

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:
INTERCENTROS BALLE SOL, S.A.

SITUACIÓN:
CALLE ÁNGEL BRUNA, 1. ANTIGUA PARCELA CONVENTO SIERVAS DE JESÚS
30201, CARTAGENA

JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ MARTÍN

ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO - INGENIERO DE EDIFICACIÓN

C/ Juan Fernández, 4. Entresuelo D. 30201. CARTAGENA
info@jarm-arquitectura.com – 606 81 30 10

JARM
ARQUITECTURA
jarm-arquitectura.com

SEPTIEMBRE 2026

**RODRIGUEZ
MARTIN JOSE
ANTONIO -
22999650H**

Firmado digitalmente
por RODRIGUEZ
MARTIN JOSE
ANTONIO - 22999650H
Fecha: 2026.09.10
18:22:43 +02'00'

MEMORIA

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:
INTERCENTROS BALLE SOL, S.A.

SITUACIÓN:
CALLE ÁNGEL BRUNA, 1. ANTIGUA PARCELA CONVENTO SIERVAS DE JESÚS
30201, CARTAGENA

JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ MARTÍN

ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO – INGENIERO DE EDIFICACIÓN

C/ Juan Fernández, 4. Entresuelo D. 30201. CARTAGENA
info@jarm-arquitectura.com – 606 81 30 10

JARM
ARQUITECTURA
jarm-arquitectura.com

SEPTIEMBRE 2026

Índice

1. ANTECEDENTES	3
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN	4
3. DISPOSICIONES GENERALES	5
3.1. PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN.....	5
3.2. NATURALEZA	6
3.3. NORMATIVA DE REFERENCIA	7
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA	8
4.1. DETERMINACIONES SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE.....	8
4.2. DETERMINACIONES SEGÚN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	8
5. PROPUESTA	9
6. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SOBRE EL ENTORNO AFECTADO	9
7. LISTADO DE PLANOS	11
8. CONCLUSIÓN	12

1. Antecedentes

Por encargo de INMOCENTROS BALLE SOL, S.A. con CIF: A79370599 y domicilio social en C/ Juan Álvarez Mendizábal, 3. 4º 28008, Madrid, el Arquitecto que suscribe, D. José Antonio Rodríguez Martín, Arquitecto colegiado en el COAMU con nº 2135, con domicilio social en C/ Juan Fernández, 4. Entlo. D de Cartagena, se procede a la redacción de la modificación del Estudio de Detalle sobre la parcela sita en calle Ángel Bruna, 1 de Cartagena, la que sería la antigua parcela del Convento de las Siervas de Jesús, con referencia catastral **7941901XG7674S0001EH**.

En Junta de Gobierno Local de 26 de septiembre de 2005 se aprobó un primer Estudio de Detalle sobre la parcela. Posteriormente se realizaron dos modificaciones, siendo el último el aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 10 de noviembre de 2006.

La nueva propuesta se adecúa a las condiciones urbanísticas actuales, pero matizando la volumetría, que se intenta adaptar a las nuevas condiciones de uso.

Con este documento se pretende proceder a la modificación del Estudio de Detalle vigente a las necesidades del nuevo promotor.

2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación se limita a la parcela situada en la calle Ángel Bruna, 1, de Cartagena, conocida como el solar del "Convento de las Siervas de Jesús".

La superficie del solar es de 1.576,25 m² (mil quinientos setenta y seis metros y venticinco decímetros cuadrados) según Registro de la Propiedad, y de 1.736,00 m² según información catastral. Linda, Norte a calle Carlos III, Este a Calle Ángel Bruna, Oeste calle peatonal y Sur a calle de San Juan, todo ello de acuerdo con el plano de zonificación del P.G.M.O. que se acompaña.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Cartagena nº 2. Tomo 2358, Libro 361, Folio 170, finca nº 35.355

TÍTULO: Le pertenece a INMOCENTROS BALLE SOL, S.A. en virtud de escritura de compraventa ante Notario de Madrid D. Eusebio Javier González Lasso de la Vega.

3. Disposiciones Generales

3.1. Planteamiento y justificación

A pesar de las distintas modificaciones de diferentes Estudios de Detalle, el solar no ha sido fruto de desarrollo urbanístico, quedando como un espacio abierto en pleno centro de la ciudad de Cartagena, ofreciendo una imagen poco apropiada para un Centro Histórico declarado Conjunto Histórico Artístico.

Actualmente existe la posibilidad de poder, por fin, desarrollar la construcción de un edificio en la parcela. La promotora, Intercentros Ballesol, S.A. es una empresa de ámbito nacional, con presencia también en Latinoamérica, dedicado a la promoción, puesta en marcha, gestión y explotación de centros residenciales, así como a la prestación de todo tipo de servicios para las personas mayores. Su trayectoria supera los 40 años de experiencia y su solidez y liderazgo la posicionan en los primeros puestos en su sector.

Conscientes del déficit existente en determinadas zonas de plazas dedicadas a la atención de las personas mayores, así como el interés del ayuntamiento en incrementar las plazas hoteleras en la ciudad, Ballesol ha decidido apostar por la propuesta de un nuevo centro en Cartagena. Con este proyecto se trata de dotar a la ciudad de un equipamiento necesario para la misma y que sirva de dinamizador de la zona.

