0. MEMORIA.

0.1 PROMOTOR.

Nombre : MARSAC S.L.
Domic. fiscal : c/Carmen Conde, 2. Cartagena.
C.I.F. : B-30606099
Representación: Juan Saura Meroño.
D.N.I./N.I.F. : 22.893.348-E.

0.2 SOLAR

Manzana comprendida entre las calles:
JUAN FERNANDEZ
AVDA. REINA VICTORIA EUGENIA
WSSEL DE GUIMBARDA
PINTOR BALACA
Parcela catastral: 7745501 XG7664N
Superficie: 10.195,27 m²
Topografía: Plano
Forma : Rectangular con las esquinas achaflanadas.
Ocupación : Colegio LA INMACULADA y residencia de PP. Franciscanos.
Norma de Aplicación: Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.
Calificación del Suelo: Urbano.
Ordenanza: **EE (Equipamiento Escolar).**

0.3 ANTECEDENTES

El actual colegio fue inaugurado en Octubre de 1954, para sustituir un pequeño colegio en la actual c/Alfonso XIII, donde hoy se levanta el edificio VIENA.

Desde entonces y hasta la fecha, ha estado impartiendo clases a un número creciente de alumnos.

Su estructura arquitectónica, en bloque lineal articulado en el centro, por el chaflán donde se encuentra el acceso principal, no ha sufrido modificación sustancial a lo largo de los años.

Sin embargo, el organigrama de funcionamiento ha sido necesario variarlo por la demanda creciente de alumnado a lo largo de los años. Así la tercera planta (la mas alta a excepción hecha del torreón de chaflán), que originalmente se destinó a residencia de la comunidad, debió utilizarse como aulario y como consecuencia se construyó la actual residencia que ocupa, junto con el colegio, la manzana objeto de este Estudio de Detalle.

Posteriormente se han tenido que remodelar las aulas haciéndolas mas pequeñas e incluso reconversiones como la del Salón de Actos en aula, Capilla absorbiendo la doble tarea religiosa y de actos sociales e incluso convertir en salas de proyecciones zonas originariamente destinadas a pasillos.

0.4 NORMATIVA URBANISTICA

La manzana objeto del presente Estudio de detalle se ve afectado por la Ordenanza **EE (Equipamiento Escolar).**

El Plan General de Ordenación Urbana de 1971 y su modificación de 1976 daba volumen a todas las manzanas del Ensanche según callejero, correspondiéndole, en consecuencia, un volumen semejante al de sus contiguas, a la manzana que nos ocupa.

El actual Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena aborda, con criterio acertado, tal eventualidad y en su apartado 2.1.2.4.3, subapartado 5, "en suelo urbano permite a los equipamientos de titularidad privada existentes con anterioridad a su fecha de aprobación (9 de Abril de 1987), manteniendo la edificabilidad adscrita al equipamiento en uso ó aumentándola si fuere necesario, completar su edificabilidad con otros usos, incluyendo el residencial, previo Estudio de Detalle y justificación de sus actuaciones".

Las manzanas contiguas, cuyo uso es residencial se ven afectadas por la Ordenanza Vc3 (Vial Colectivo grado 3).

1. PROPUESTA.

1.1 OBJETO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle, del que es parte integrante la presente Memoria, con finalidad de ateniéndose a lo previsto por el planeamiento, hacer una ordenación de volúmenes dentro de la manzana y especificar los usos permitidos por el Plan General para concretar lo establecido en el apartado 2.1.2.4.3, subapartado 5, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

Esto permitirá la ampliación del colegio actual, haciendo posible la conservación de una institución en la ciudad y dentro de su originario emplazamiento.

1.2 ORIGENES DE LA PROPUESTA.

La aparición de la LOGDSE, Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (1/1990 de 3 de Octubre), los RD 986/91 de 14 de Junio por el que se aprueba el calendario de aplicación de la nueva ordenación del sistema educativo, y el RD 1004/91 de 14 de Junio, por el que establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas del régimen general no universitarias, provoca un nuevo replanteamiento de la concepción de la Enseñanza, tanto a niveles educativos, como de criterio de selección de alumnado ó exigencias físicas del centro.

Diremos que dentro de estas últimas, que son las que verdaderamente originan la remodelación total del centro, reducen el número de alumnos por aula a 25, con lo que para un mismo número de alumnado existente se requieren mayor número de piezas. Exige nuevas aulas de Tecnología, MIP (Informática, música y plástica), Taller, APA, ADA, Desdoblamiento, etc.

Requiere además la existencia de un espacio libre cubierto y aconseja la existencia de un pabellón polideportivo para usos escolares.

La necesidad de conservar el número de líneas existentes en la actualidad evitando tener que eliminar personal educativo (sin perdida de puestos de trabajo) y alumnado ya integrados en el centro (no teniendo que buscar nuevo colegio a mitad de su formación escolar), de que la enseñanza en él sea total (hasta C.O.U. Curso de Orientación Universitaria), de dar servicios competitivos al alumnado (Pabellón, comedor, etc) obliga a la realización material de una ampliación del colegio actual y a una remodelación sustancial de los existente.

Para conseguir estos fines se pretende ampliar el colegio actual en 18 aulas aprovechando el posible desdoblamiento del pasillo existente (aulas a ambos lados del mismo y no a uno solo como está hoy día).

Se crean nuevos servicios escolares actualmente inexistentes. Aula de dibujo (90 m²), Aula de tecnología (120 m²), 5 seminarios, sala de profesores y direcciones, de centro y servicios religiosos, etc.

