

ESTUDIO DE DETALLE EN AVD. SAN JUAN BOSCO.
LOS DOLORES. CARTAGENA.

PROMOTOR: ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL SALESIANOS.
ARQUITECTOS: JOSE MANUEL CHACÓN BULNES Y ALBERTO IBERO SOLANA.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 20 MAYO 1999
se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consigna la presen-
te diligencia.
Cartagena 21 JUN. 1999



El Secretario

MEMORIA DESCRIPTIVA.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 22 JUL. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 26 OCT. 1999
El Secretario



ANTECEDENTES.

El Colegio de Formación Profesional Salesianos de Los Dolores, en Cartagena, tiene la intención de proceder a la construcción de una Escuela Infantil en los terrenos de su propiedad ubicados en el mencionado barrio.

Las nuevas directrices marcadas a nivel educativo y dotacional por la reciente normativa al respecto obligan a la adaptación y reestructuración de las instalaciones existentes en los centros de enseñanza y en este sentido, afectan directamente al colegio promotor de la presente actuación.

Como indicamos, y en base a las mencionadas indicaciones legales, el Colegio Salesiano de Los Dolores se ha planteado la inmediata construcción de una Escuela Infantil de nueve unidades para cubrir una de las carencias educativas más urgentes, tanto a nivel de colegio, como del barrio donde este se ubica.

El proyecto necesario para realización de dicho edificio, así como el lugar de ubicación del mismo se encuentran completamente definidos, habiendo obtenido ya el visto bueno de las autoridades educativas y municipales correspondientes.

No obstante, como es frecuente en estos casos, el factor económico es el punto decisivo para que el proyecto pueda llevarse realmente a cabo y, en esta línea, es preciso recabar los recursos necesarios que lo posibiliten.

De este modo, teniendo en cuenta los terrenos de que el colegio dispone y las posibilidades urbanísticas que el vigente Plan General Municipal de Ordenación ofrece para este tipo de actuaciones, se plantea la actuación urbanística que recoge el presente documento.

En su artículo 2.1.2.4.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, dentro del Título segundo, subsección cuarta (Sistemas de equipamientos), el Plan General Municipal de Cartagena establece:

" 1. La edificación en las áreas de equipamiento marcado en los planos se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, al paisaje y la tipología de las zonas en que se sitúen, debiéndose solucionar los problemas de infraestructuras, accesos y aparcamientos que originen o puedan originar.

2. En suelo urbano y para los distintos tipos, se adaptarán al tipo de ordenación de la manzana donde se implante el equipamiento o contiguas.

La edificabilidad es la máxima de la manzana o de la señalada en las manzanas contiguas, en caso de estar aislado el equipamiento, salvo cuando se grafie un índice de edificabilidad o un número de alturas concretas, debajo de la norma, entre paréntesis. En los cambios en las características de la ordenación, que varíen notablemente las condiciones de la zona, podrán exigirse, previamente, la aprobación de un Plan Especial o Estudio de Detalle.

3. (...)

4. (...)

5. En suelo urbano, los equipamientos de titularidad privada existentes antes de la aprobación inicial de este Plan General podrán, manteniendo la edificabilidad adscrita al equipamiento actual o aumentándola si es necesario, completar su edificabilidad con otros usos, incluido el residencial, previo Estudio de Detalle y justificación de actuación."



Como vemos, el punto 5 arriba transcrito incluye de una manera clara la posibilidad de proceder a la construcción de viviendas, previa redacción de un Estudio de Detalle en el que se pormenoricen las condiciones en que dicha actuación se plantea.

En base a dicha indicación se redacta el presente documento.

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

Con los fines más arriba descritos se propone la definición de un terreno, propiedad del Colegio Salesiano, para edificación residencial.

Dicho terreno se sitúa en el límite sur de la propiedad, tal y como se concreta en los planos adjuntos. A su vez es colindante con una manzana de viviendas unifamiliares, actualmente en uso, presentando una pared medianera continua y opaca que da frente al patio del colegio.

La solución prevista consiste en la definición de una franja de construcción residencial, colindante con la medianera opaca actualmente existente, de modo que complete la manzana y defina una nueva calle que marque un límite urbanístico claro entre la nueva escuela infantil y el uso residencial existente.

Se comunica, mediante el vial planteado, la nueva franja de viviendas con el resto del barrio, continuando la trama urbana actual y dando salida a los dos fondos de saco que actualmente existen tanto al Este como al Oeste de la actuación.