3.2. Naturaleza

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle tienen como ámbito de aplicación la parcela que se grafía en los planos que se acompañan, sita en la calle Ángel Bruna, 1, de Cartagena propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y cuya referencia catastral es: **7941901XG7674S0001EH**

El Estudio de Detalle procede, inicialmente, del cumplimiento del Convenio Urbanístico aprobado por Junta de Gobierno Local en donde en su punto 2º se indica "En contraprestación a las obligaciones asumidas por el adjudicatario el Ayuntamiento de Cartagena autoriza una edificabilidad máxima en la parcela de 6.980 m2 debiendo realizar la ordenación volumétrica de la misma mediante la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/2001 del 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia".

El primer modificado del Estudio de Detalle, según lo dispuesto en el Decreto de la Gerencia de Urbanismo del 28 de abril de 2006, en su punto 1º se indica "El Ayuntamiento de Cartagena autoriza a la mercantil "Cartagena Suites S.A." el aumento de la edificabilidad de 766,50 m2, pasando de 6.980,00m2 a 7.746,50 m2 en la parcela de Las Siervas de Jesús". En el segundo modificado, se realiza una adaptación de la volumetría sin afectar al resto de parámetros urbanísticos.

El presente documento de planeamiento tiene la consideración de Estudio de Detalle con el contenido y alcance en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Su tramitación se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y su aprobación definitiva le conferirá los efectos que se determinan en dicho artículo y demás concordantes de la legislación actual de aplicación, así como los que se enumeran en las Disposiciones generales de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena.

3.3. Normativa de referencia

La redacción y tramitación de los Estudios de Detalle se regula conforme a lo especificado en los artículos 139, 144, 146, 154, 166 y 169 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, así como lo establecido en el Plan General de Cartagena, artículos 1.1.5 de las Normas Urbanísticas con las siguientes determinaciones:

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones del Plan General, y en su caso de los Planes Parciales y Planes Especiales.

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 de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

Modificación Puntual del P.G.M.O.U nº 100 "Antigua Casa de las Siervas de Jesús" aprobada en fecha 9 de julio de 2002, por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transporte de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH) de Cartagena.

Decreto del 28 de abril de 2006 de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena.

Cumplimiento del Informe de fecha 20 de diciembre de 2005 de la Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación y Cultura de la Región de Murcia.

4. Situación Urbanística

4.1. Determinaciones según el Estudio de Detalle vigente

Parámetro	Estudio de Detalle vigente
Clasificación	Suelo urbano
Superficie de parcela	1.715,50 m ²
Calificación y uso	Uso Productivo Terciario (Hostelería, Restauración, comercial adscrito y oficinas). Se permite el uso comercial adscrito al uso característico de hostelería y restauración.
Edificabilidad máxima	7.746,50 m ²
Altura máxima	B+7
Número máximo de plantas	8 sobre rasante
Ocupación máxima	100 %
Aparcamiento	Cuatro o más plantas bajo rasante (190 plazas)

4.2. Determinaciones según la modificación propuesta

Parámetro	Modificación propuesta
Clasificación	Suelo urbano
Superficie de parcela	1.715,50 m ²
Calificación y uso	Uso Productivo Terciario (Hostelería, Restauración, comercial adscrito y oficinas). Se permite el uso comercial adscrito al uso característico de hostelería y restauración.
Edificabilidad máxima	7.746,50 m ²
Número máximo de plantas	B+7 (ocho sobre rasante)
Ocupación máxima	100 %

Parámetro	Modificación propuesta
Aparcamiento	Dotación según normativa vigente*

*El requerimiento de varias plantas bajo rasante en versiones anteriores de este Estudio de Detalle ha decaído debido a la existencia de aparcamiento público en las inmediaciones de la parcela.

5. Propuesta

La propuesta para el solar pasa por una edificación destinada en parte a residencia de personas mayores y otra parte a Apartamentos Turísticos. La modificación del Estudio de Detalle consiste en plantear una nueva envolvente de la ordenación de los volúmenes que permita el aprovechamiento óptimo del soleamiento en habitaciones y apartamentos, la independencia de los usos en la parcela, así como el establecimiento de un patio privado central para el uso de los residentes.

Se realiza un gran patio central con apertura hacia el Sur, hacia el Casco Histórico de la ciudad, limitando así el efecto pantalla con una fachada continua de poca altura y dividiendo, en la parte superior, en dos fachadas de menor ancho.

Se modifica la envolvente según lo especificado en planos adjuntos, manteniendo el resto de parámetros del Estudio de Detalle sin modificar.

6. Análisis de la influencia de la ordenación de volúmenes sobre el entorno afectado

La modificación propuesta tiene por objeto la reordenación del área de movimiento de la edificación dentro de la envolvente máxima ya admitida por el Estudio de Detalle vigente, sin alterar la altura máxima, el número de plantas, la edificabilidad, la ocupación ni las alineaciones exteriores de la parcela.

El entorno inmediato está formado por edificaciones de distintas alturas, aunque sensiblemente próximas a la altura prevista para la parcela objeto del Estudio de Detalle. Las secciones urbanas aportadas muestran edificios de planta baja más siete plantas, de planta baja más nueve plantas, de planta baja más cuatro plantas y otras construcciones de menor altura, de manera que la propuesta se inserta en un tejido

urbano heterogéneo, pero caracterizado por la presencia de volúmenes edificatorios de escala similar o incluso superior.

En particular, las secciones realizadas a través de las calles Carlos III, Ángel Bruna y San Juan permiten comprobar que la altura de la ordenación propuesta no constituye un elemento excepcional en el entorno. La edificación proyectada se relaciona con edificios residenciales de planta baja más siete y de planta baja más nueve plantas, por lo que su escala es coherente con la configuración volumétrica existente en las manzanas colindantes.

Por tanto, no se aprecia una afección volumétrica adicional sobre el entorno derivada ni de la altura ni de la presencia de la nueva edificación. La propuesta no introduce un volumen dominante, aislado o desproporcionado, sino que se integra en un ámbito urbano en el que ya existen edificaciones de altura y entidad similares.

La configuración de la nueva envolvente disminuye la masa aparente del edificio y mejora su adaptación al entorno, sin modificar la imagen urbana general ni las relaciones de escala existentes con las edificaciones colindantes. La alteración del área de movimiento no produce cambios relevantes en la silueta urbana, puesto que la altura máxima y el volumen límite permanecen invariables.

Asimismo, la propuesta conserva la relación del edificio con las calles perimetrales y no modifica las condiciones generales de implantación respecto del espacio público. Los retranqueos y vacíos previstos inciden únicamente en la configuración interna de la volumetría, sin generar una mayor presencia edificatoria hacia el exterior.

En consecuencia, la reordenación propuesta no ocasiona una afección apreciable en el entorno urbano. La edificación se integra en un ámbito caracterizado por alturas diversas pero sensiblemente similares a la proyectada, mantiene la misma envolvente máxima del Estudio de Detalle vigente y modifica únicamente el área de movimiento interior.

La nueva volumetría puede considerarse menos agresiva que la anterior, al reducir la continuidad y la compacidad del volumen, sin alterar la imagen general del entorno ni introducir una incidencia adicional sobre las edificaciones próximas.

7. LISTADO DE PLANOS

- 01 – SITUACIÓN EN EL PEOPCH. PLANO O.31. ALTURA MÁXIMAS
- 02 – SITUACIÓN EN EL PEOPCH. PLANO O.21. USOS PERMITIDOS
- 03 – EMPLAZAMIENTO. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA
- 04 – ENVOLVENTE MÁXIMA
- 05 – PROPUESTA. ENVOLVENTE EDIFICATORIA
- 06 – SUPERPOSICIÓN DE ENVOLVENTES
- 07 – RELACIÓN CON EL ENTORNO. SECCIONES A, B Y C

8. Conclusión

Con lo expuesto en la presente memoria y planos que se acompañan, se da por finalizada la redacción del presente Estudio de Detalle sobre la parcela sita en la calle Ángel Bruna, 1, Antigua Parcela Convento Siervas De Jesús Cartagena.

Cartagena, septiembre de 2026

José Antonio Rodríguez Martín

Arquitecto

PLANOS

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:
INTERCENTROS BALLE SOL, S.A.

SITUACIÓN:
CALLE ÁNGEL BRUNA, 1. ANTIGUA PARCELA CONVENTO SIERVAS DE JESÚS
30201, CARTAGENA

JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ MARTÍN

ARQUITECTO - ARQUITECTO TÉCNICO – INGENIERO DE EDIFICACIÓN

C/ Juan Fernández, 4. Entresuelo D. 30201. CARTAGENA
info@jarm-arquitectura.com – 606 81 30 10

JARM
ARQUITECTURA
jarm-arquitectura.com

SEPTIEMBRE 2026



SITUACIÓN PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CARTAGENA
PLANO: 0.31

Patrimonio arqueológico y arquitectónico

- Grado 1: protección integral
- Grado 2: protección estructural
- Grado 3: protección ambiental
- Sin protección, con elementos protegidos
- Elemento inscrito en espacio público

Régimen de alturas en la edificación

- Baja
- Baja más 1
- Baja más 2
- Baja más 3
- Baja más 4
- Baja más 5
- Baja más 6
- Baja más 7
- Baja más 8
- Baja más 9
- * Altura superior B+1

En general, las alturas marcadas son las alturas máximas correspondientes a la fachada de la calle que permite más altura, a excepción de las edificaciones de régimen de conservación obligatoria, cuya determinación aparece en la ficha de las Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio Arquitectónico.

En gte aparecen aquellos equipamientos con edificios no protegidos que se ajustarán a régimen especial (ver normas urbanísticas particulares de parcela).

Especies de Interés

- Espacio Urbano de Interés
- Espacio Natural de Interés
- Edificios disconformes
- Número de espacio de interés
- Número de catálogo

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ÁNGEL BRUNA 1, CARTAGENA

SITUACIÓN: C/ ÁNGEL BRUNA 1, 30201, CARTAGENA
PROMOTOR: INTERCENTROS BALLE SOL S.A.

VISADO

PLANO:
SITUACIÓN EN EL PEOPCH
PLANO 0.31. ALTURAS MÁXIMAS

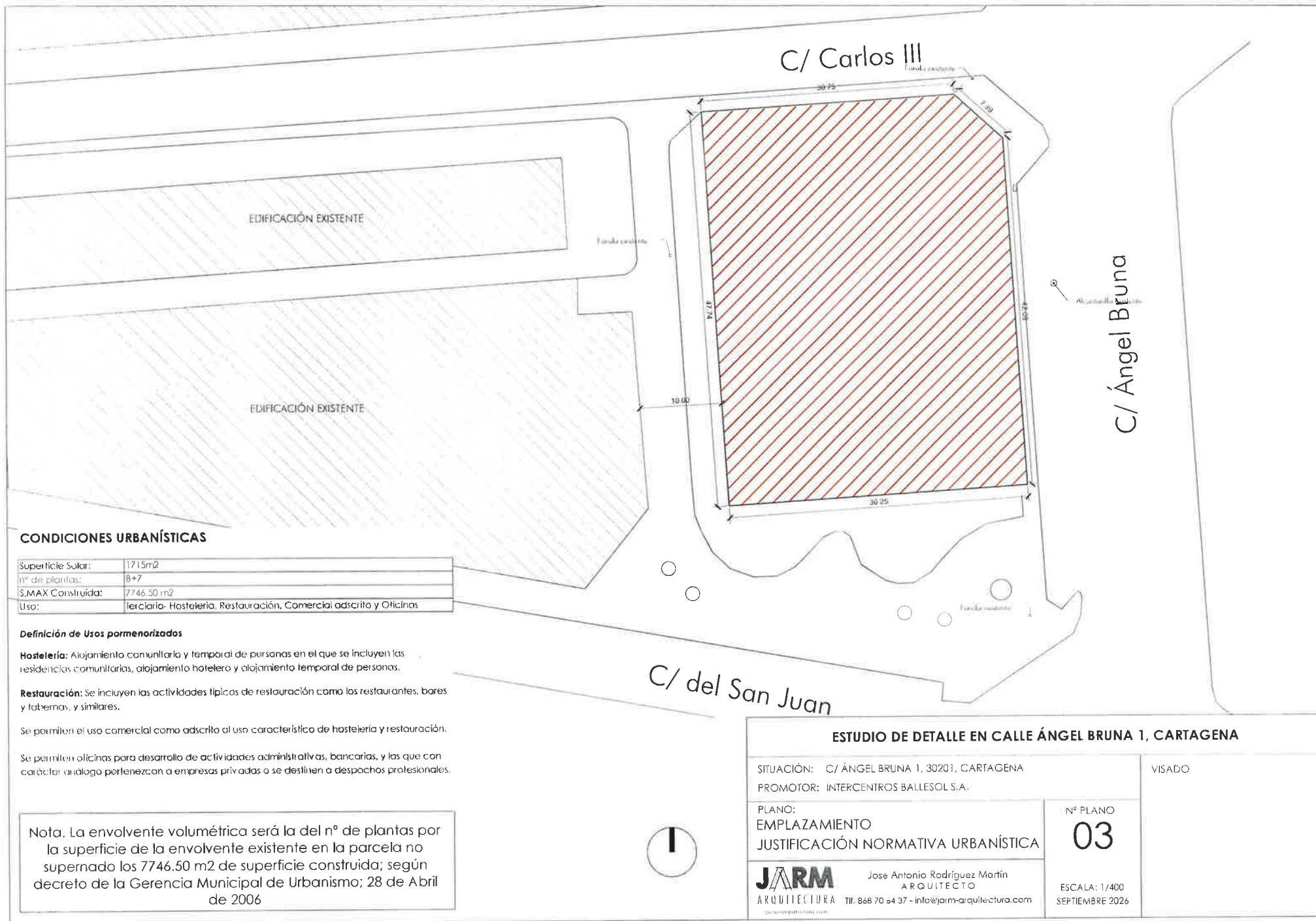
Nº PLANO
01

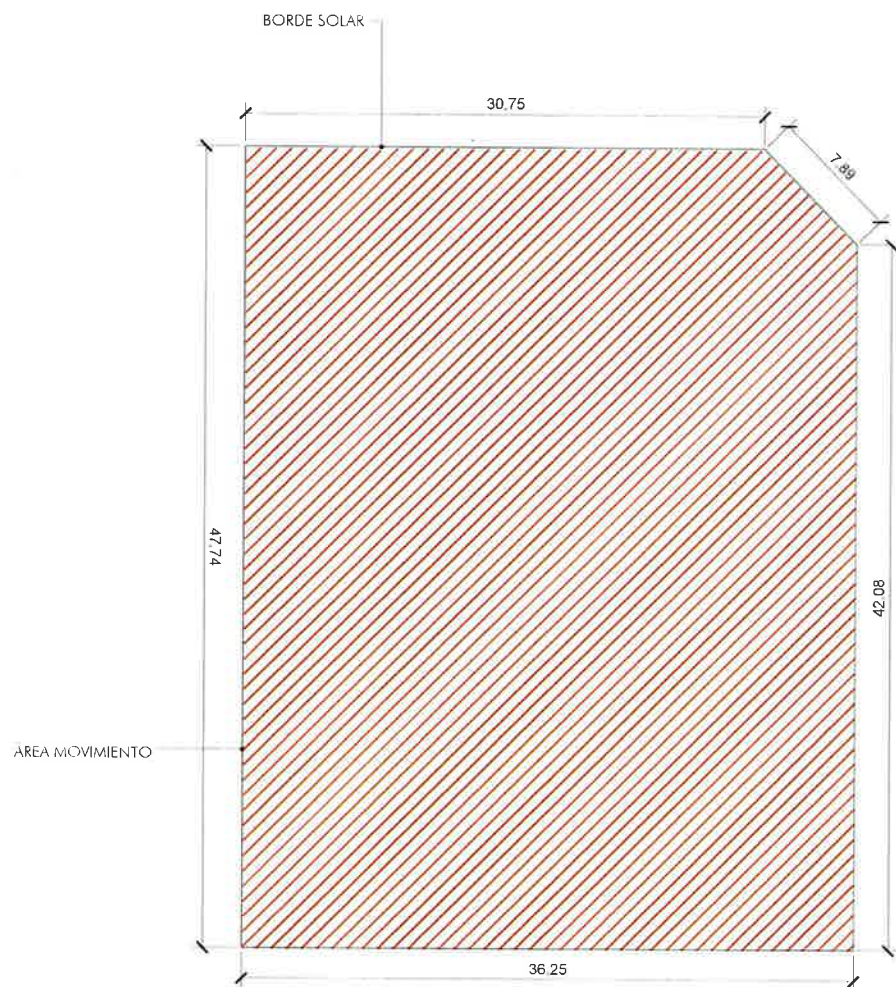
JARM
ARQUITECTURA

Jose Antonio Rodríguez Martín
ARQUITECTO

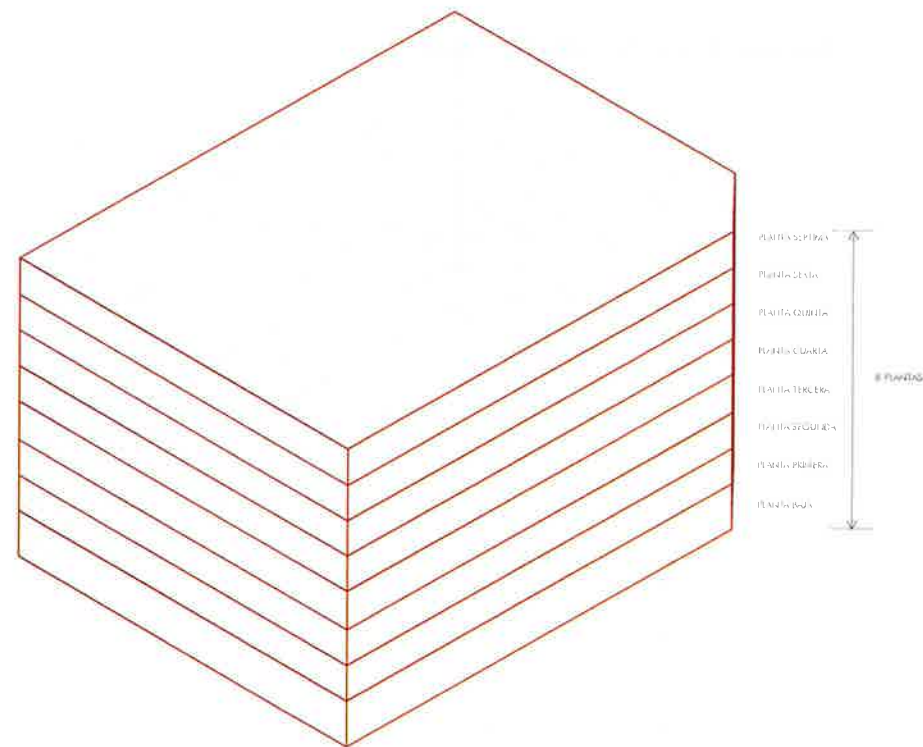
ESCALA: 1/2000
SEPTIEMBRE 2023

Tel: 868 70 64 37 - info@jarm-arquitectura.com
jarmarquitectura.com





ÁREA DE MOVIMIENTO
PLANTAS BAJA + 7 (8 PLANTAS)



ENVOLVENTE MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ÁNGEL BRUNA 1, CARTAGENA

SITUACIÓN: C/ ÁNGEL BRUNA 1, 30201, CARTAGENA
PROMOTOR: INTERCENTROS BALLE SOL S.A.

VISADO

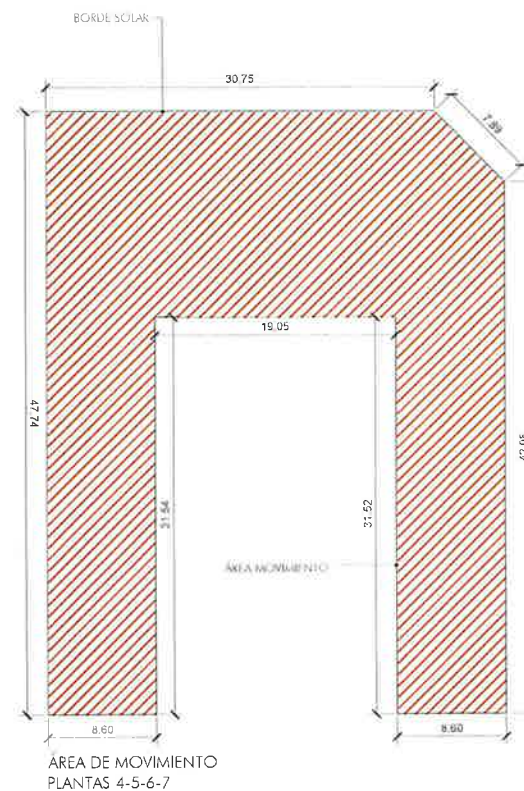
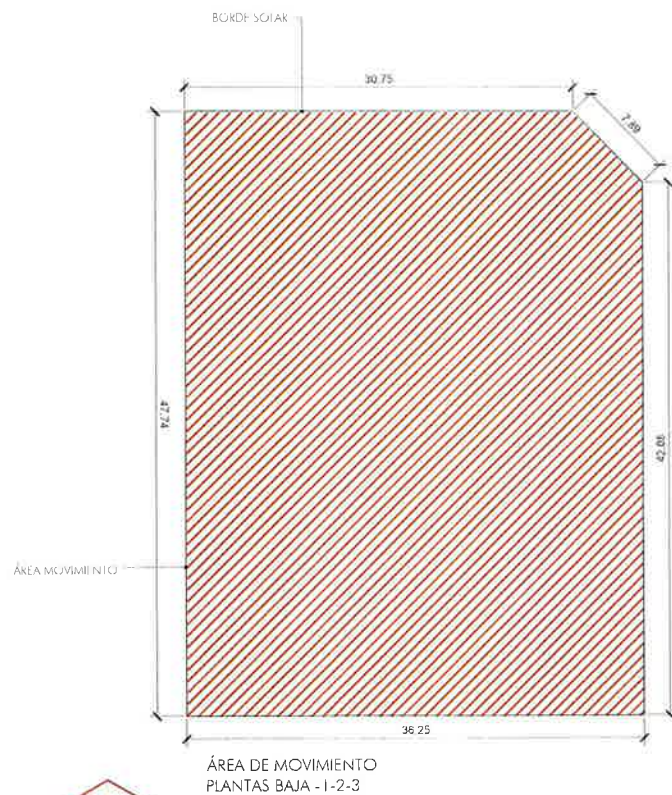
PLANO:
ENVOLVENTE MÁXIMA

Nº PLANO
04

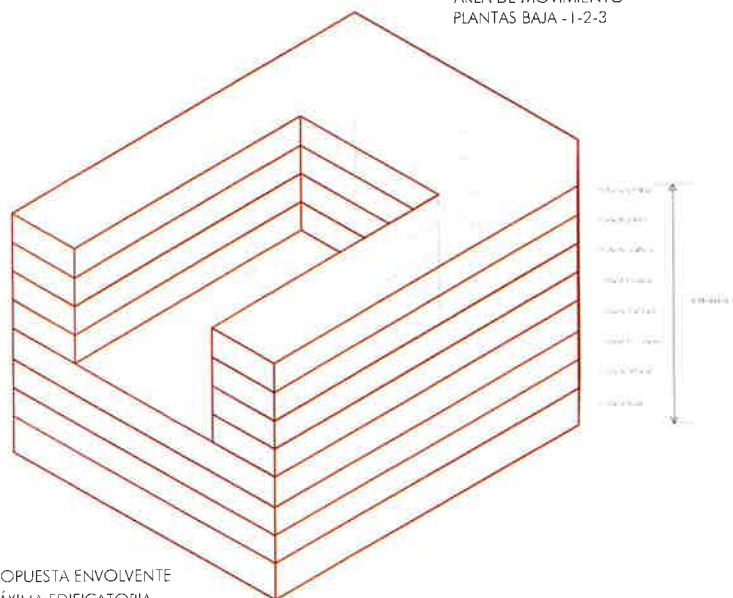
JARM
ARQUITECTURA
jarm-arquitectura.com

Jose Antonio Rodríguez Martín
ARQUITECTO
Tlf. 868 70 04 37 - info@jarm-arquitectura.com

ESCALA: 1/300
SEPTIEMBRE 2026



Nota. Se señalan las áreas de movimiento máximas de ocupación por planta no superando los 7746.50 m2 de superficie construida; según decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo; 28 de Abril de 2006



PROPUESTA ENVOLVENTE
MÁXIMA EDIFICATORIA

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ÁNGEL BRUNA 1, CARTAGENA

SITUACIÓN: C/ ÁNGEL BRUNA 1, 30201, CARTAGENA
PROMOTOR: INTERCENTROS BALLE SOL S.A.

VISADO

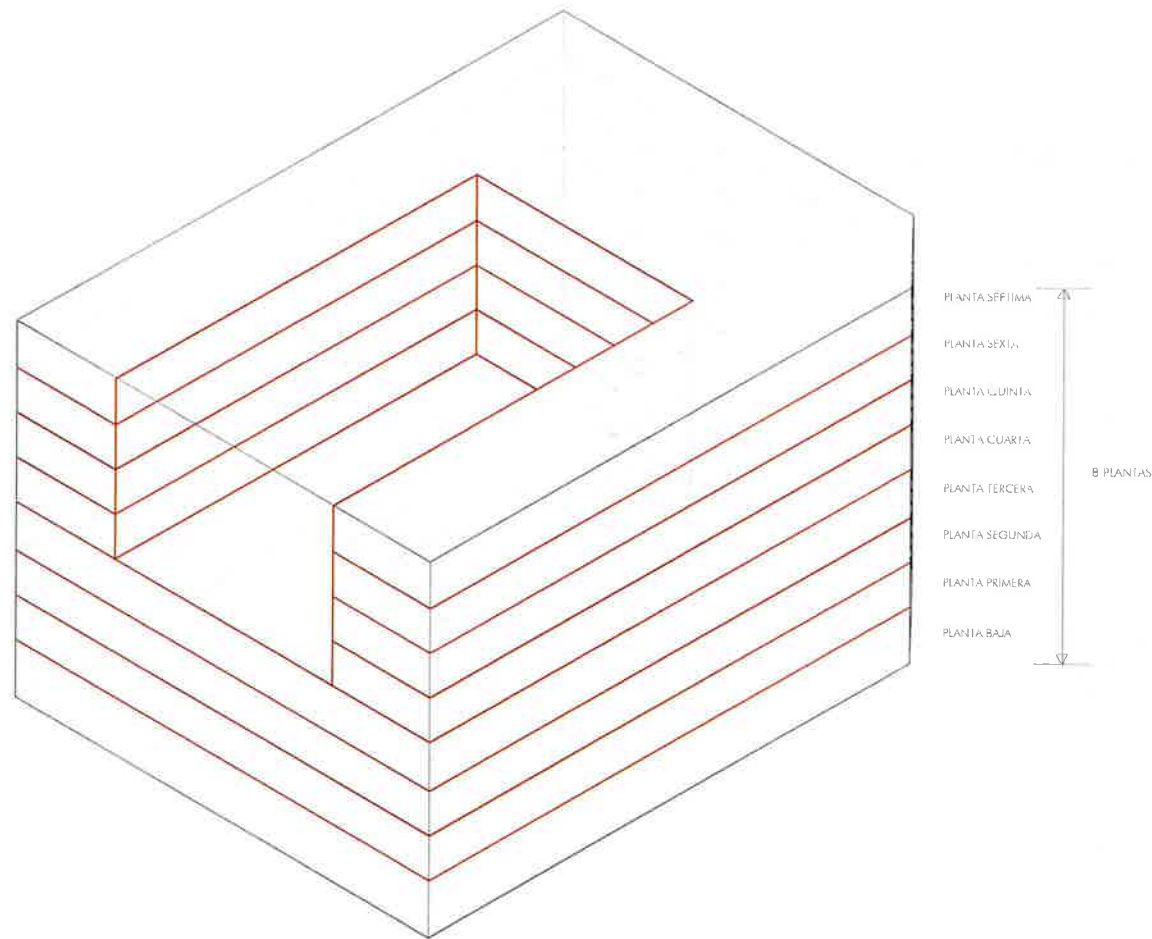
PLANO:
PROPUESTA ENVOLVENTE EDIFICATORIA

Nº PLANO
05

JARM
ARQUITECTURA
jarmarquitectura.com

Jose Antonio Rodríguez Martín
ARQUITECTO
Tlf. 868 70 64 37 - info@jarmarquitectura.com

ESCALA: 1/400
SEPTIEMBRE 2026



— ENVOLVENTE MÁXIMA
 — PROPUESTA ENVOLVENTE
 MÁXIMA EDIFICATORIA

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ÁNGEL BRUNA 1, CARTAGENA

SITUACIÓN: C/ ÁNGEL BRUNA 1, 30201, CARTAGENA
 PROMOTOR: INTERCENTROS BALLE SOL S.A.

VISADO

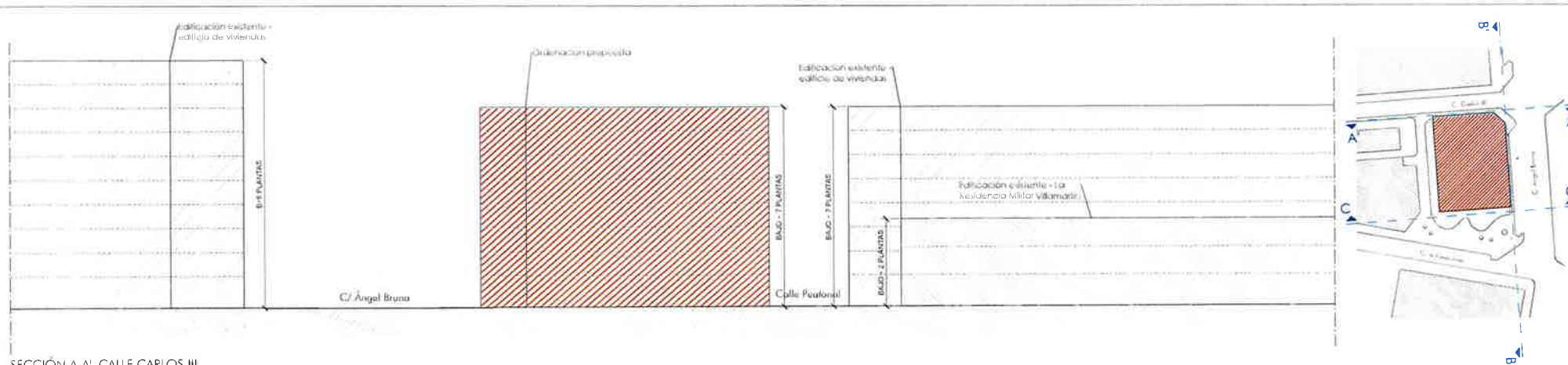
PLANO:
 SUPERPOSICIÓN DE ENVOLVENTES

Nº PLANO
 06

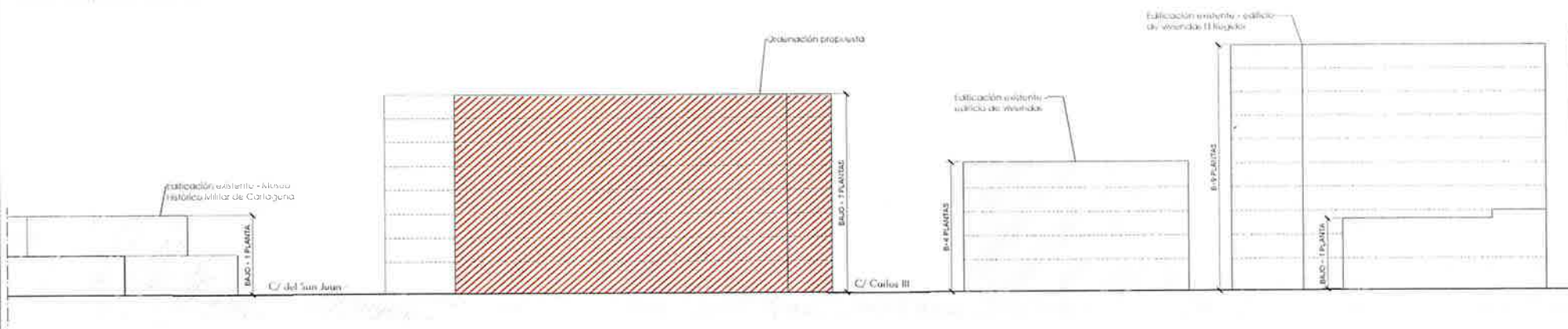
JARM
 ARQUITECTURA

Jose Antonio Rodriguez Martín
 ARQUITECTO
 Tlf: 668 70 64 37 - info@jarm-arquitectura.com

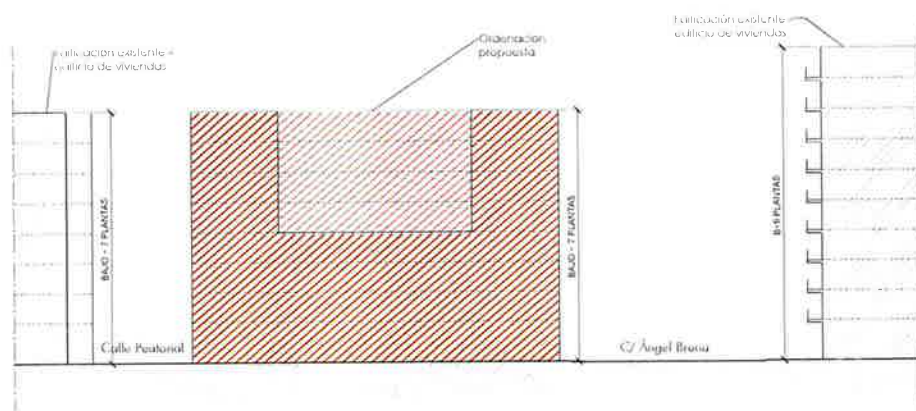
ESCALA: -
 SEPTIEMBRE 2026



SECCIÓN A-A' CALLE CARLOS III



SECCIÓN B-B' CALLE ÁNGEL BRUNA



SECCIÓN C-C' CALLE DEL SAN JUAN

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE ÁNGEL BRUNA 1, CARTAGENA

SITUACIÓN: C/ ÁNGEL BRUNA 1, 30201, CARTAGENA

PROMOTOR: INTERCENTROS BALLE SOL S.A.

VISADO

PLANO:

RELACIÓN CON EL ENTORNO
SECCIONES A, B Y C

Nº PLANO

07

JARM
ARQUITECTURA

Jose Antonio Rodríguez Martín
ARQUITECTO

Tel. 868 70 64 37 - info@jarm-arquitectura.com

ESCALA: 1/500
SEPTIEMBRE 2026

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

ESTUDIO DETALLE BALLE SOL SEP 2026_FIRMADO

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://cartagena.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): H2AA TYCK FAV4 V7N2 AKMV

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	JOSE ANTONIO RODRIGUEZ MARTIN	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 10/09/2026 18:22 (según el firmante) JOSE ANTONIO RODRIGUEZ MARTIN
	AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA Registro de entrada nº 123954/2026 11/09/2026 9:57	Sello electrónico - 11/09/2026 9:57 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA