San Cristóbal."

Dicha norma debe pues incluirse dentro de las ordenanzas de la presente modificación.

De otra parte, la capilla del rosario tiene dos criptas en el subsuelo a la altura del crucero (documentadas en la repavimentación de 1989) y es previsible la aparición de enterramientos del convento de los dominicos, en el subsuelo de la capilla de Sto. Domingo. Cualquier actuación sobre estos edificios debe contar con la presencia de un arqueólogo."

De lo cual le doy traslado, a los efectos oportunos.

EL DIRECTOR GENERAL DE CULTURA.



Miguel Margalef
Miguel Margalef Martínez

