



FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCILLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION. CARTAGENA

## ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N°: 6638901XG7663N0001FP



## MEMORIA

Situación: C/ CANCILLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION. CARTAGENA

Propietario: Casco Antiguo de Cartagena SA





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43



NIF: P3001600J

Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena

Expediente 1195043H

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION. CARTAGENA

#### 1.- DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1.- NATURALEZA Y ÁMBITO
- 1.2.- BASES LEGALES Y NORMATIVA DE REFERENCIA
- 1.3.- ANTECEDENTES. - PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y DE DESARROLLO.
- 1.4.- CONDICIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE CARTAGENA Y LA NORMATIVA AUTONOMICA PARA LA REDACCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

#### 2.- MEMORIA

- 2.1.- JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE
  - 2.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.
  - 2.1.2.- ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.2.- OBJETO.
- 2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 2.4.- COMPARACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE CARTAGENA.
- 2.5.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INFLUENCIA

#### 3.- CONCLUSIÓN

##### ANEXO FOTOGRÁFICO Y DE DOCUMENTACIÓN

#### 4.- PLANOS:

- 1. SITUACION – PLAN PARCIAL SECTOR BC1 (Planeamiento vigente). E 1:1000.
- 2. SITUACION – REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION 2024. E 1:1000.
- 3. ESTADO ACTUAL,EMPLAZAMIENTO DE PARCELA, ALINEACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL, TOPOGRAFIA Y ALTURAS DEL ENTORNO. SERVIDUMBRES EXISTENTES. E 1:200.
- 4. ESTADO PROPUESTO, REGULARIZACION DE LAS ALINEACIONES DE LA CALLE ATRIO DE LA IGLESIA. E 1:200.
- 5. ESTADO PROPUESTO, REGULARIZACION DE LAS ALINEACIONES DE LA CALLE ATRIO DE LA IGLESIA. ENVOLVENTE MAXIMA DE LA PLANTA BAJA Y PLANTA PRIMERA. E 1:200.
- 6. ESTADO PROPUESTO, REGULARIZACION DE LAS ALINEACIONES DE LA CALLE ATRIO DE LA IGLESIA, SECCIONES DE LA ENVOLVENTE MAXIMA EN ALTURA SEGÚN NORMA PARA CADA MANZANA. E 1:200.



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMFD

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA - SEFYCU 3953620

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 32



FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION, CARTAGENA

## 1.-DISPOSICIONES GENERALES

### 1.1.- Naturaleza y ámbito

El Estudio de Detalle es un instrumento de Planeamiento urbanístico, que puede formularse en desarrollo de los planes generales y de otros instrumentos de planeamiento, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes y/o para concretar la disposición de volúmenes de acuerdo con la edificabilidad máxima permitida.

El ámbito objeto de este Estudio de Detalle se refiere a la finca urbana con referencia catastral 6638901XG7663N0001FP sita en C/ Canciller de Ayala nº 8. Finca nº4, CP 30205, en el Barrio de la Concepción en Cartagena y se realiza por encargo de Don Jacinto Martínez Moncada actuando como apoderado de la sociedad Cartagena Casco Antiguo SA con CIF: A30714869, con domicilio a efecto de notificaciones en Calle San Miguel nº8, 3<sup>a</sup> planta, Cartagena

### 1.2.- Bases legales y normativa de referencia

La redacción y tramitación de Estudio de Detalle se regula conforme a lo establecido en:

- Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación territorial y Urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM) en sus artículos 113,139,144,146,152,154,166 y 169.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en sus artículos 65 y 66, de forma complementaria y subsidiaria en lo que no se opongan a las prescripciones de los anteriores.
- Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena aprobado definitivamente en el año 1987 (en adelante PGMO 87) en las condiciones que se establecen en el apartado 1.1.5 de las Normas Urbanísticas, de forma complementaria y subsidiaria en lo que no se opongan a las prescripciones de los anteriores.
- Plan Parcial Sector B-C1 del Barrio de la Concepción aprobado definitivamente el día 1 de junio de 2006.
- Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena aprobado inicialmente en junio del año 2024 (en adelante RPGMO 24).





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCILLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION. CARTAGENA

### 1.3.- Antecedentes. - Planeamiento de rango superior y de desarrollo.

El Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO 87) de Cartagena, aprobado definitivamente el 9 de abril de 1987, ordena todos los núcleos urbanos del Término Municipal.

La parcela objeto de este estudio de detalle a efectos urbanísticos está situada dentro del Sector BC1 del Barrio de la Concepción cuyo Plan Parcial se aprobó definitivamente en junio de 2006, posteriormente se gestionó la Unidad de Actuación Sector BC1, aprobándose en el año 2007 tanto el proyecto de repartición como el proyecto de urbanización. Ejecutada la urbanización la parcela tiene la consideración de suelo urbano por ejecución del planeamiento, con la norma particular de referencia, **Ac1 (BC1)** Aislada colectivo, grado 1 del Plan Parcial Sector BC1 del Barrio de la Concepción.

En sesión del Ayuntamiento Pleno de 27 de junio de 2024, se adopta acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, sometiendo el proyecto al trámite de información pública mediante la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la Sede electrónica de la Concejalía del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, por un plazo de cuatro meses, computado desde el día siguiente de la publicación del anuncio en el BORM a los efectos que durante el expresado plazo las personas interesadas y el público en general puedan examinar el documento y el Estudio Ambiental Estratégico y formular las alegaciones que estimen pertinentes. En cumplimiento del apartado cuarto del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha 27 de junio de 2024, se procede por el Concejal Delegado del Área de Presidencia, Urbanismo e Infraestructuras, mediante Decreto de fecha 16-07-2024 la toma de conocimiento del documento refundido de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena. La publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia se realiza el 20 de julio de 2024.

El acuerdo de 27 de junio de 2024 de aprobación inicial del proyecto Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 153.2 de la LOTURM lleva consigo la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en el término municipal; no obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento. Igualmente, no podrán tramitarse expedientes que supongan contravención de las determinaciones del documento de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, aprobado inicialmente.

La parcela objeto de este estudio de detalle está clasificada en la Revisión como suelo urbano consolidado y calificada con la norma particular de referencia, **Ra2** Residencial Aislada, grado 2.





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205, BARRIO DE LA CONCEPCION. CARTAGENA

Siendo por tanto las condiciones urbanísticas de aplicación:

| CONDICIONES URBANISTICAS     |                                         |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Parametro                    | PGMO 87                                 | RPGMO 24                                |
| Norma de aplicación          | Ac1                                     | Ra2                                     |
| Parcela mínima               | 400                                     | 400                                     |
| Uso                          | Residencial                             | Residencial                             |
| Forma Parcela                | Círculo inscrito de φ16                 | Círculo inscrito de φ16                 |
| Superficie de parcela        | 1459 m2s                                | 1459 m2s                                |
| Superficie máxima edificable | 1159,46 m2t                             | 1159,46m2t                              |
| Índice de edificabilidad     | 0,7947m2t/m2s                           | 0,7947m2t/m2s                           |
| Ocupación máxima             | No se fija                              | No se fija                              |
| Altura máxima                | Dos plantas (Altura máxima 6,00 metros) | Dos plantas (Altura máxima 7,80 metros) |
| Separación a linderos        | 1/4 de la altura                        | 3 metros                                |

**1.4.- Condiciones del Planeamiento General de Cartagena y la normativa autonómica para la redacción de los Estudios de Detalle:**

*Concepto: Es el instrumento mediante el cual es posible completar o adaptar las determinaciones del presente Plan General, relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes.*

*Determinaciones: Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones básicas del presente Plan General.*

*En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de volumen.*

*Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo, ni incremento de la densidad de edificación.*

*Documentación:*

- Memoria justificativa en la que se explicaran las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.*
- Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.*





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43



NIF: P3001600J

Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena

Expediente 1195043H

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION. CARTAGENA

Atendiendo a la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Artículo 139. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el vial público.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

Artículo 144. Documentos de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado. »





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION, CARTAGENA

## 2.- MEMORIA

### 2.1.- Justificación y alcance

#### 2.1.1.- Justificación de la procedencia de su formulación.

##### En lo que se refiere a las alineaciones de la manzana:

La manzana urbanística donde se ubica la parcela está formada por tres fincas catastrales 67382, 66385 y 66389 estando delimitada por:

- Orientación Norte: Calle Subida a la Mina
- Orientación Sur: Calle Canciller de Ayala
- Orientación Este: Calle Mayor, Calle Subida a la Mina y Calle Méndez Núñez Larga
- Orientación Oeste: Calle Canciller de Ayala

La parcela objeto del estudio de detalle se corresponde con la finca catastral 66389. En el interior de la manzana urbanística entre las fincas catastrales 66385 y 67382 se desarrolla la Calle Atrio de la Iglesia, que es peatonal y no tiene conexión en su orientación oeste, de manera que tiene un único acceso y salida por su orientación este en el inicio de Calle Subida a la Mina.

Se recomienda realizar la regularización de la alineación de la C/ Atrio de la Iglesia con la prolongación en su orientación oeste conectando con la C/Canciller de Ayala, por los siguientes motivos:

- La estructura de la propiedad de las tres fincas catastrales que conforman la manzana urbanística donde la Iglesia está situada en la zona central con un edificio de escala y dimensiones de carácter singular respecto al entorno.
- La orografía de la manzana urbanística con una diferencia de cota entorno a los cinco metros de altura entre los viales este – oeste y norte – oeste.
- La situación de facto en la medianera norte con huecos de las viviendas abiertos sobre la parcela.
- La existencia de una tubería de suministro de agua potable proveniente de la C/Atrio de la Iglesia que cruza la parcela y conecta en C/Canciller de Ayala.

Con la regularización se atiende a la idea expresada Planeamiento general de abordar intervenciones que supongan una mejora sustancial de las condiciones técnicas de la trama urbana, mejorando la evacuación de aguas pluviales por escorrentía con la desaparición de la humedad en fachadas y cerramientos de





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

NIF: P3001600J

## Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena

Expediente 1195043H

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION. CARTAGENA

las fincas catastrales 66385 y 67382, generando una conexión peatonal acortando la distancia con la C/ Canciller de Ayala que está situada a la cota más elevada de las que delimitan la manzana urbanística.

En el apartado 3.1.4.2 Índice de Edificabilidad de las normas del PGMO 87 y en el apartado 1.4.19. Índice de edificabilidad de la parcela del RPGMO 24 se determina que:

***"En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento de planeamiento, y no se haya delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso, para agotar la edificabilidad que le corresponda".***

### 2.1.2.- Alcance del Estudio de Detalle.

El alcance del presente Estudio de Detalle es la complementación y ajuste de las determinaciones del Planeamiento General dentro del ámbito de intervención propuesto, de acuerdo con lo que determina la legislación vigente al respecto.

### 2.2.- Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto:

- **A- La regularización de las alineaciones de la Calle Atrio de la Iglesia.**

### 2.3.- Justificación de la solución adoptada

#### A.- La regularización de las alineaciones de la Calle Atrio de la Iglesia.

El planeamiento general, ya fija las alineaciones de las fincas catastrales 66385 y 67382 con relación al vial de Calle Atrio de la Iglesia definidas por las líneas de edificación existentes, la propuesta de su regularización en dirección oeste hasta conectar con la C/Canciller de Ayala, da lugar a la correspondiente superficie de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Cartagena, destinada a superficie de uso y dominio público, como vial peatonal.

Ancho medio de la Calle Atrio de la Iglesia..... 5,00 ml.

8

Casco Antiguo de Cartagena SA

Calle San Miguel 8, 3<sup>a</sup> planta. Cartagena

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMFD

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA - SEFYCU 3953620

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 32



FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION. CARTAGENA

Las alineaciones se han definido sobre la base de la Cartografía Municipal Digitalizada, de donde se deducen las siguientes superficies de la intervención propuesta:

**SUPERFICIE DE PARCELA BRUTA PARCELA: .....1459,00 m<sup>2</sup>.**  
**SUPERFICIE DE PARCELA NETA PARCELA: .....1330,00 m<sup>2</sup>.**  
**SUPERFICIE DE CESIÓN VIAL PEATONAL: .....125,00 m<sup>2</sup>.**  
**SUPERFICIE DE CESIÓN PARCELA COLINDANTE (IGLESIA).....4,00 m<sup>2</sup>.**

- En lo respecta a la influencia sobre el vial peatonal en su orientación norte fruto de la regularización de la C/Atrio de la Iglesia, la propuesta supone un incremento de la superficie destinada al dominio público como vial peatonal, mejorando las condiciones de acceso del entorno y reconociendo una situación de facto como las aperturas de huecos de las edificaciones sobre la parcela en la alineación norte de dicha calle.

La edificabilidad de la parcela se mantiene tras la propuesta de regularización de alineaciones, disminuyendo la superficie de parcela neta.

En base a la regularización de alineaciones definida la consecuencia es la disminución de la superficie neta de la parcela en un 8,60 %.





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCIÓN, CARTAGENA

#### 2.4.- Comparación con las determinaciones del Planeamiento General

Atendiendo a la propuesta de regularización de las alineaciones de la Calle Atrio de la Iglesia y la ordenación de volúmenes planteada de acuerdo con el Planeamiento General y la norma autonómica, se aprecia que:

- No se reduce la superficie de uso y dominio público, al contrario, se incrementa.
- No se causa perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

| CUADRO COMPARATIVO PLANEAMIENTO GENERAL - ESTUDIO DE DETALLE |                                          |                                          |                                          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Parametro                                                    | Planeamiento General Municipal           |                                          | Estudio de Detalle                       |
|                                                              | PGMO 87                                  | RPGMO 24                                 |                                          |
| Norma de aplicación                                          | Ac1                                      | Ra2                                      | Ac1 / Ra2                                |
| Parcela mínima                                               | 400                                      | 400                                      | 400                                      |
| Uso                                                          | Residencial                              | Residencial                              | Residencial protegido                    |
| Forma Parcela                                                | Círculo inscrito de φ16                  | Círculo inscrito de φ16                  | Círculo inscrito de φ16                  |
| Superficie de parcela                                        | 1330 m <sup>2</sup> s                    | 1330 m <sup>2</sup> s                    | 1330 m <sup>2</sup> s                    |
| Superficie máxima edificable                                 | 1159,46 m <sup>2</sup> t (*)             | 1159,46 m <sup>2</sup> t (*)             | 1159,46 m <sup>2</sup> t (*)             |
| Índice de edificabilidad                                     | 0,8717 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 0,8717 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 0,8717 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t |
| Ocupación máxima                                             | No se fija                               | No se fija                               | No se fija                               |
| Altura máxima                                                | Dos plantas (Altura máxima 6,00 metros)  | Dos plantas (Altura máxima 7,80 metros)  | Dos plantas (Altura máxima 6,00 metros)  |
| Separación a linderos                                        | 1/4 de la altura                         | 3 metros                                 | 3 metros                                 |

(\*) Apartado 3.1.2.4 Índice de Edificabilidad - PGMO 87  
Apartado 1.4.19 Índice de edificabilidad de la parcela - RPGMO 24





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION. CARTAGENA

## 2.5.- Delimitación del ámbito de influencia

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, tiene la siguiente referencia catastral:

**6638901XG7663N0001FP**

El ámbito de influencia del presente estudio de detalle se refiere a las fincas con referencia catastral **67382, 66385 y 66389** donde está ubicada la parcela con la siguiente delimitación:

En su orientación norte:

- Calle de Subida a la Mina
- 6638501XG7663N0001ZP
- 6638502XG7663N0001UP
- 6638503XG7663N0001HP
- 6638503XG7663N0002JA
- 6638504XG7663N0002EA
- 6638505XG7663N0001AP
- 6638506XG7663N0001BP
- 6638507XG7663N0001YP
- 6638508XG7663N0001GP
- 6638509XG7663N0001QP
- Calle Atrio de la Iglesia

En su orientación este:

- Calle Méndez Núñez Larga
- 6738201XG7663N0001QP
- 6738202XG7663N0001PP
- 6738203XG7663N0001LP
- 6738204XG7663N0001TP
- 6738205XG7663N0001FP
- 6738206XG7663N0001MP
- 6738207XG7663N0001OP
- 6738208XG7663N0001KP
- 6738209XG7663N0001RP
- 6738210XG7663N0001OP

Considerando como ámbito de influencia de las determinaciones de este estudio de detalle las fincas catastrales antes citadas colindantes a la parcela.

## 3.- CONCLUSIÓN

Con la presente Memoria y la documentación gráfica que se acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle en lo que se refiere a la finca urbana con referencia catastral 6638901XG7663N0001FP sita en C/ Canciller de Ayala 8, Finca 4, CP 30205, en el Barrio de la Concepción, Cartagena.

Cartagena, noviembre de 2025

El Arquitecto Municipal



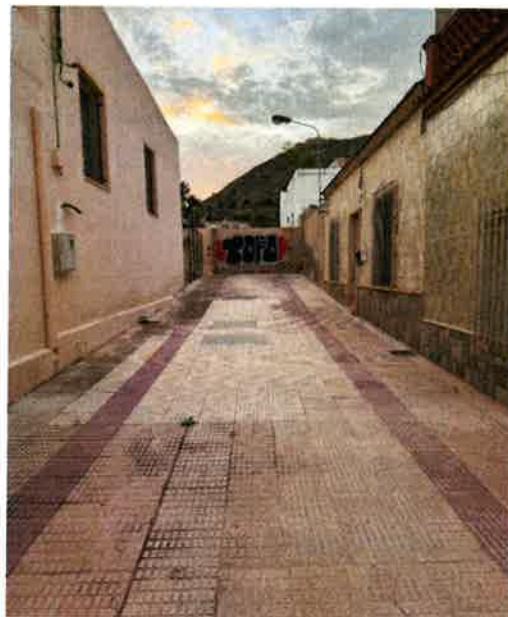


FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCILLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION. CARTAGENA

ANEXO FOTOGRÁFICO Y DE DOCUMENTACIÓN



Fotografía 1. Vista de la C/Atrio de la Iglesia en la dirección noroeste hacia la parcela objeto del Estudio de Detalle



Fotografía 2. Se aprecian los tubos de salida de agua de escorrentía de la parcela objeto del Estudio de Detalle





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCIÓN, CARTAGENA



Fotografía 3. Vista de la C/Atrio de la Iglesia en dirección sureste hacia el Barrio de la Concepción



Fotografía 4. Huecos existentes en la medianera de las viviendas sitas en la manzana catastral 66385





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCILLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION. CARTAGENA



Fotografía 5. Huecos existentes en la medianera compartida con la nave de la Iglesia sita en la manzana catastral 67382 y tubería que recoge las aguas pluviales de la cubierta inferior de la nave.



Fotografía 6. Desagüe a la parcela objeto del Estudio de Detalle de la tubería que recoge las aguas pluviales de la cubierta inferior de la nave de la Iglesia





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCION, CARTAGENA



Fotografía 7. Vista desde la C/ Canciller de Ayala de la parcela y al fondo de la Calle Atrio de la Iglesia



Fotografía 8. Vista del muro existente que separa la parcela objeto del Estudio de Detalle (a la izquierda) y la C/Atrio de la Iglesia (a la derecha)





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

ESTUDIO DE DETALLE EN LA FINCA URBANA CON REFERENCIA CATASTRAL N° 6638901XG7663N0001FP  
SITA EN C/ CANCELLER DE AYALA 8, FINCA 4, CP 30205. BARRIO DE LA CONCEPCIÓN, CARTAGENA

DOCUMENTACION REGISTRAL Y CATASTRAL

**FINCA N° 4 - M-4** IT/908-1

**Descripción:**  
Parcela de forma trapezoidal con una superficie de 1.504,00 m<sup>2</sup>, que linda al Norte con viviendas existentes del Barrio de la Concepción, al Sur con Avenida de La Atalaya, al Este con Iglesia de la Concepción y otras viviendas existentes en el Barrio de la Concepción, y al Oeste con Avenida de la Atalaya.

**Uso:** Uso residencial.

6/6

**Adjudicación:**  
Se adjudica a: Ayuntamiento de Cartagena en concepto de 10% de aprovechamiento.

**Cargas:**  
Libre de cargas y gravámenes.

**Afecciones:**  
Exenta de gastos de urbanización.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6638901XG7663N0001FP





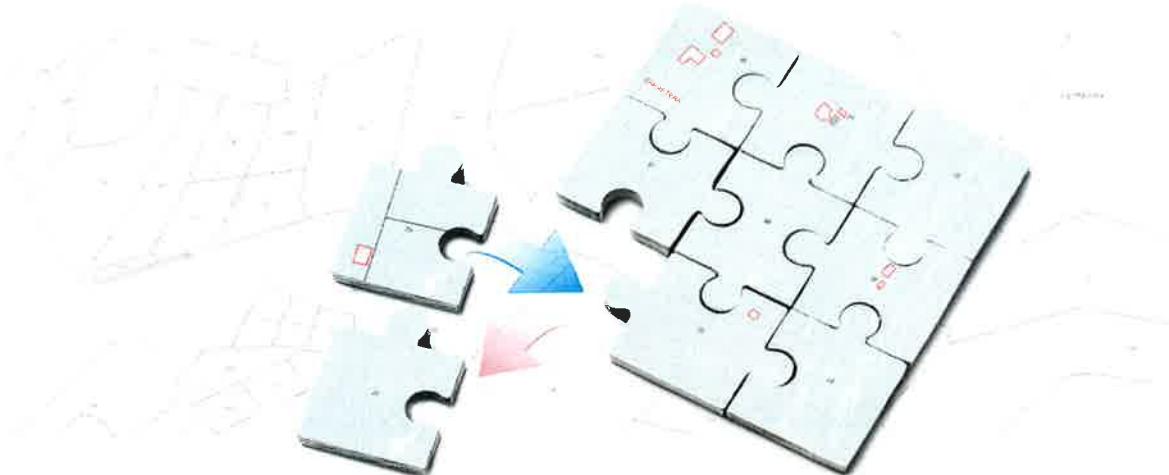
FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 9FCXXHBARGZBFK2N



### RESULTADO DE LA VALIDACIÓN

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO



### Tipo de operación

DIVISIÓN

### Solicitante del IVG

GARCIA SANCHEZ DIEGO JESUS



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA -  
SEFYCU 3953620

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMFD



FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43



NIF: P3001600J

Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena

Expediente 1195043H



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 9FCXXHBARGZBFK2N

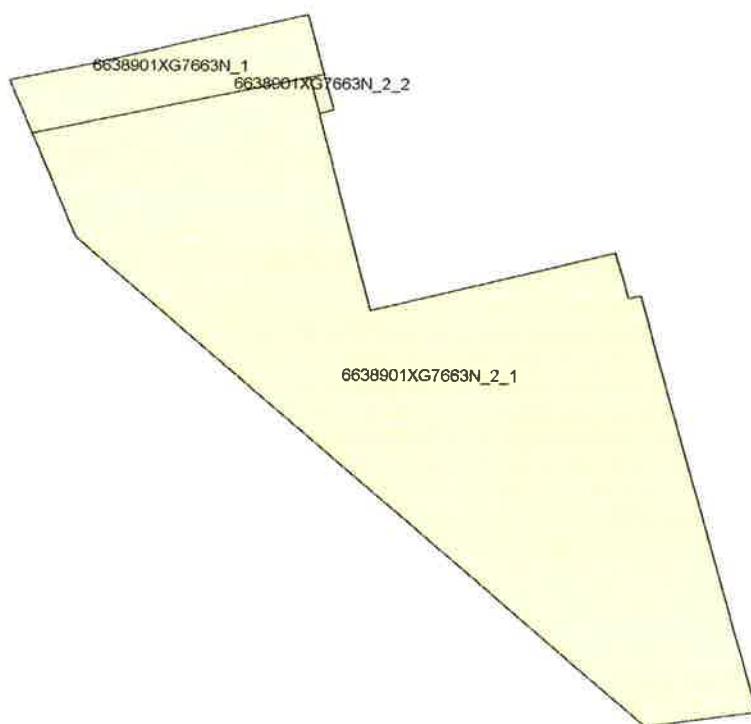
### NUEVA PARCELACIÓN

Provincia: MURCIA

Municipio: CARTAGENA

(676502 ; 4163677)

(676595 ; 4163677)



(676502 ; 4163593)

(676595 ; 4163593)

ESCALA 1:500

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 9FCXXHBARGZBFK2N (verificable en <https://www.sedicatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/11/2025



Hoja 2/6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMFD

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA - SEFYCU 3953620

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 18 de 32



FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 9FCXXHBARGZBFK2N

### PARCELACIÓN CATASTRAL

Provincia: MURCIA

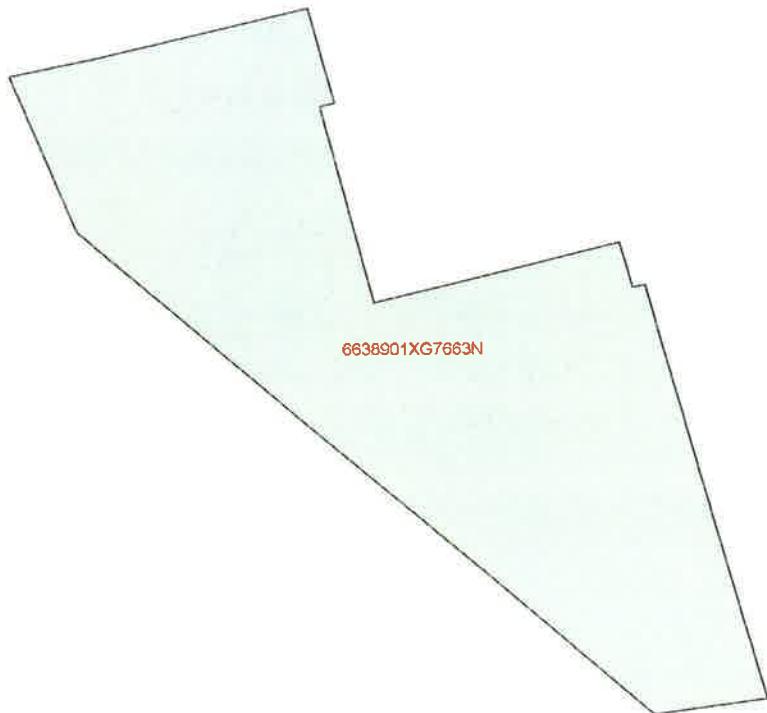
(676502 ; 4163677)

Municipio: CARTAGENA

(676595 ; 4163677)

(676502 ; 4163593)

(676595 ; 4163593)



ESCALA 1:500  
10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 9FCXXHBARGZBFK2N (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/11/2025



Hoja 3/6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA -  
SEFYCU 3953620

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMFD

Pág. 19 de 32



FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43



NIF: P3001600J

Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena

Expediente 1195043H



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 9FCXXHBARGZBFK2N

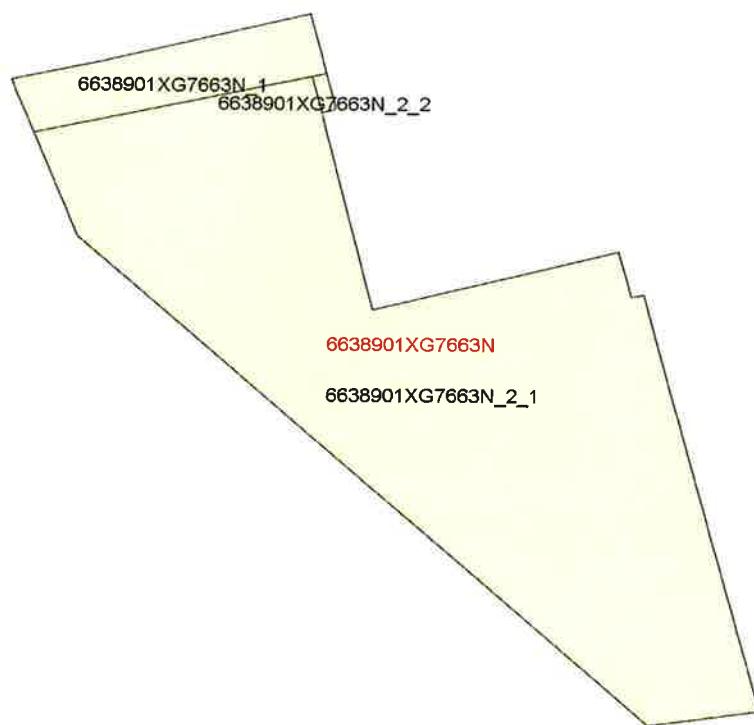
### SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia: MURCIA

Municipio: CARTAGENA

(676502 : 4163677)

(676595 : 4163677)



(676502 : 4163593)

(676595 : 4163593)

ESCALA 1:500  
10m 0 10 20m

#### Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Hoja 4/6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMFD

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA - SEFYCU 3953620

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 20 de 32

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 9FCXXHBARGZBFK2N (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/11/2025





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43



NIF: P3001600J

Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena

Expediente 1195043H



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 9FCXXHBARGZBFK2N

### PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS



Referencia catastral: 6638901XG7663N  
Dirección: CL CANCELLER DE AYALA-CONCEP 8 FINCA 4  
CARTAGENA [MURCIA]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 9FCXXHBARGZBFK2N (verificable en <https://www.sedecastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/11/2025



Hoja 5/6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA -  
SEFYCU 3953620

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMFD

Pág. 21 de 32



FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43



NIF: P3001600J

Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena

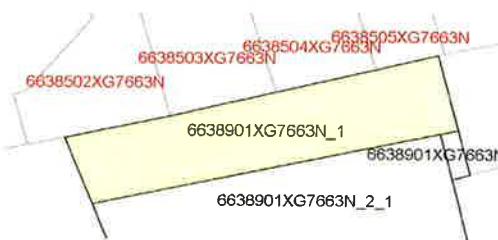
Expediente 1195043H



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 9FCXXHBARGZBFK2N

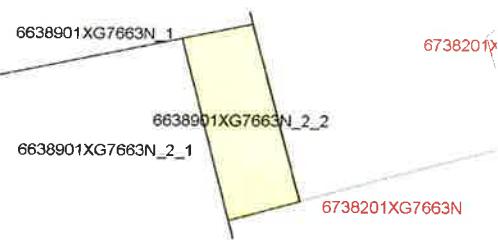
### PARCELAS RESULTANTES



Parcela 6638901XG7663N\_1  
superficie 125 m<sup>2</sup>  
LINDEROS LOCALES: 6638901XG7663N\_2\_1  
6638901XG7663N\_2\_2  
LINDEROS EXTERNOS: 6638502XG7663N  
6638503XG7663N  
6638504XG7663N  
6638505XG7663N



Parcela 6638901XG7663N\_2\_1  
superficie 1330 m<sup>2</sup>  
LINDEROS LOCALES: 6638901XG7663N\_1  
6638901XG7663N\_2\_2  
LINDEROS EXTERNOS: 6738210XG7663N  
6738209XG7663N  
6738208XG7663N  
6738207XG7663N  
6738206XG7663N  
6738205XG7663N  
6738204XG7663N  
6738203XG7663N  
6738202XG7663N  
6738201XG7663N



Parcela 6638901XG7663N\_2\_2  
superficie 4 m<sup>2</sup>  
LINDEROS LOCALES: 6638901XG7663N\_1  
6638901XG7663N\_2\_1  
LINDEROS EXTERNOS: 6738201XG7663N

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 9FCXXHBARGZBFK2N (Verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/11/2025



Hoja 6/6



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMFD

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA - SEFYCU 3953620

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es>

Pág. 22 de 32



FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA -  
SEFYCU 3953620

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMFD



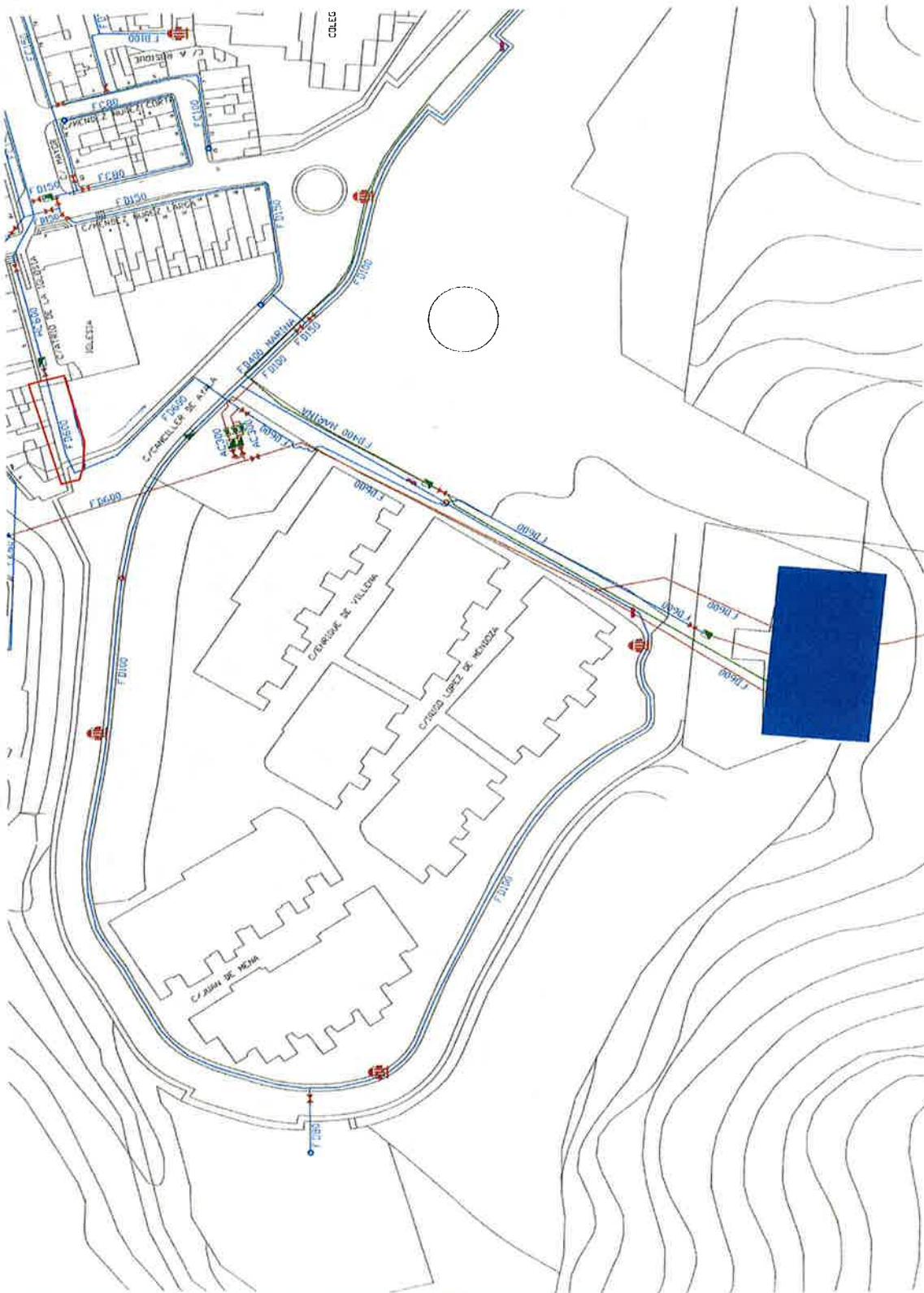
**FIRMADO POR**

S GARCIA SANCHEZ  
DITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

N|F: P3001600J

Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena

Expediente 1195043H



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMED

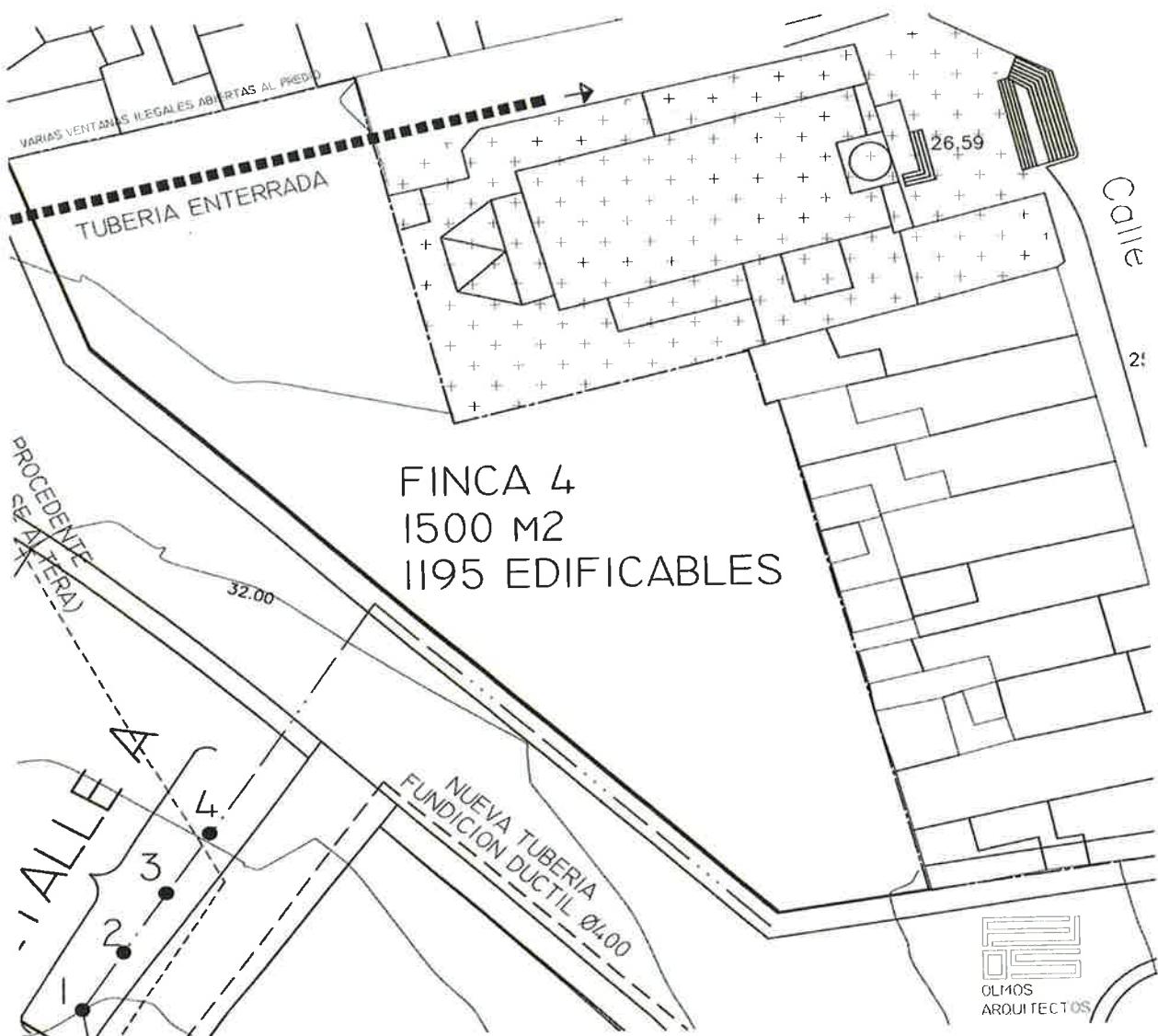
ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA -  
SEFYCU 3953620

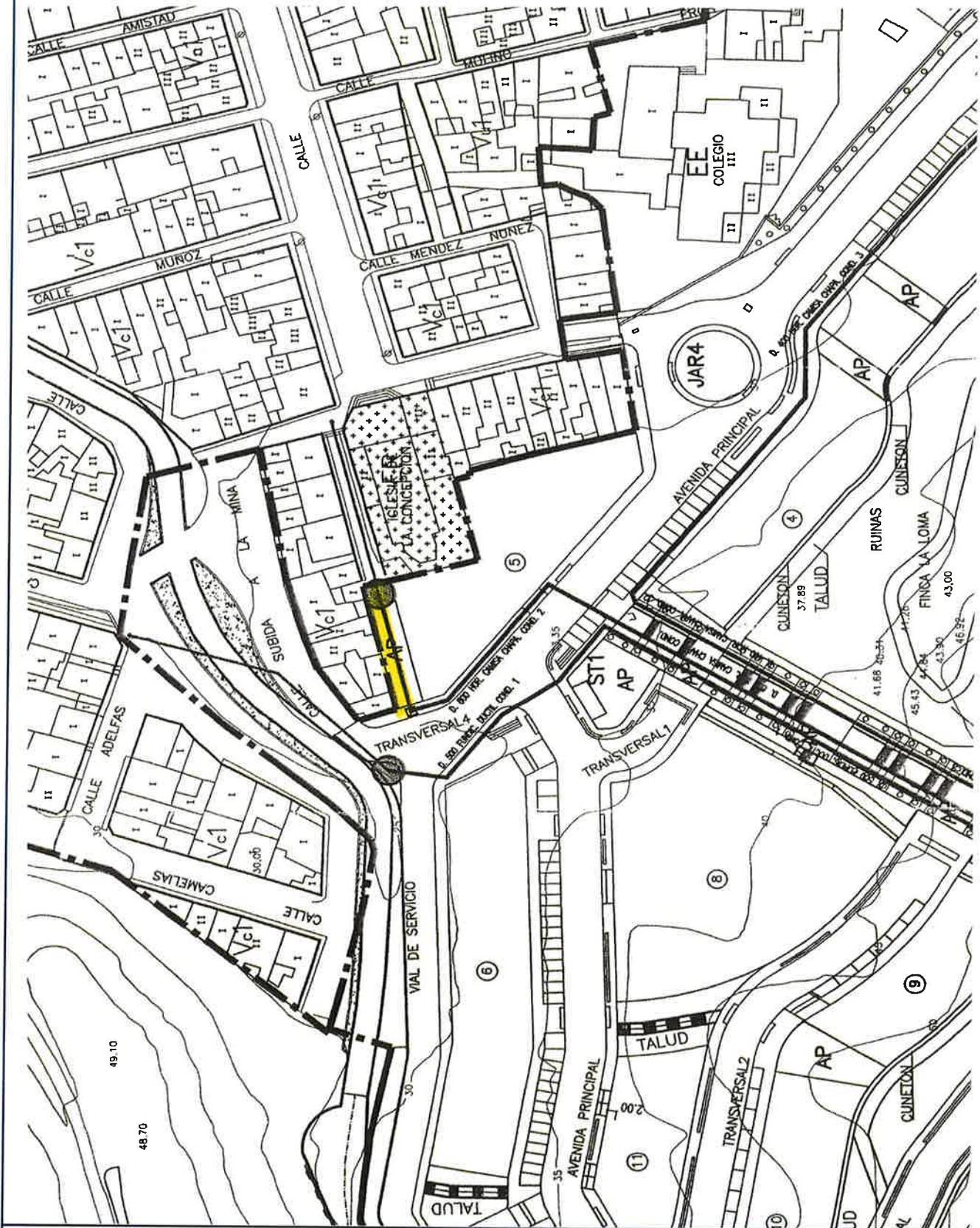
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 24 de 32



DIEGO JESÚS GARCIA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43







FIRMADO POR

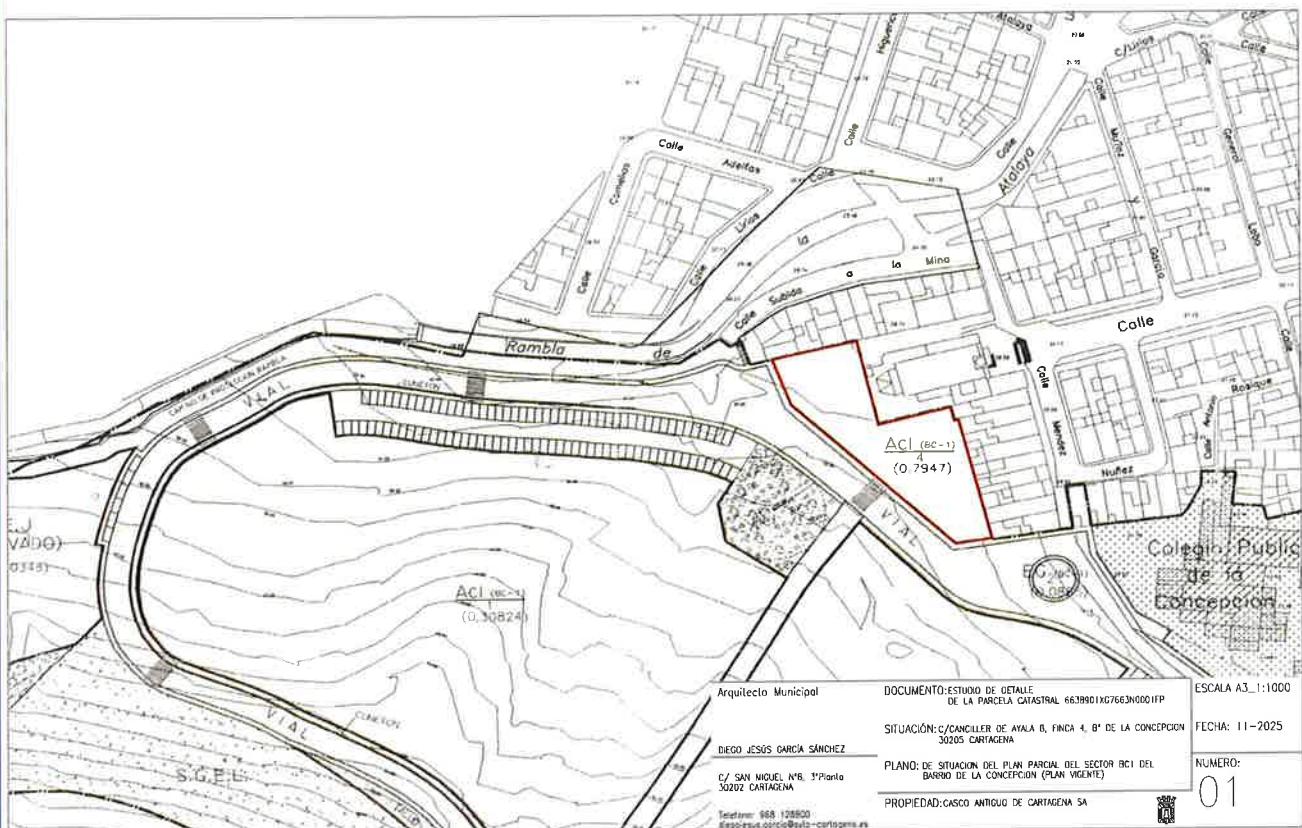
S GARCIA SANCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43



NIF: P3001600J

Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena

Expediente 1195043H



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA -  
SEFYCU 3953620

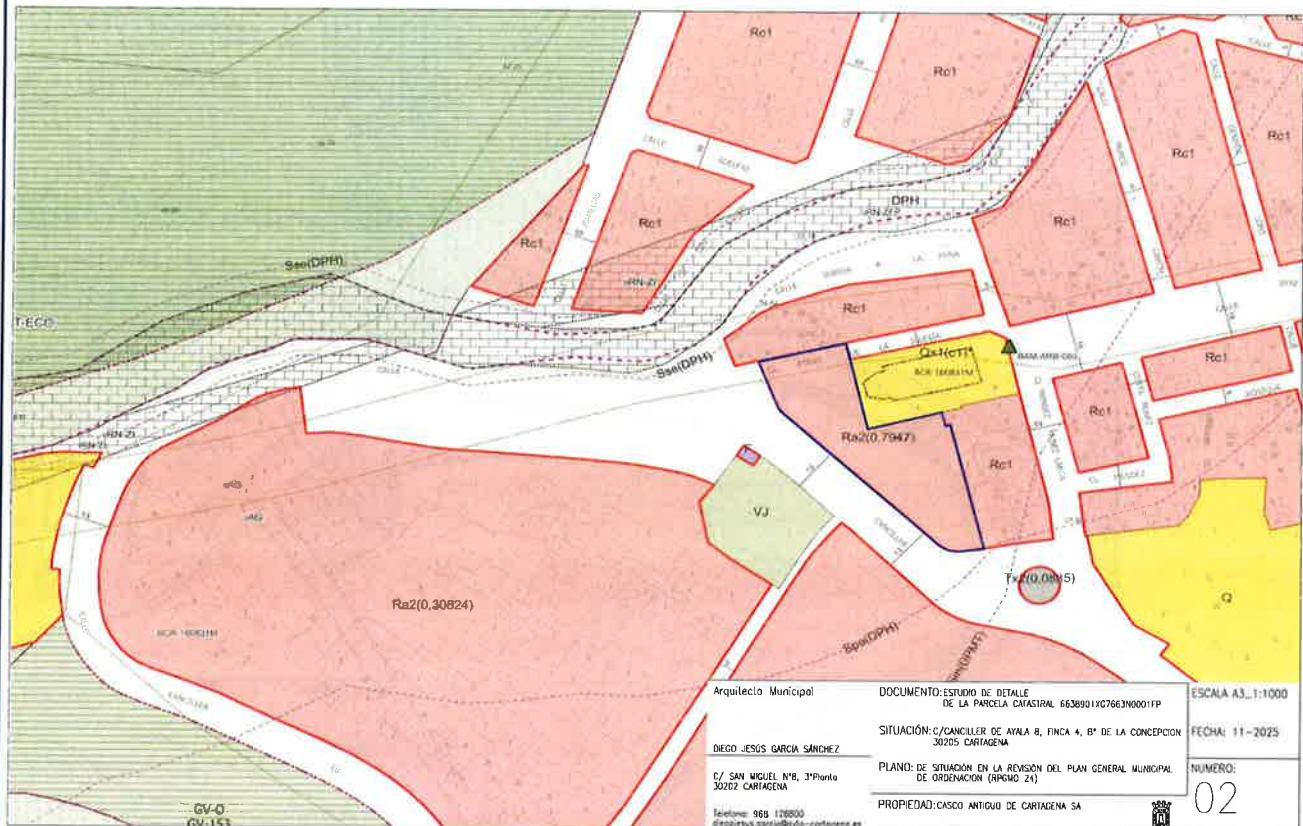
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 27 de 32



FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

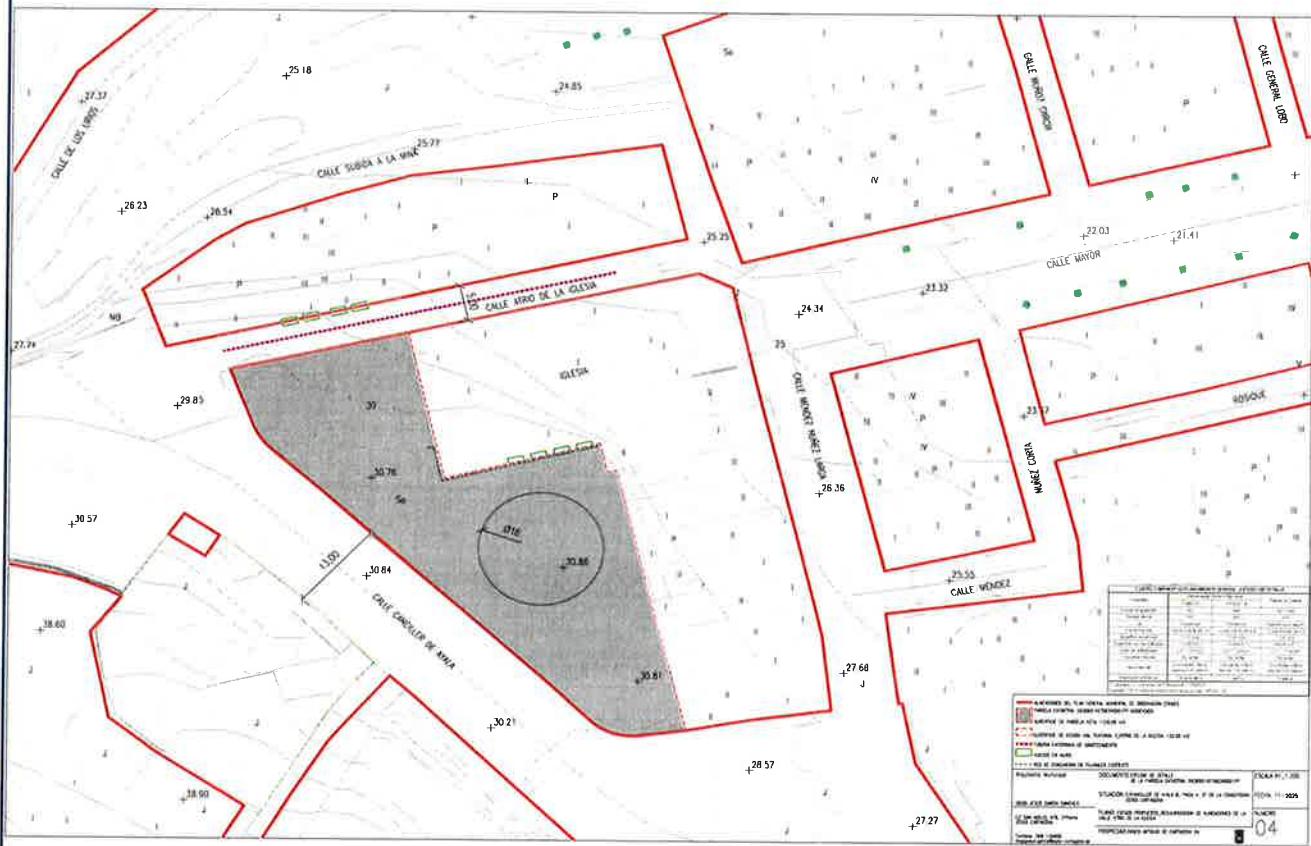


AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA -  
SEFYCU 3953620

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

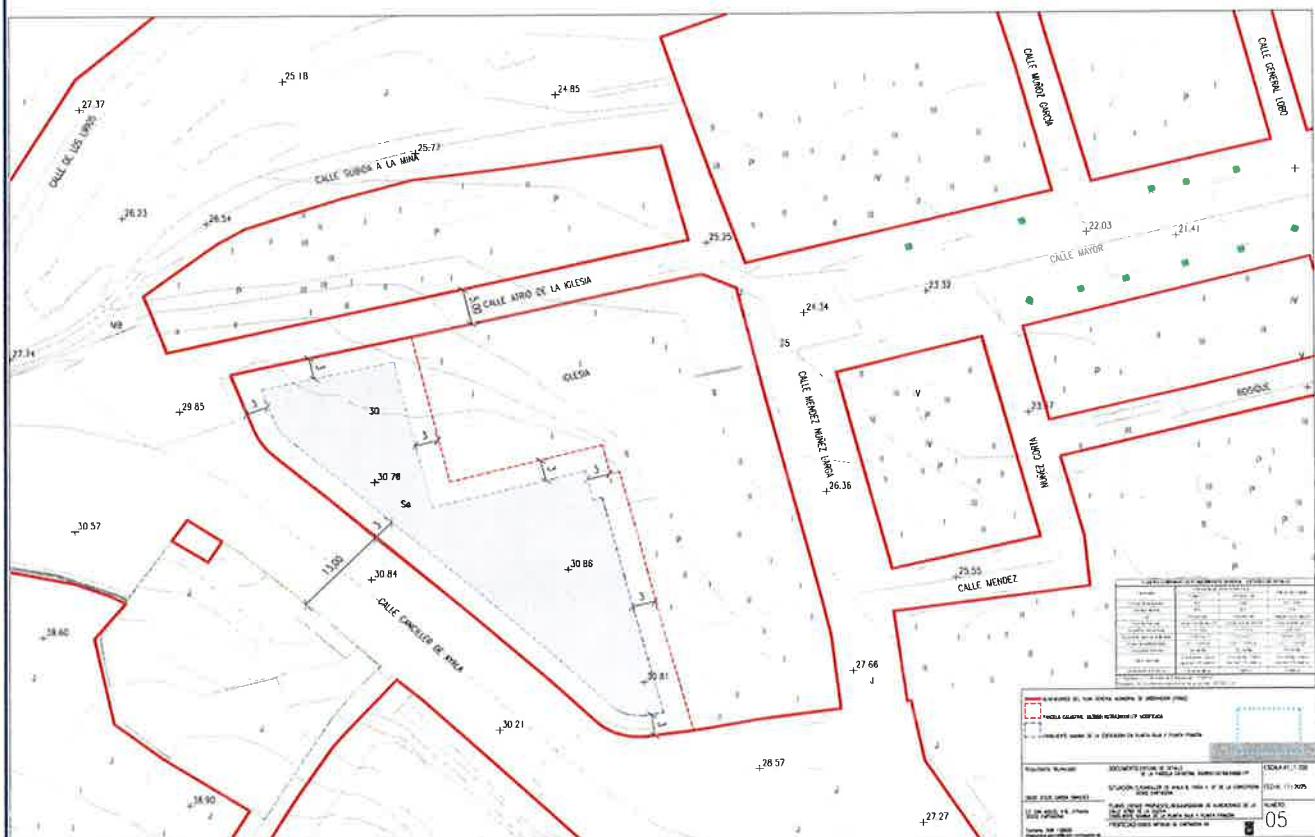
Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMFD





FIRMADO POR

DIEGO JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

ESTUDIO DE DETALLE EN BARRIO DE LA CONCEPCION CALLE CANCELLER DE AYALA EN CARTAGENA -  
SEFYCU 3953620

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: H2AA QJDU 2PFM UECP RMFD



DIEGO JESÚS GARCIA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO MUNICIPAL  
02/12/2025 12:43