Se propone un porche de 500 m² para juego de niños durante días de lluvias y un pabellón cubierto con pista grande de 45x27 m, que permite el juego transversal con 3 canchas de baloncesto y de entrenamiento con los correspondientes vestuarios de pabellón y de exterior.

Lo que significa un incremento superior al doble de la superficie actualmente destinada a docencia.

Dentro de la propuesta se incluye la creación de una nueva residencia contigua y conexa con el colegio (dando fachada a c/Juan Fernández) que en su planta baja albergue una capilla con servicio suficiente para 300 feligreses. Dicha residencia con una altura futura que permita dar servicio de albergue a los frailes y en su caso de colegio mayor. La creación de esta residencia vendría a sustituir la actualmente existente de dimensiones desproporcionadas para el número de frailes que hacen uso de ella y unas condiciones constructivas poco adecuadas (4 plantas sin ascensor donde deben subir frailes de edad avanzada, etc).

1.3 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

La eliminación de la residencia innecesaria según la nueva propuesta descrita, deja la fachada a Avda. Reina Victoria sin edificación y rompe la continuidad urbanística de una avenida tan importante como ésta.

Teniendo en cuenta el emplazamiento propuesto para la residencia, contiguo al colegio y único posible (Zona D), y tratando de darle un aspecto de continuidad y simetría a la zona residencial, se propone ésta en forma de U completada por el final de c/Juan Fernández, Avda. Reina Victoria y principio de c/Wssel de Guimbarda, como se grafía en el plano correspondiente.

La operación de renovación integral del colegio actual para acomodarlos a la nueva normativa educativa, la ampliación de éste, la creación del pabellón, porches y pistas polideportivas unidas a las 5 plantas de residencia actualmente necesarias para albergar, capilla en planta baja, 2 plantas de servicios comunes y 2 para frailes residentes, supone un montante económico del que los propietarios del colegio, por ser su función última muy distinta a la visión lucrativa que puede tener la enseñanza, no dispone.

Por este motivo y aun a sabiendas de las malas condiciones económicas que se padecen y que infravaloran su patrimonio, proponen el cambio de la edificabilidad propuesta en una faja de 23 m. de anchura a Avda Reina Victoria y parte de c/Wssel de Guimbarda (Zonas A, B, C y E) como mínimo necesario para hacer frente a la renovación total del colegio y su acomodación integral a la nueva normativa educativa.

2. USOS Y NORMAS.

2.1 DESCRIPCION

Se propone una división en zonas ateniéndose a la descripción que se refleja en plano 4.0 y a continuación se detalla.

USO RESIDENCIAL

Se adscriben a éste:

- Una faja de 23 m. de fondo y en toda la longitud de la fachada a Avda. Reina Victoria Eugenia (Zonas A, B y C).
- Un solar de 17,45 m. de longitud y 33 m. de fondo a continuación de la anterior y dando fachada a c/Wssel de Guimbarda (Zona E).
- Un solar de 18,85 m. de longitud y 28 m. de fondo a continuación de la Zona B y dando fachada a c/Juan Fernández (Zona D).

USO EDUCATIVO

El resto de la manzana se destina a uso educativo (Zona F).

2.2 NORMATIVA

USO RESIDENCIAL

Altura máxima: 10 plantas.

Indices de edificabilidad:

Zona A: 7,57 m^2/m^2

Zona B: 8,17 m^2/m^2

Zona C: 6,66 m^2/m^2

Zona D: 4,74 m^2/m^2

Zona E: 4,87 m^2/m^2

Esta edificabilidad no incluye los vuelos previstos según Norma Vc3.

El fondo máximo edificable será de 16,50 m.

USO EDUCATIVO

Indice de edificabilidad:

Sup. edificable actualmente consumida:	3.679,10 m²
Sup. edificable restante	10.909,16 m²
Total	14.588,26 m²
Indice de edificabilidad consumido:	0,55 m²/m²
Indice de edificabilidad restante :	1,65 m²/m²
Total	2,20 m²/m²

No se contabiliza la superficie edificable de la residencia actual porque se propone su demolición.

Resto de parámetros según lo establecido en el P.G.O.U. de Cartagena.

NORMA GENERAL

Todas la medianerías que queden vistas, originadas por diferencias de alturas o cualquier otro motivo serán tratadas como fachada con materiales nobles que no tengan mantenimiento (ladrillo cara vista ó similar).

El desarrollo de cualquier proyecto que lleve implícita la colocación de zonas de servicio ó tendederos que puedan ser vistos desde la vía pública, estudiará y definirá una protección visual suficiente de manera que, en ningún caso y dentro de un funcionamiento vecinal de los mismos puedan ser observados desde el exterior.

3. JUSTIFICACION VOLUMETRICA.

SUPERFICIE SOLAR .... 10.195,27 m²
FONDO EDIFICABLE SEGUN ORDENANZA .... 13 m.

En caso de solares con fachada a chaflán será, la que corresponda a la calle de mayor ancho que a ellos confluya. Se mantiene dicha altura hasta el fondo máximo edificable desde la línea de chaflán.

En el estudio que se hace de volúmenes no se computan ni antes ni después los vuelos.

ALTURAS PERMITIDAS SEGUN CALLEJERO

Avda. Reina Victoria ..... 8 alturas
c/Juan Fernández ..... 7 alturas
c/Wssel Guimbarda ..... 7 alturas
c/Pintor Balaca ..... 6 alturas

SUPERFICIE EDIFICABLE SEGUN ORDENANZA Vc3.

Planta baja=		10.195,27 m²
Planta piso=		
Avda Reina Victoria	1.611,73 x 7	11.282,11 m²
c/Juan Fernández =	1.031,29 x 6 =	6.187,74 m²
- c/Wssell Guimbarda =	1.030,84 x 6 =	6.185,04 m²
- c/Pintor Balaca =	814,02 x 5 =	4.070,10 m²
	Total =	**37.920,26 m²**

SUPERFICIES PROPUESTAS

ZONA A: Superficie ...	876,23 m²	
Sup. edificable		6.630,00 m²
ZONA B: Superficie ...	491,62 m²	
Sup. edificable		4.015,00 m²
ZONA C: Superficie ...	1.144,70 m²	
Sup. edificable		7.620,00 m²
ZONA D: Superficie ...	460,88 m²	
Sup. edificable		2.185,00 m²

ZONA E: Superficie ... 591,65 m²
Sup. edificable ..... 2.882,00 m²

ZONA F: Superficie ... 6.630,19 m²
Sup. edificable ..... 14.588,26 m²

TOTAL ..... 10.195,27 m² .. 37.920,26 m²

CUADRO RESUMEN

ESTADO ACTUAL

Uso Educativo actual: 3.679,10 m²
Uso Educativo previsto: 4.220,16 m²

Total previsto: ..... 7.899,26 m²

SEGUN NORMA (Vc.3)

Uso Comercial: 10.195,27 m²
Uso Residencial: 27.724,99 m²

Total ..... 37.920,26 m²

SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

Uso Comercial: 3.565,08 m²
Uso Residencial: 19.766,92 m²
Uso Educativo: 14.588,26 m²

Total ..... 37.920,26 m²

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 09 ENE. 1995 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 17 ENE. 1995

El Secretario

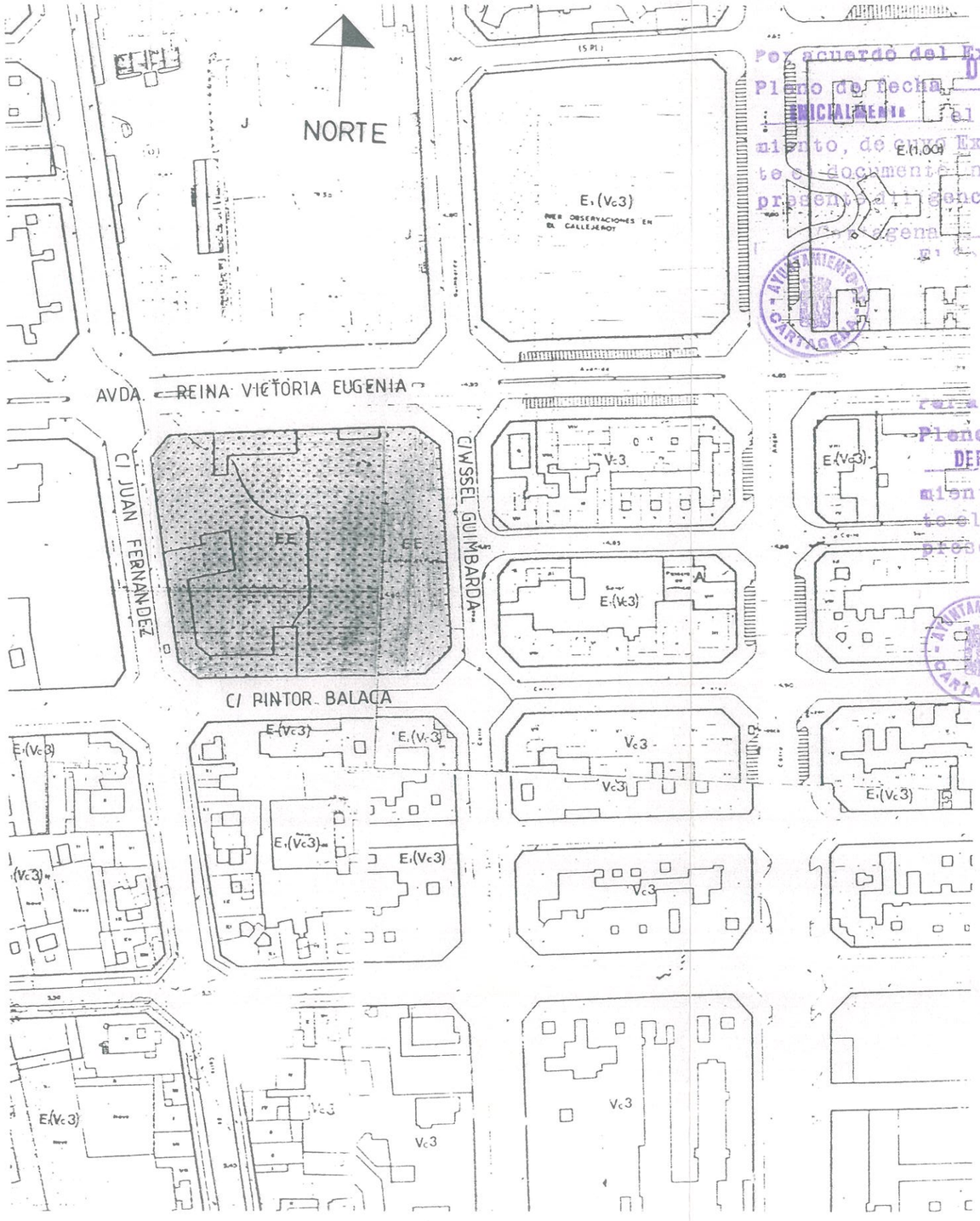
Cartagena a 13 de Julio de 1994

El Arquitecto

2 SET. 1994

A LOS EFECTOS ESTATUARIOS LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA FACILITADA POR LA ADMINISTRACIÓN ES SUFICIENTE PARA COMPROBAR LA TOTAL ADECUACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Fdo. Julio César Ratón



ORDENANZA SEGUN PLAN GENERAL

E: 1/2000

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 09 ENE. 1995 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia

Cartagena 17 ENE. 1995

El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10 MAR. 1995 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.

Cartagena 22 MAR. 1995

El Secretario

tema	ESTUDIO DE DETALLE EE
de	MANZANA
en	C/JUAN FERNANDEZ, AVDA. REINA VICTORIA, C/WSSEL DE GUIMBARDA Y C/PINTOR BALACA
para	MARSAC S.L.
plano	0.0
	ORDENANZA SEGUN PLAN GENERAL
escala	1:2000
fecha	13.07.94
referencia	90.05

julio
cesar
raton
arquitecto

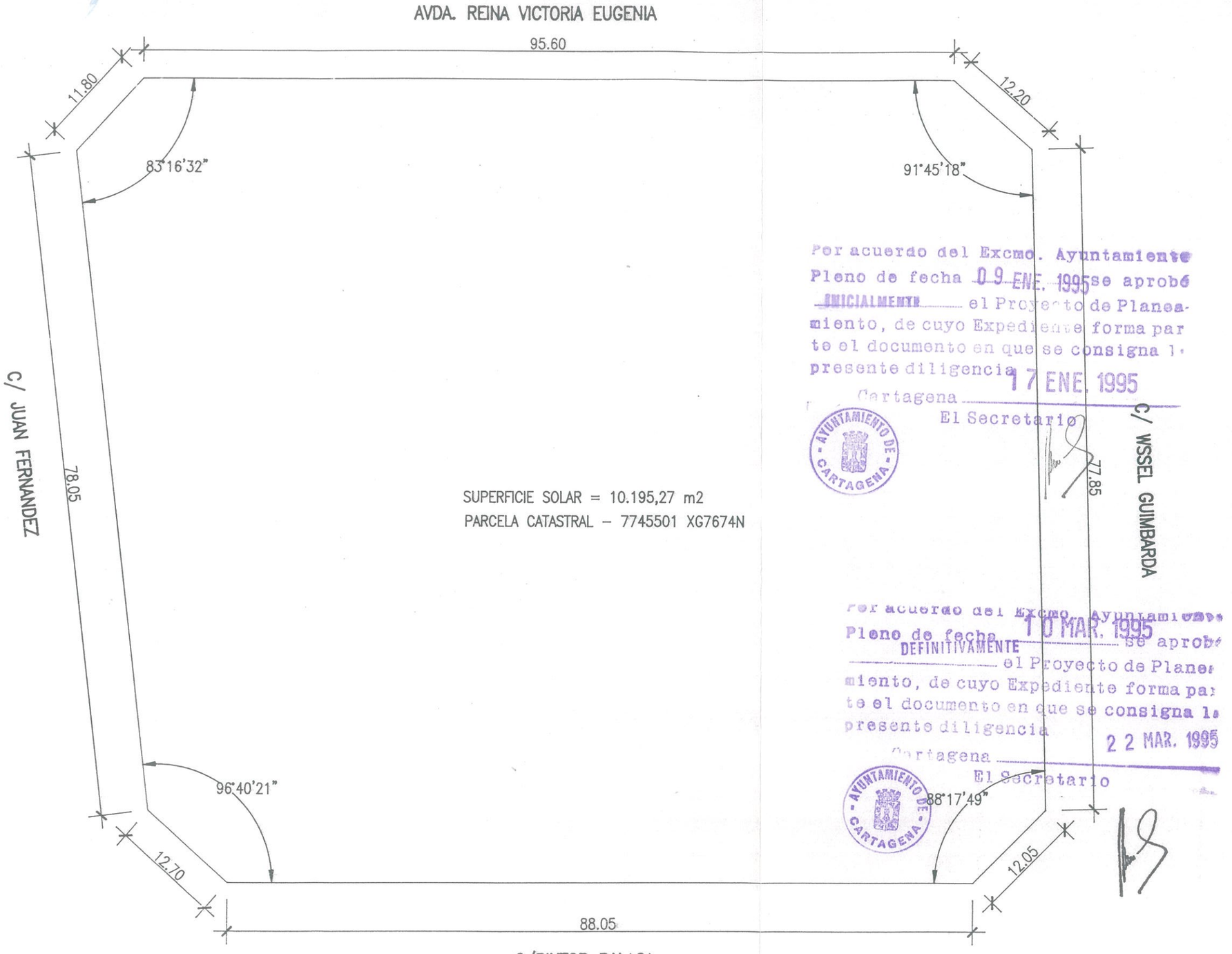
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

- 2 SET. 1994

ARGUMOSA 2, 30394. CANTERAS. CARTAGENA. TF/FAX: 18 22 42

VISADO

A LOS EFECTOS ESTIMADOS LA DOCUMENTACION URBANISTICA FACILITADA POR LA ADMINISTRACION ES INSUFICIENTE PARA COMPROBAR LA TOTAL ADECUACION DEL PRESENTE PROYECTO A LA LEGALIDAD URBANISTICA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 09 ENE. 1995 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia

Cartagena 17 ENE. 1995

El Secretario

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10 MAR. 1995 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia

Cartagena 22 MAR. 1995

El Secretario

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

ALINEACIONES SEGUN PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

E:1/500

tema	ESTUDIO DE DETALLE EE
de	MANZANA
en	C/JUAN FERNANDEZ, AVDA. REINA VICTORIA, C/WSSEL DE GUIMBARDA Y C/PINTOR BALACA
para	MARSAC S.L.
plano	1.0
ALINEACIONES	
escala	1:500
fecha	13.07.94
referencia	90.05

julio cesar raton

arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

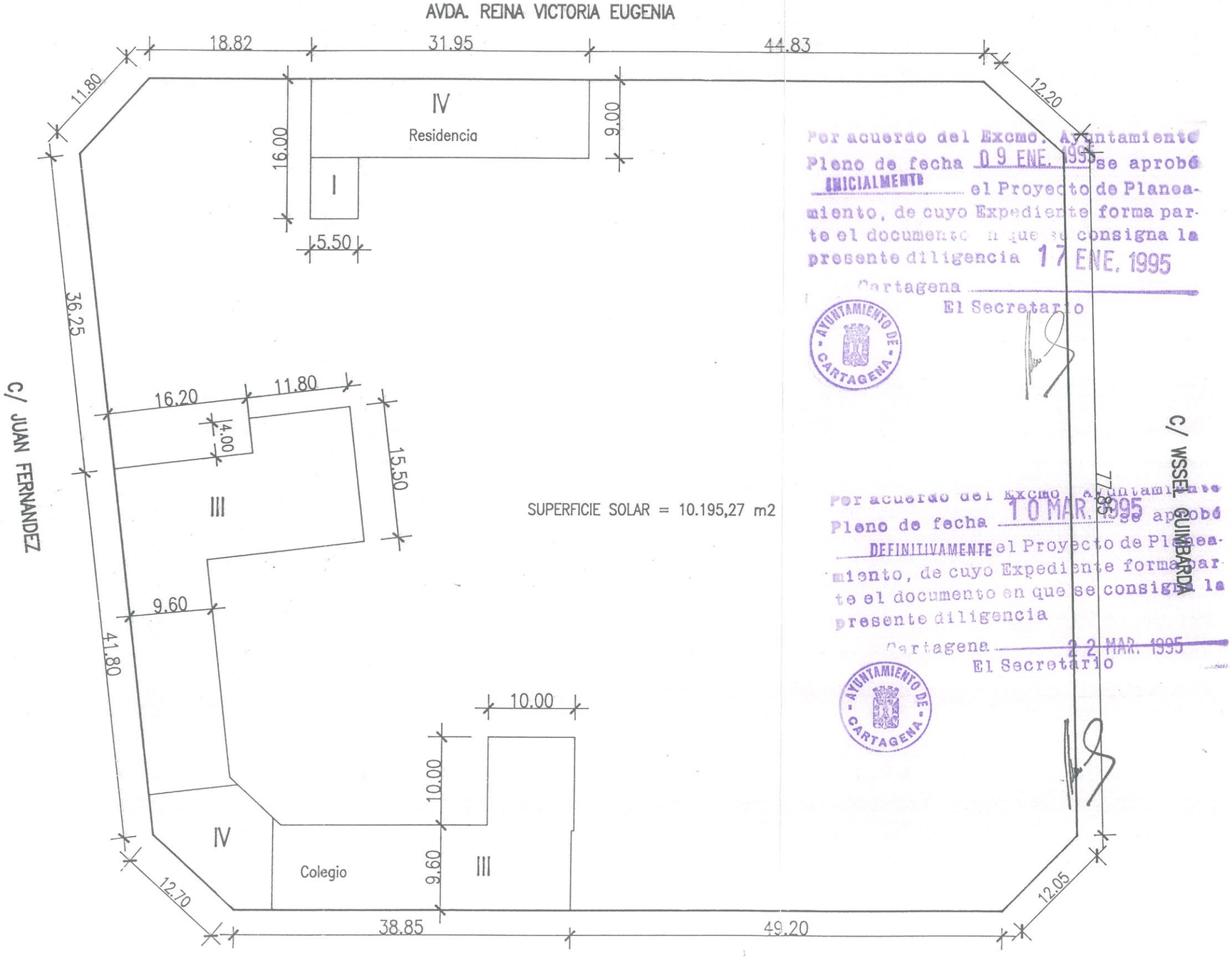
ARGUMOSA 2, 30394 CARTAGENA. TF/FAX: 1[illegible]

VISADO

A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

LA DOCUMENTACION URBANISTICA FACILITADA POR LA ADMINISTRACION ES INSUFICIENTE PARA COMPROBAR LA TOTAL ADECUACION DEL PRESENTE PROYECTO A LA LEGALIDAD URBANISTICA

2 SET. 1994



SUPERFICIE SOLAR = 10.195,27 m2

SUPERFICIE EDIFICADA COLEGIO EXISTENTE = 3.679,10 m2

ESTADO ACTUAL
E:1/500

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 09 ENE. 1995 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia 17 ENE. 1995
Cartagena
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10 MAR. 1995 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia
Cartagena 22 MAR. 1995
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

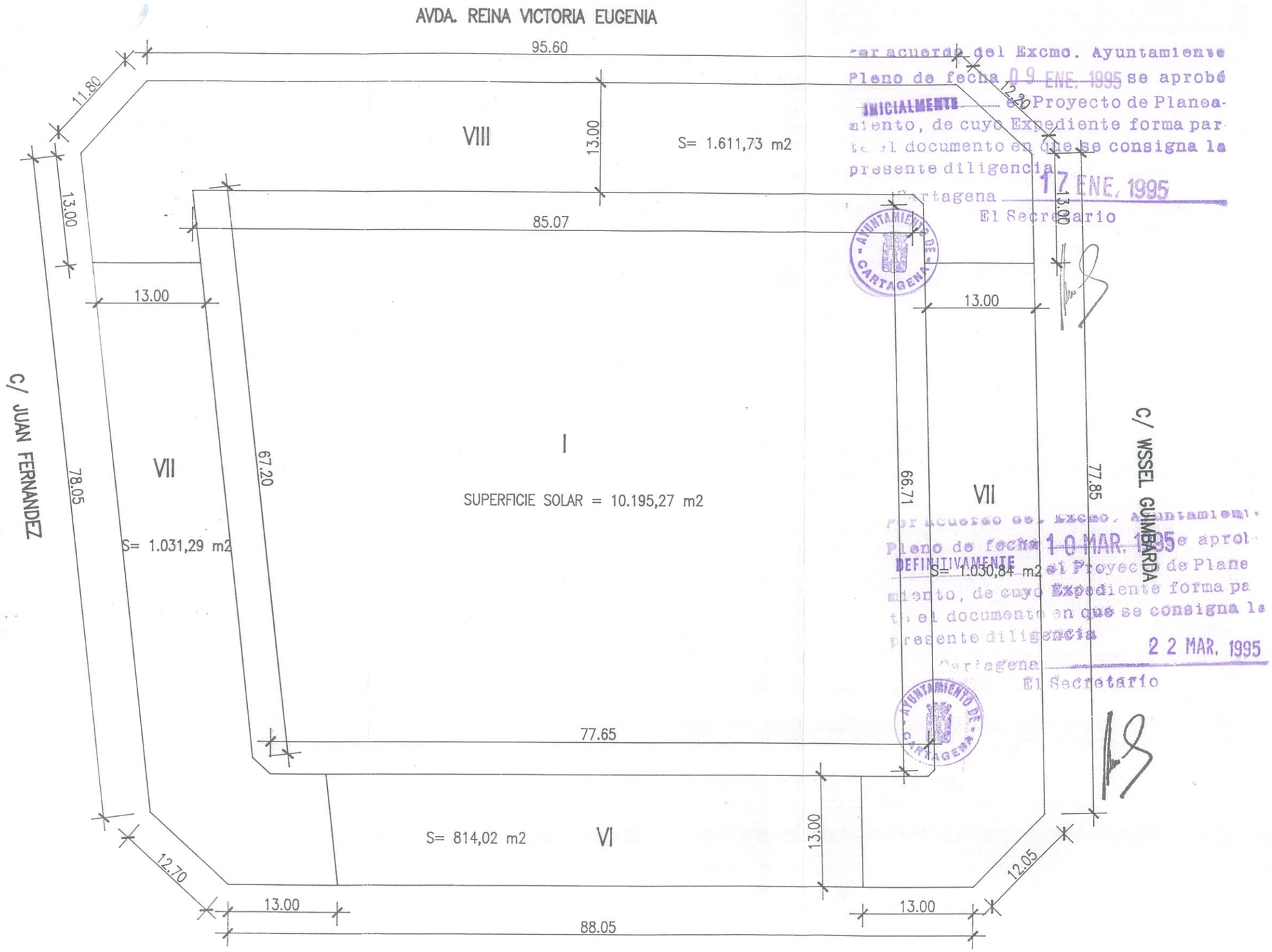
tema	ESTUDIO DE DETALLE EE
de	MANZANA
en	C/JUAN FERNANDEZ, AVDA. REINA VICTORIA, C/WSSEL DE GUIMBARDA Y C/PINTOR BALACA
para	MARSAC S.L.
plano	2.0
ESTADO ACTUAL	
escala	1:500
fecha	13.07.94
referencia	90.05

julio cesar raton

arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
- 2 SET. 1994
ARGUMOSA 2, 30394, CANTERAS, CARTAGENA. T/FAX: 116 22 42

VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
LA DOCUMENTACION URBANISTICA FACILITADA POR LA ADMINISTRACION ES INSUFICIENTE PARA COMPROBAR LA TOTAL ADECUACION DEL PRESENTE PROYECTO A LA LEGALIDAD URBANISTICA



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 09 ENE. 1995 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 17 ENE. 1995
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10 MAR. 1995 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia
Cartagena 22 MAR. 1995
El Secretario

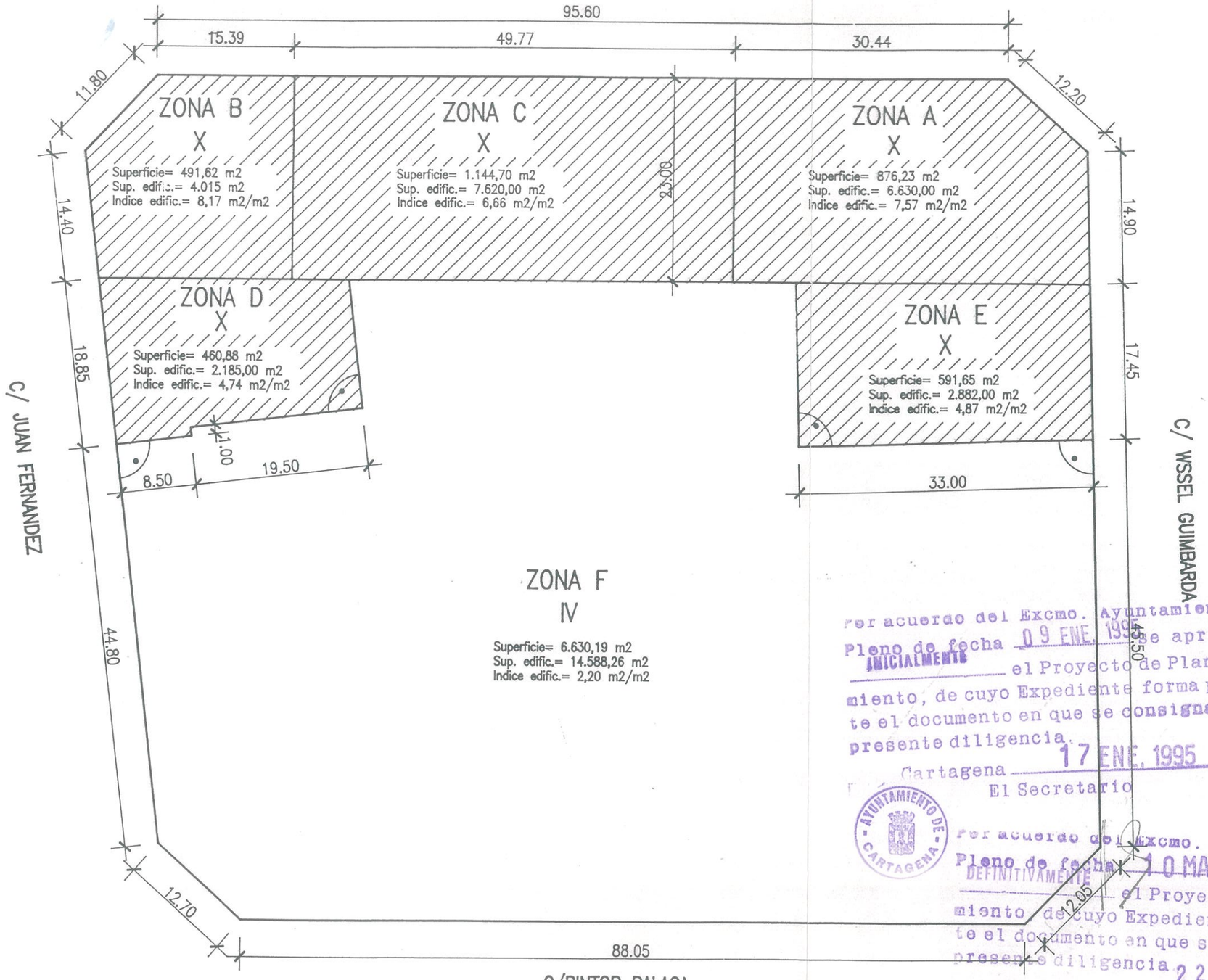
SUPERFICIE EDIFICABLE SEGUN ORDENANZA Vc3

E:1/500

PLANTA BAJA =		10.195,27 m2
PLANTA PISO =	1.611,73 m2 x 7 =	11.282,11 m2
	1.031,29 m2 x 6 =	6.187,74 m2
	1.030,84 m2 x 6 =	6.185,04 m2
	.814,02 m2 x 5 =	4.070,10 m2
TOTAL =		37.920,26 m2

tema	ESTUDIO DE DETALLE EE
de	MANZANA
en	C/JUAN FERNANDEZ, AVDA. REINA VICTORIA, C/WSSEL DE GUIMBARDA Y C/PINTOR BALACA
para	MARSAC S.L.
plano	3.0
	SUPERFICIE EDIFICABLE SEGUN ORDENANZA Vc3
escala	1:500
fecha	13.07.94
referencia	90.05

julio cesar raton
arquitecto
2 SET. 1994
ARGUMOSA 2, 30394. CANTERAS. CARTAGENA. TF/FAX: 16 22 42



ZONIFICACION PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE

E:1/500

USO RESIDENCIAL

USO EDUCATIVO

NOTA: LOS NUMEROS ROMANOS INDICAN LAS ALTURAS PERMITIDAS

SUPERFICIE PARA USO RESIDENCIAL=	3.565,08 m2
SUPERFICIE PARA USO EDUCATIVO=	6.630,19 m2
TOTAL =	10.195,27 m2
SUP. EDIFICABLE USO RESIDENCIAL=	23.332,00 m2
SUP. EDIFICABLE USO EDUCATIVO=	14.588.26 m2
TOTAL =	37.920,26 m2

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 09 ENE. 1995 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 17 ENE. 1995
El Secretario

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10 MAR. 1995 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia
Cartagena 22 MAR. 1995
El Secretario

tema
ESTUDIO DE DETALLE EE

de
MANZANA

en
C/JUAN FERNANDEZ, AVDA. REINA VICTORIA, C/WSSEL DE GUIMBARDA Y C/PINTOR BALACA

para
MARSAC S.L.

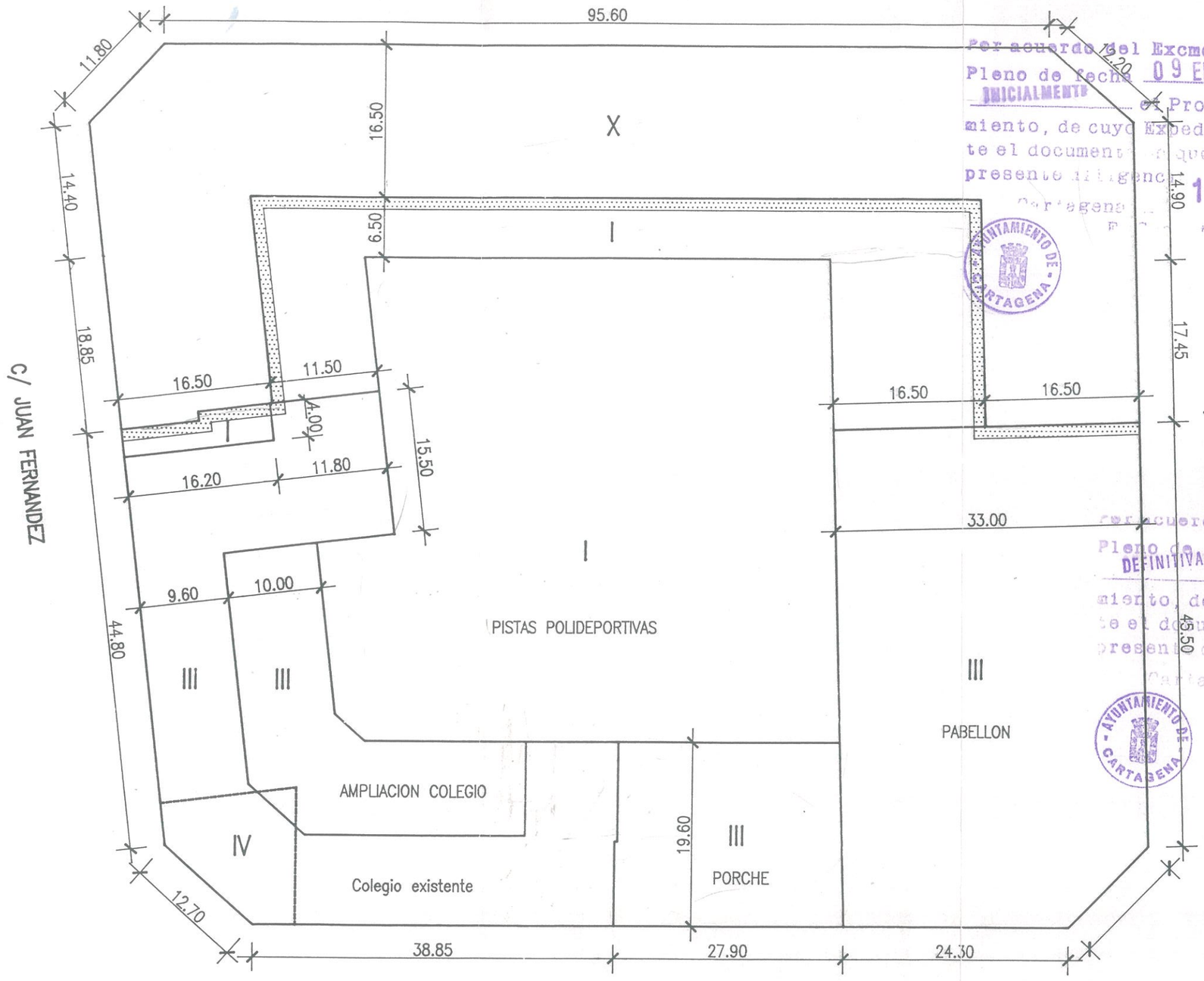
plano	4.0
ZONIFICACION PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE	
escala	1:500
fecha	13.07.94
referencia	90.05

Julio cesar raton arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
2 SET. 1994
ARGUMOSA 2, 30384, CANTERAS, CARTAGENA, TF/FAX: 16 22 42

A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
LA DOCUMENTACION URBANISTICA FACILITADA POR LA ADMINISTRACION ES INSUFICIENTE PARA COMPROBAR LA ADECUACION DEL PRESENTE PROYECTO A LA NORMATIVA URBANISTICA

AVDA. REINA VICTORIA EUGENIA



C/PINTOR BALACA

PLANTA DE VOLUMENES PROPUESTOS (ENVOLVENTES)

E:1/500

TRATAMIENTO DE FACHADAS

SUPERFICIE EDIFICADA COLEGIO EXISTENTE = 3.679,10 m2

SUP. A EDIFICAR AMPLIACION = 1.588,22 m2
SUP. A EDIFICAR PABELLON = 2.153,63 m2
SUP. A EDIFICAR PORCHE = 478,31 m2
TOTAL SUPERFICIE A EDIFICAR = —— 4.220,16 m2 — TOTAL EDUCATIVO COMPUTABLE = 7.899,26 m2

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 09 ENE. 1995 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 17 ENE. 1995
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 10 MAR. 1995 se aprobó DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el documento en que se consigna la presente diligencia.
Cartagena 22 MAR. 1995
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

tema	ESTUDIO DE DETALLE EE
de	MANZANA
en	C/JUAN FERNANDEZ, AVDA. REINA VICTORIA, C/WSSEL DE GUIMBARDA Y C/PINTOR BALACA
para	MARSAC S.L.
plano	5.0
	PLANTA DE VOLUMENES PROPUESTOS
escala	1:500
fecha	13.07.94
referencia	90.05

julio cesar raton
arquitecto
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS MURCIA
ARGUMOSA 2, 30394, CARTAGENA TF/FAX: 18 22 42

22 SET. 1994

VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
LA DOCUMENTACION URBANISTICA FACILITADA POR LA ADMINISTRACION ES INSUFICIENTE PARA COMPROBAR LA ADECUACION DEL PRESENTE PROYECTO A LA NORMATIVA URBANISTICA