Con esta solución se mejoran los accesos al colegio por el sur, facilitando la entrada y salida independiente a la escuela infantil, evitando así interferencias y aglomeraciones en momentos puntuales.

Por otro lado se facilita la comunicación del espacio público con la iglesia existente, accediendo directamente al nuevo vial previsto y evitando la actual desconexión con la trama urbana.



La calle así definida quedará delimitada de modo que en la acera sur presente el frente de las nuevas viviendas y al norte el patio y jardín del colegio y nueva escuela infantil, constituyéndose así en un límite urbanístico claro entre ambos usos. Se mejora de este modo la actual relación consistente en una medianera opaca.

LEGISLACIÓN APLICABLE.

El presente Estudio de detalle se redacta en base a lo indicado en el punto 2.1.2.4.3. Condiciones de la edificación, antes transcrito, del Título segundo de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, así como en lo previsto en la legislación estatal y regional al respecto.

Así pues, y de acuerdo con la vigente legislación urbanística se define el presente Estudio de Detalle, de acuerdo con lo estipulado en el texto refundido sobre la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, con las modificaciones resultantes de fallos posteriores del Tribunal Constitucional; así como, en función de las mismas, lo especificado en la Ley 6/98, Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976 y sus Reglamentos correspondientes. Más concretamente, siguiendo el apartado en el que se hace mención expresa de esta figura de planeamiento para: "la ordenación de volúmenes".

Tal y como se determina en el apartado 4 del artículo 65 del vigente Reglamento de Planeamiento, el presente Estudio de Detalle se plantea de modo que "la ordenación de volúmenes no supone aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementa la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso exclusivo o predominante asignado por aquél". Todos estos extremos se especifican pormenorizadamente en los apartados siguientes.



NORMATIVA APLICABLE.

Siguiendo las indicaciones del ya citado punto 2.1.2.4.3. del vigente Plan General Municipal de Ordenación, las condiciones de edificación "en suelo urbano y para los distintos tipos, se adaptarán al tipo de ordenación de la manzana donde se implante el equipamiento o contiguas".

Observando la normativa especificada para las manzanas próximas, así como la prevista para los terrenos actualmente residenciales colindantes, vemos que la ordenanza a aplicar sería la denominada Vc 1. (Vial colectivo grado 1º), por lo que se establece como norma de referencia. Dicha norma Vc 1 establece:

Parcela mínima: 120 m².

Ancho mínimo lindero frontal: 7 mts.

Índice de edificabilidad: 1,4 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Ocupación máxima: 70 %.

Cuando la planta baja se destine a uso no residencial se permitirá la ocupación total de la misma, y un aumento de la edificabilidad de 0,3 m²/m². En manzanas con profundidad no mayor de 15 mts. El índice de edificabilidad será de 2 m²/m². y la ocupación del 100 % para cualquier uso.

En viviendas existentes o en solares situados entre medianeras, restos de parcelaciones, anteriores a 1.985 cuya superficie sea inferior a 120 m² y cuando la planta baja se destine a uso no residencial, la edificabilidad será de 2 m²/m² y la ocupación al 100 %, para parcelas de mayor superficie que cumplan también estas condiciones, la edificabilidad como mínimo podrá ser la del caso límite anterior.

Cuando la planta baja se destine a uso residencial y se dispongan garajes para el cumplimiento de la normativa sobre aparcamiento obligatorio, la ocupación permitida se incrementará en la superficie de los garajes que correspondan a dicha obligatoriedad con un máximo de 20 m² por plaza para garajes unifamiliares y 25 m² por plaza para aparcamientos colectivos.



Así pues la normativa a aplicar será la siguiente:

Planeamiento vigente: Plan General Municipal de Ordenación.
Cartagena.

Clasificación y calificación del suelo: Suelo urbano residencial.

Ordenanza aplicable: Vc 1.

CONDICIONES DEL VIAL PLANTEADO.

La calle prevista, tal y como se grafía en los panos incluidos en el presente documento, tendrá un ancho igual a 9,00 metros entre alineaciones, destinándose 6 metros a calzada rodada y 1,5 metros a cada una de las dos aceras peatonales laterales.

Se integrará con los viales actualmente existentes en la trama urbana mediante las conexiones previstas tanto por el Este como por el Oeste.

Las condiciones técnicas de urbanización y dotación de servicios del vial en cuestión (pavimentos, instalaciones, arbolado, etc.) serán las mismas que las exigidas por los Servicios de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena en este tipo de actuaciones, debiéndose tener muy especialmente en cuenta la legislación referente a accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE.

Como ya mencionamos anteriormente, la norma de aplicación que nos afecta es la que se refiere a "Condiciones de edificación" (punto 2.1.2.4.3), dentro de la subsección destinada a "Sistemas de Equipamientos".

En el punto 2 de dicha norma se especifica que "en suelo urbano y para los distintos tipos, se adaptarán al tipo de ordenación de la manzana donde se implante el equipamiento o contiguas". Así mismo se indica que "la edificabilidad es la máxima de la manzana o de la señalada en las manzanas contiguas, en caso de estar aislado el equipamiento, salvo cuando se grafíe un índice de edificabilidad o un número de alturas concretas, debajo de la norma, entre paréntesis".

CUADRO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

EDIFICABILIDAD: 1.4 m ² /m ²	SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD RESULTANTE
SEGÚN DETERMINACIONES DEL P.G.	4.685,51 m ²	6.559,71 m ²
SEGÚN DETERMINACIONES DEL E.D.	2.629,12 m ²	3.680,76 m ²

ESTUDIO DE DETALLE AVDA. SAN JUAN BOSCO. LOS DOLORES. CARTAGENA.



En los planos de ordenación del vigente Plan General aparece definida la norma, sin grafarse el índice de edificabilidad ni el número de alturas concretas debajo de la misma, por lo que nos encontramos en el supuesto anterior y, por tanto, la edificación se adaptará al tipo de ordenación de las manzanas contiguas. Dicha ordenación corresponde, como ya se ha indicado, a la prevista en la norma Vc 1 (Vial colectivo, grado 1º) y la máxima edificabilidad permitida, a definir en los correspondientes proyectos de edificación será, por tanto, la estipulada por dicha norma.

CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ART. 66 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

De lo anteriormente descrito pueden deducirse claramente los siguientes aspectos:

-No se reduce la anchura del espacio destinado a viales, mejorando los mismos al crear nuevos accesos y abrir calles actualmente en fondo de saco.

-No se reduce la superficie destinada a espacios libres, ya que el presente documento no afecta a los mismos.

- No se origina aumento de volumen, ya que la ordenanza a que se atenderán las futuras construcciones y, por tanto, la edificabilidad y volumen máximos permitidos, será la misma que prevé el vigente Plan General en la actualidad.



CONCLUSIÓN.

Con los datos y texto que se incluyen en el presente documento se da por finalizada la redacción del Estudio de Detalle, considerando que incluye todos los datos para su comprensión y tramitación, de acuerdo con la legislación vigente.

Cartagena, marzo de 1.999
LOS ARQUITECTOS

Jose Manuel Chacón Bulnes

Alberto Ibero Solana

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Comisión de Gobierno de fecha 20 MAYO 1999
se aprobó PRINCIPALMENTE el Proyecto
de Planeamiento, de cuyo Expediente forma
parte el documento en que se consignara presen-
te diligencia.
Cartagena 21 JUN. 1999
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
Pleno de fecha 2 JUL. 1999 se aprobó
DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
Planeamiento, de cuyo Expediente
forma parte el documento en que se
consigna la presente diligencia.
Cartagena 26 OCT. 1999
El Secretario



Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Comisión de Gobierno de fecha 20 MAYO 1999
 se aprobó INICIALMENTE el Proyecto
 de Planeamiento, de cuyo Excmo. parte el documento en que se
 presenta diligencia. 21 JUN. 1999
 El Secretario



El Secretario

EE

EE

Vc1



Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

UNP
 LD
 1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Vc1

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento
 Plano de fecha 22 JUN 1999 aprobó
 DEFINITIVAMENTE el Proyecto de
 Planeamiento, de cuyo Excmo. parte el documento en que se
 presenta diligencia. 26 OCT. 1999
 El Secretario



COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA
 15 ABR. 1999
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

Cartagena, Marzo de 1.999
 Escala: 1:500 / 1:2000

ESTUDIO DE DETALLE

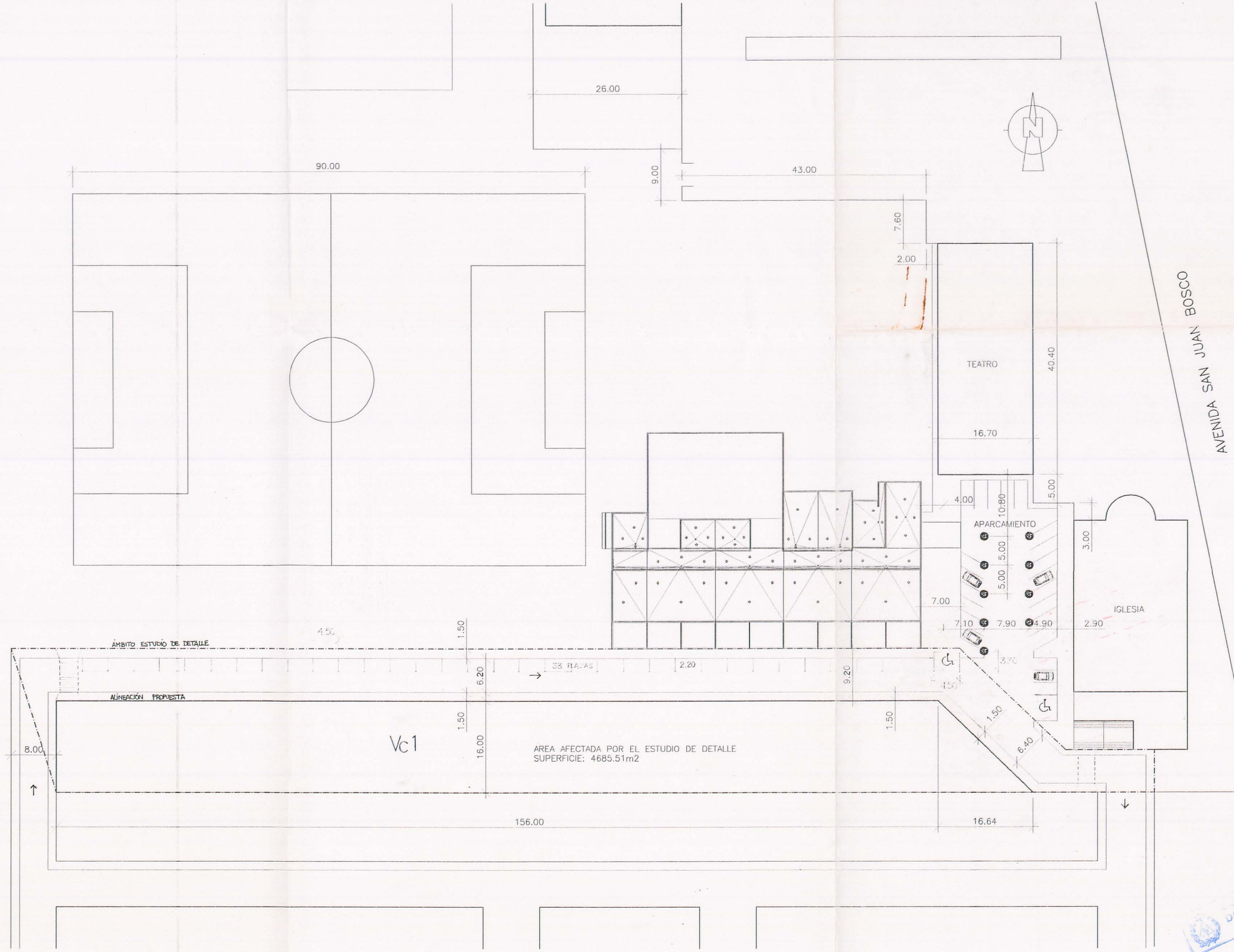
AVENIDA SAN JUAN BOSCO
 LOS DOLORES. CARTAGENA

PROMOTOR: ESCUELA DE FORMACION PROFESIONAL SALESIANOS.

PLANO 1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

SUSTITUYE AL:
 SUSTITUIDO POR:

ARQUITECTOS: JOSE MANUEL CHACON BULNES. ALBERTO IBERO SOLANA



37
41
36
25
149



ESTUDIO DE DETALLE Cartagena, Marzo de 1.999

AVENIDA SAN JUAN BOSCO
LOS DOLORES. CARTAGENA Escala: 1/500

PROMOTOR: ESCUELA DE FORMACION PROFESIONAL SALESIANOS.

PLANO 8. PLANTA GENERAL ENTORNO

SERIE C, NUMERO 10

SUSTITUYE AL: ARQUITECTOS: JOSE MANUEL CHACON BULNES. ALBERTO LIBERO SOLANA
SUSTITUIDO POR: