



Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

SELLO



PEOPCH
— CARTAGENA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE CARTAGENA

AVANCE

MEMORIA

MAYO 2025



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

MEMORIA Y PRECATALOGO

Código Seguro de Verificación: H2AA NUUX 7HTY 9KU3 FTRH

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



SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 Nº de entrada 69461 / 2025

índice

D0.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN	3
D0.1.1 Objeto del Plan y diagnóstico de la situación	3
D0.1.1.1 Objeto de la revisión del Plan	3
D0.1.1.2 Diagnóstico de la situación	5
D0.1.2 Legislación aplicable.....	9
D.0.1.2.1 Legislación sobre Patrimonio Cultural	9
D.0.1.2.2. Legislación sobre Urbanismo y Ordenación del Territorio	10
D.0.1.2.3. Legislación sobre Medio Ambiente y Sostenibilidad.....	10
D.0.1.2.4. Normativa sobre Accesibilidad y Movilidad Urbana.....	11
D.0.1.2.5. Otras Normativas Relacionadas.....	11
D0.1.3 Antecedentes, Formulación y Tramitación del Plan.....	11
D0.1.4 Contexto territorial, histórico y socioeconómico.....	17
D0.1.4.1 Densidad de población en el entorno del Conjunto Histórico.....	18
D0.1.4.2. Evolución 2005-2020 de la densidad de población en el Conjunto Histórico ..	19
D0.1.4.3 Edad media de la población en entorno del Conjunto Histórico.....	21
D0.1.4.4. Evolución 2005-2020 de la edad media de la población en el Conjunto Histórico.....	21
D0.1.4.4.5 Población extranjera en entorno del Conjunto Histórico.....	23
D0.1.4.4. 6 Evolución 2005-2020 de la población extranjera en el Conjunto Histórico...	23
D0.1.4.4. 7 Paro en entorno del Conjunto Histórico	25
D0.1.4.4. 8. Evolución 2005-2020 del paro en el Conjunto Histórico	25
D0.1.4.4.9. Rentas medias netas por hogar en el entorno del Conjunto Histórico	26
D0.1.4.4.10 Rentas brutas medias por persona en el Conjunto Histórico	27
D0.1.5 Superficie y delimitación del ámbito.....	28
D.0.1.5.1 Análisis y evaluación de la situación dotacional	31
D.0.1.6.2 Análisis y evaluación de la situación funcional y económica	37
D0.1.7 Análisis de la tipología parcelaria y edificatoria.....	45
D.0.1.7. Estudio de la tipología edificatoria.....	50
D0.1.7 Análisis de las áreas de intervención.....	72
D0.1.8 Análisis del patrimonio arqueológico	86
D0.1.8.1 Historia de la investigación arqueológica	87
D0.1.8.2 Topografía	88
D0.1.8.3 Urbanismo romano y CartagoNova.....	89
D0.1.8.4 Protecciones arqueológicas.....	93
D0.1.8.5 Los Bienes de Interés Cultural	95
D0.1.8.6 Estado y actuaciones sobre los elementos catalogados.....	103
D0.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA	108
D0.2.1 Justificación del objeto de la formulación del Plan	108
D0.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN	112
D0.3.1 Diagnóstico y objetivos.....	112



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 Nº de entrada 69461 / 2025

D0.3.1.1 Sobre las áreas de intervención	112
D0.3.1.2 Sobre las actuaciones de edificación.....	118
D0.3.1.3 Sobre las actuaciones en espacio público.....	121
D0.3.1.4 Sobre las actuaciones de elementos protegidos.....	125
D0.3.1.5 Sobre las situación actual del conjunto histórico.....	128
D0.3.2 Presentación de Alternativa 1 de Ordenación	130
D0.3.3 Presentación de Alternativa 2 de Ordenación	132
D0.3.3.1 Adecuación de la propuesta a los objetivos.....	132
D0.3.3.2 Áreas de intervención.....	136
D0.3.3.3 Redistribución de equipamientos y espacios libres.....	146
D0.3.3.4 Volumetría, usos y otras condiciones de la edificación.....	149
D0.3.3.5 Incorporación de los restos en el diseño arquitectónico.....	156
D0.3.3.6 Los espacios de interés naturales y urbanos	157
D0.3.3.7 El patrimonio arqueológico	164
D0.3.3.8 El patrimonio arquitectónico catalogado	177
D0.3.3.9 Edificios y elementos negativos	182
D0.3.4 Justificación de la solución adoptada. Alternativa 02 Análisis	185
PLANOS	190
ANEXO	191
Pre-catálogo de edificios y elementos arquitectónicos y arqueológicos.....	191



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

D0.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

D0.1.1 Objeto del Plan y diagnóstico de la situación

D0.1.1.1 Objeto de la revisión del Plan

El Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, en su última revisión aprobada de forma definitiva el 9 de abril de 1987, contemplaba en el artículo 4.3.2 de sus Normas Urbanísticas la posibilidad de realizar diversas intervenciones de rehabilitación y renovación urbana en el Casco Histórico de la ciudad. Para ello, se proponía la elaboración de planes especiales que articularan esas actuaciones. Fue en este contexto que se desarrolló el actual Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH), que sigue vigente en la actualidad.

No obstante, y más allá de la posible necesidad de actualizar o revisar el propio Plan General, el Casco Histórico de Cartagena presenta hoy en día un conjunto complejo de problemáticas, tanto de carácter interno como externo, que hacen necesaria una intervención integral y coordinada en todo su ámbito. Aunque se valora positivamente el trabajo realizado por el PEOPCH vigente, se considera imprescindible revisar dicho instrumento de planeamiento, analizando su contenido y evaluando su eficacia ante los problemas que aún persisten. En este sentido el ayuntamiento de Cartagena encargó a la Universidad Politécnica de Cartagena el "Análisis del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena". Entre las conclusiones de dicho trabajo, entregado en diciembre de 2022, se incluye el llevar a cabo la revisión del PEOPCH. El objetivo es establecer nuevas estrategias y soluciones que se adapten mejor a la realidad actual.

La Memoria Informativa del presente documento recoge de manera exhaustiva y detallada estos problemas, diferenciando claramente entre los factores externos e internos que inciden en la conveniencia de revisar el plan especial existente. A continuación, se ofrece un resumen de estos factores:

Factores externos que justifican la revisión del PEOPCH

En primer lugar, se destaca el cambio y la evolución del marco normativo. La aparición de nuevas leyes y regulaciones en materia de urbanismo exige que cualquier intervención urbanística esté alineada con los principios, criterios y directrices que establece la legislación vigente. Por tanto, cualquier propuesta que se plantee debe responder de forma coherente a este nuevo contexto legal, lo cual justifica por sí solo una revisión del plan especial.

En segundo término, el notable incremento del turismo en Cartagena durante los últimos años constituye un factor decisivo. La ciudad ha empezado a consolidarse como un destino atractivo no solo por su patrimonio histórico, sino también por su oferta cultural. Esta tendencia creciente ha generado la necesidad de planificar itinerarios y espacios urbanos que permitan utilizar el Casco Histórico como un recurso estratégico tanto desde la perspectiva turística



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

como cultural. Vivimos una etapa en la que los visitantes valoran experiencias de ocio vinculadas al conocimiento, la historia y el arte, lo cual subraya la importancia de conservar y poner en valor el patrimonio urbano.

Además, la mejora generalizada de la economía urbana, junto con el dinamismo de la agricultura tecnificada de la comarca, genera nuevas oportunidades de desarrollo. Estos factores económicos propician un aumento del poder adquisitivo y un mayor deseo de vivir en entornos urbanos de calidad. En este contexto, el Casco Histórico empieza a percibirse no solo como un espacio patrimonial, sino también como un posible lugar de residencia para sectores emergentes como las clases medias o el colectivo obrero, lo que refuerza su potencial como núcleo de atracción.

Sin embargo, a este proceso positivo se le contrapone un fenómeno que no puede ignorarse: el incremento de la inmigración en los últimos años ha provocado una ocupación intensa en determinadas zonas del casco, especialmente en áreas urbanas muy degradadas y con estructuras poco adecuadas. Esta sobreacumulación poblacional ha dado lugar a situaciones que entran en contradicción directa con los objetivos de rehabilitación y mejora anteriormente señalados.

Factores internos que hacen necesaria una intervención

Desde un punto de vista interno, el Casco Histórico de Cartagena presenta una serie de disfunciones urbanas significativas. Una de las más notables es la marcada dicotomía entre las zonas del interior del casco y aquellas que están orientadas hacia el puerto. Esta diferencia no responde a la lógica urbana típica, en la que un casco antiguo se complementa con un ensanche funcional, sino que ha derivado en un desequilibrio que ha afectado negativamente a la cohesión del conjunto.

Un claro ejemplo de esta falta de integración lo encontramos en las estaciones de ferrocarril y autobuses, situadas en la zona baja de la ciudad. Pese a su papel como infraestructuras clave, no han contribuido positivamente al entorno inmediato. Por el contrario, el deterioro tanto social como morfológico en sus alrededores ha ido en aumento con el paso del tiempo. Esta situación contrasta con la relativa buena conservación del entorno cercano al puerto y la marina, donde se localiza el centro funcional de la ciudad. Entre ambas zonas apenas existe una transición urbana clara, lo cual refuerza la necesidad de articular estrategias que favorezcan una mayor integración espacial y funcional.

Otro aspecto relevante es el creciente interés de la ciudadanía hacia la conservación y valorización de los centros históricos. En el caso de Cartagena, esta sensibilidad se ha intensificado en los últimos años, en parte por el valor simbólico y paisajístico que tienen sus colinas, como es el caso del cerro de la Concepción o el Parque Torres, ya incorporados a la dinámica urbana. Otras colinas, aunque aún infrautilizadas, ofrecen un enorme potencial tanto



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

por su riqueza arqueológica como por su valor natural y cultural, y deben ser tenidas en cuenta en cualquier propuesta de ordenación.

Esta mayor conciencia patrimonial ha conducido también a una exigencia ciudadana más rigurosa en cuanto a la protección del patrimonio edificado. Se reclama una catalogación detallada de los inmuebles, que permita correlacionar adecuadamente los objetivos morfológicos con los de rehabilitación, garantizando así una recuperación equilibrada del tejido urbano.

En resumen, el Casco Histórico de Cartagena conserva una vitalidad urbana que lo distingue de otros centros históricos españoles. Su riqueza ambiental, el dinamismo comercial y su potencial de equipamientos lo convierten en un espacio urbano con mucho que ofrecer. No obstante, esta riqueza convive con una serie de problemas estructurales que, de no abordarse adecuadamente, podrían comprometer su conservación y evolución futura.

Por todo ello, como ocurre en todo Plan Especial de Protección y Ordenación del Patrimonio Histórico, el objetivo general no puede ser otro que definir con precisión, mediante planos y normativa, un equilibrio entre dos grandes necesidades: la conservación del patrimonio histórico y cultural heredado, y la introducción de los cambios necesarios para adaptarse a las nuevas realidades y demandas sociales.

Esta aparente contradicción entre conservación y renovación debe ser resuelta mediante un planteamiento técnico riguroso, que identifique con claridad las intervenciones necesarias en cada caso. La labor de un PEOPCH, como el que aquí se plantea, consiste precisamente en encontrar ese punto de equilibrio, sin caer en soluciones simplistas o unilaterales. La correcta articulación entre el respeto al pasado y la adaptación al presente es la clave para garantizar el futuro del Casco Histórico.

En base a lo anterior, se considera plenamente justificada la redacción de este nuevo Plan Especial, como instrumento clave para guiar la transformación del Casco Histórico de Cartagena con criterios de sostenibilidad, integración social, respeto patrimonial y calidad urbana.

D0.1.1.2 Diagnóstico de la situación

Tras el análisis del PEOPCH, se puede concluir que se ha llevado a cabo un importante desarrollo en algunas de las áreas de intervención previstas en el PEOPCH, pero también que amplias zonas quedaron inacabadas y que la reposición del tejido residencial no se completó, afectando a la continuidad y la intensidad de la actividad en el conjunto histórico.

Las actuaciones pendientes han dejado varias zonas vacías en el conjunto histórico y otras en las que no se ha aprovechado su potencial. Para solventar estas situaciones son recomendables



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

emprender líneas de trabajo que permitan definir una programación para su desarrollo. Para ello, parece necesario:

- Identificar los trabajos arqueológicos pendientes para poder completar las actuaciones, preevaluando costes y tiempos necesarios. Además, en su caso, cabría señalar los impactos esperados que tuvieran sobre la ordenación vigente de acuerdo, al menos, con la información ya conocida.
- Evaluar los costes de las actuaciones pendientes y su viabilidad económica.
- Priorizar estratégicamente la ejecución de las actuaciones con objeto de establecer una programación para su desarrollo que incluya tanto los trabajos necesarios como las inversiones requeridas.

Actuaciones pendientes para la creación de nuevos tejidos residenciales en las áreas de intervención.

Las actuaciones pendientes en las áreas de intervención están encaminadas a la creación de nuevos tejidos residenciales, incluyendo sus propios equipamientos, ocupando el espacio que fue objeto de expropiaciones y demoliciones. Estas actuaciones son importantes para la ocupación de los vacíos urbanos actuales alrededor de los cerros que permita recuperar densidad de habitantes en el conjunto histórico.

La edificación de la calle de la Concepción en la CA-1 y adecuación de la ladera del cerro. Su ubicación central y la división en unidades independientes pueden facilitar esta operación.

En las áreas oeste y norte del sector Molinete (CA-2), desde el primer Plan Especial de Reforma Interior (PERI), se contempló la prolongación de las manzanas existentes en dirección al cerro, completando así la trama urbana. Para facilitar el acceso a estas nuevas edificaciones, se proyecta una calle situada a la misma cota que los accesos más recientes al cerro, procedentes tanto de la plaza General López Pinto como de la calle Maestro Francés.

Las nuevas construcciones en esta zona están planificadas con una altura de entre cuatro y cinco plantas. En el área oeste, justo por encima de la calle Morería Baja, se proyectaron dos nuevas manzanas. Además, se plantea ampliar la zona verde colindante con el cerro para lograr una mayor integración paisajística. Esta ampliación tiene como objetivo evitar que las nuevas edificaciones generen medianeras visibles hacia el cerro y, en su lugar, crear un entorno más abierto y armonioso.

Se propone también la creación de un recorrido arqueológico que rodee el cerro, dotado con bancos, iluminación y arbolado, lo cual permitirá tanto el paseo como la contemplación del entorno. Esta actuación no solo contribuirá a mejorar la calidad urbana del sector, sino que



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

también permitirá poner en valor el cerro como uno de los cinco principales relieves históricos que conforman el paisaje de Cartagena.

Por ello se plantea revisar la actual ordenación propuesta en el PEOPCH, tanto por la adecuación técnica a los restos arqueológicos conocidos como sobre algunas cuestiones de su diseño urbano.

En el Montesacro (CA-5) el PEOPCH reordenó la propuesta inicial del PERI. La primera mantenía más o menos las manzanas previas mientras que en el PEOPCH se introdujeron dos bulevares ajardinados. A nivel funcional, este bulevar es una solución posible para mejorar la accesibilidad al cerro a través de una zona verde, escasas en el casco antiguo. No obstante, es un elemento ajeno a las características previas del tejido. Además, la sentencia que recuperaba la protección del edificio frente a la basílica compromete el objetivo alcanzado por el bulevar.

Por ello será necesario revisar la actual ordenación propuesta en este ámbito, en el que parece necesario realizar modificaciones en la ordenación, incluso tener en cuenta las dimensiones de las manzanas resultantes de la ordenación para poder albergar equipamientos.

Impulsar la edificación y el uso de los solares vacíos.

En la actualidad, se han detectado hasta 182 solares vacíos en el casco antiguo. En el periodo desde 2008, según los datos catastrales, se edificaron 173 nuevas edificaciones. Atendiendo a estos datos, los solares vacíos van a ser una parte permanente en el paisaje urbano en los próximos años, comprometiendo su continuidad y la intensidad de sus actividades.

Integración de la edificación discordante.

En el conjunto histórico pueden encontrarse algunas edificaciones, generalmente de los años sesenta y setenta, que por su altura y composición podrían considerarse como discordantes con la escena urbana. Pese a ello, también es cierto que, por su gran volumen, estas construcciones tienen un papel positivo en la intensidad de las actividades en el casco antiguo (por número de residentes y por actividades económicas que albergan).

La ordenación actual deja muchas de estas edificaciones en situación de fuera de norma por sobrepasar las alturas máximas permitidas. Sin embargo, parece poco previsible que por ello se vayan a sustituir estas edificaciones en los próximos años tanto por la complejidad del realojo que ello implicaría como por la situación actual de estas edificaciones.

El envejecimiento de estas construcciones es probable que sí que ocasione actuaciones de rehabilitación y conservación de las mismas, lo que podría ser una oportunidad para introducir medidas que permitan su mejor integración en el conjunto histórico.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Adecuación de los cerros como espacios públicos naturales.

La habilitación de las colinas como espacios públicos es una línea futura de actuación con gran potencial para el casco antiguo. En estos espacios el paisaje puede ser un factor importante por la observación tanto del propio conjunto histórico y sus hitos, como la de los relieves que rodean Cartagena e, incluso, la bahía y el mar.

La adecuación de éstos está ligada a las diversas áreas de intervención y, por lo tanto, depende del estado en el que se encuentren éstas.

El cerro de la Concepción es el que actualmente cumple mejor esta función. Para potenciar este espacio, es necesaria la adecuación de sus laderas, como preveía el PEOPCH. Además, podría evaluarse la remodelación puntual de algunos espacios del castillo y sus accesos.

El cerro del Molinete cumple parcialmente esta función, con el parque arqueológico habilitado en su parte superior. Sin embargo, las excavaciones y edificaciones pendientes en las laderas de este cerro suponen una discontinuidad con la trama, pese a haberse mejorado su acceso desde la calle Maestro Francés y la plaza del General López Pinto. En este caso, cabría evaluarse la mejora de los accesos a través de la ejecución del viario en su parte norte y oeste, una vez realizado los trabajos arqueológicos pertinentes. Esto podría, además, impulsar la edificación prevista en esos ámbitos.

En el barrio universitario el cerro de Despeñaperros y la plaza entre el Anfiteatro y el cuartel de Antigones eran los espacios que debían cumplir estas funciones. Sin embargo, estos espacios son de las pocas actuaciones pendientes de realización en el área de intervención CA-4. El primero de ellos se encuentra a la espera de la consolidación del castillo para adecuar todo su entorno. La segunda, igualmente, está pendiente de la excavación del Anfiteatro y la consolidación de la Plaza de Toros, pero tendrá un papel importante tanto para este nuevo recurso arqueológico como para el campus de la muralla de la universidad politécnica.

El Montesacro es la colina que está más lejos de prestar este uso actualmente, afectado por la paralización de la actuación en el área de intervención CA-5. Su estado supone, además, una discontinuidad entre las zonas al noreste del casco antiguo, afectando a la conexión de los habitantes y de los usuarios de la universidad en esa zona. Por su posibilidad de recomponer el vacío existente entre la calle Sor Francisca Armendáriz y las calles Serreta-Caridad, podría evaluarse la adecuación de este cerro, lo que podría ser también un impulso al desarrollo de la CA-5.

Por último, el cerro de San José se preveía con unas funciones ligeramente distintas, al contemplarse como usos dotacionales de carácter deportivo.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Peatonalización y remodelación de calles en la zona este.

La reconfiguración del espacio público en el casco antiguo ha sido tan elevada, que sólo quedan unas pocas calles fuera de las áreas de intervención que no se han remodelado y estaban previstas en el PEOPCH. Entre ellas destacan:

- La plaza de La Merced, simbólica en el sector este del casco antiguo y que culminaría la recuperación de la cadena de plazas de este a oeste (Misericordia, La Merced, Risueño, San Francisco y del Rey). La remodelación de esta plaza depende de la excavación y recuperación de los restos arqueológicos que en ella se encuentran, que se están preparando.
- Los ejes al este (Sor Francisca Armendáriz) y norte (Muralla de Tierra) del Montesacro. La remodelación de estas vías podría mejorar la conexión desde la zona noreste del conjunto histórico y del área de ensanche de la ciudad en esa dirección.
- La calle Palma, que es la única de la zona oeste del casco pendiente de remodelación.
- Y el ámbito formado por las calles Subida de San Diego, Saura, San Cristóbal Larga, Gloria. Coincide con una de las zonas más degradadas del casco antiguo, en la que abundan los solares vacíos. Su remodelación mejoraría la accesibilidad de la zona y contribuiría a su recuperación.

D0.1.2 Legislación aplicable

Para la redacción del Plan Especial de Ordenación del Casco Histórico de Cartagena (PEOPCH) es necesario considerar una serie de normativas que abarcan patrimonio cultural, urbanismo, medio ambiente y otras áreas relacionadas. A continuación, se detallan las principales normativas aplicables:

D.0.1.2.1 Legislación sobre Patrimonio Cultural

Regula la protección, conservación y puesta en valor del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico:

- Normativa estatal:
 - Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
 - Define los Bienes de Interés Cultural (BIC) y establece la obligación de protección.
 - Incluye la Disposición Adicional Segunda, que otorga protección automática a castillos, escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia y otros elementos.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 10/2015, de 26 de mayo, para la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial.
- Normativa autonómica:
 - Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.
 - Regula la protección de los bienes culturales en la Comunidad Autónoma.
 - Establece diferentes categorías de protección y los procedimientos para su declaración.
- Normativa municipal y planeamiento:
 - Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Cartagena.

D.0.1.2.2. Legislación sobre Urbanismo y Ordenación del Territorio

Normativa que regula el planeamiento urbanístico y la ordenación del suelo:

- Normativa estatal:
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Normativa autonómica:
 - Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Región de Murcia (LOTURM).

D.0.1.2.3. Legislación sobre Medio Ambiente y Sostenibilidad

Es fundamental tener en cuenta normativas ambientales debido al impacto del planeamiento en el entorno:

- Normativa estatal:
 - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
 - Establece la obligación de realizar Evaluaciones Ambientales Estratégicas para planes urbanísticos.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
 - Regula la contaminación acústica en el entorno urbano.
- Normativa autonómica:
 - Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia.

D.0.1.2.4. Normativa sobre Accesibilidad y Movilidad Urbana

El planeamiento debe garantizar la accesibilidad universal y la movilidad sostenible:

- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.
- Normativa de accesibilidad de la Región de Murcia (Decreto 39/2015).

D.0.1.2.5. Otras Normativas Relacionadas

Dependiendo de las particularidades del casco histórico, podrían aplicarse también las siguientes normativas:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. (Para licitaciones de obras en el casco histórico).
- Normativa sobre Rehabilitación y Conservación del Patrimonio Edificado.
- Reglamentos sobre Protección contra Incendios en Edificios Históricos.

D0.1.3 Antecedentes, Formulación y Tramitación del Plan

El casco antiguo de la ciudad de Cartagena es el tercer conjunto histórico-artístico más antiguo de la Región de Murcia tras los de Lorca (1964) y Murcia (1976). En febrero de 1981 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el "Real Decreto 3046/1980, de 12 de diciembre, por el que se declara conjunto histórico-artístico el casco antiguo de la ciudad de Cartagena". Durante el periodo democrático fueron también declarados los conjuntos histórico-artístico de Mula, Jumilla (ambos en 1981), Cehegín (1982), Beniel (1983), Caravaca de la Cruz (1985) y Aledo (1988).

Esta declaración se enmarcaba, cronológicamente, en la Ley de 13 de mayo de 1933 relativa al Patrimonio Artístico Nacional. En el artículo 3 de la citada ley se incluían los conjuntos urbanos



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

como parte de los elementos que podían incluirse en el Catálogo de Monumentos Histórico-Artísticos (junto con edificios y parajes pintorescos) con el objeto de garantizar su defensa y conservación, preservándolos de destrucciones o reformas perjudiciales.

En la declaración del caso antiguo de Cartagena como conjunto histórico-artístico se destacaba la existencia de restos arqueológicos (algunos poco conocidos hasta entonces), la unidad y armonía ambiental y la conjunción de edificios singulares de finales del siglo XIX y principios del XX con otras edificaciones modestas.

La ciudad se encontraba ordenada por el **Plan General de Cartagena, aprobado el 30 de septiembre de 1961**. Este fue el primer plan municipal adaptado a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956 y fue redactado por un equipo de arquitectos dirigidos por Vicente Sánchez León y Gaspar Blein (Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, 2010 y Soler, 2015).

En este plan se había previsto en el casco antiguo diversas ampliaciones de vías (principalmente el eje de las calles San Diego, Duque y Cuatro Santos; el eje de las calles Caridad y Serreta; y el eje de las calles San Francisco y Jara) así como la creación de una zona verde en el barrio del Molinete.

En 1961 comenzaron los trabajos para la expropiaciones y demoliciones en el Molinete, elaborándose un informe con las edificaciones, los moradores y las propiedades municipales. En 1964 se aprobó el proyecto de expropiación (Viedma, 2021).

La definición de los Planes Especiales como instrumento de ordenación de los conjuntos históricos pasa a ser una prescripción obligatoria en los conjuntos históricos con la aprobación en 1985 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español,

El camino hasta la revisión del Plan General de 1961 fue largo y tuvo algunos intentos previos a la declaración como conjunto histórico del casco antiguo. En 1972 hubo un intento de revisión del Plan General que llegó a aprobación inicial en 1977, pero fue desestimado por no estar "ajustado a la realidad" y tener una "gran contestación por parte de la ciudadanía" (Ayuntamiento de Cartagena, 1987). En 1976, el Ministerio de Vivienda aprobó una modificación. Tras descartar la propuesta de 1977, se constituyó una Comisión Democrática, formada por grupos políticos y asociaciones representativas del momento, que elaboró unos criterios aprobados en 1979 para la revisión del planeamiento.

A partir de esos criterios y con una nueva cartografía elaborada sobre vuelo de 1980 se preparó un avance de revisión presentado en 1982 y aprobado en 1983. A partir de él, se alcanzó la aprobación definitiva el 9 de abril de 1987. En el conjunto histórico, este Plan General de 1987 "tiene la consideración de Plan Especial de Ordenación y Protección (PEOP)" (Ayuntamiento de



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

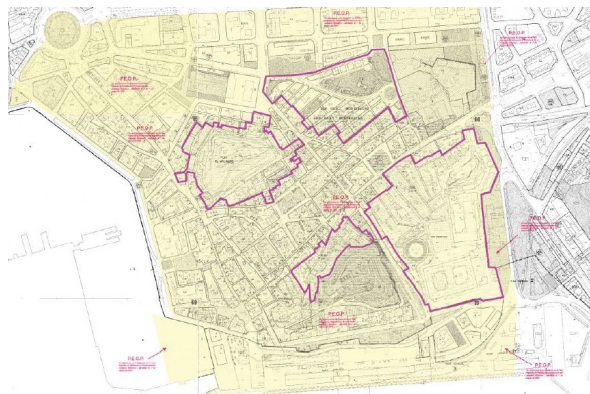




SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

Cartagena, 1987), justificado en que se incluyeron medidas de protección del patrimonio arqueológico y artístico, mediante normas estéticas y la inclusión de un catálogo de edificios protegidos. Desde 1987 el plan especial de protección necesario según la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español era el propio plan general municipal de ordenación. Además, se establecían cuatro zonas del casco antiguo para la realización de operaciones de reforma mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI): el PERI CA-1 en el cerro de la Concepción, el PERI CA-2 en el Molinete, el PERI-CA-4 en Antiguones (ahora universidad), el PERI CA-5 en Monte Sacro.

Asimismo, contiguo al casco antiguo, también se preveía un PERI en el Castillo de los Moros. Las indicaciones para estos PERI se definían en el artículo 4.2.3. de las Normas Urbanísticas del PGMO.



<p>El PERI de la Concepción (CA-1) tuvo su aprobación inicial en marzo de 1996, aunque no obtuvo su aprobación definitiva el 15 de julio de 2002.</p>	<p>El PERI de El Molinete (CA-2) comenzó su tramitación con un avance en febrero de 1989. En 1998 tuvo su aprobación inicial y el 7 de marzo de 2007 la definitiva.</p>



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 Nº de entrada 69461 / 2025

<p>PERI-CA-4 I de Antiguones, renombrado como de la Universidad, se presentó como avance en 1994. En 1995 tuvo su aprobación inicial y alcanzó la definitiva el 29 de febrero del 2000. En julio de 2004 se realizó una modificación puntual de este PERI.</p>	<p>El PERI de Montesacro (CA-5) tuvo su aprobación inicial en 1994, alcanzando la definitiva el 10 de abril de 1995.</p>

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico comenzó su elaboración en el año 2001 (según lo indicado en su memoria informativa como fecha de recogida de datos y realización de consultas). La elaboración estuvo dirigida por el Estudio de Renovación y Desarrollos Urbanos (ERDU) de Pamplona (España), dirigido por el arquitecto José María Ordeig Corsini y el licenciado en derecho y geografía, Jesús Sola Jiménez. En los trabajos intervinieron también Manuel Ferrer Regales y María del Carmen Berrocal Caparrós, así como los colaboradores puntuales Estíbaliz López de Munain, Pablo Basterra Ederra, Javier Manrique Escolá y Pablo Ferrer Navarro.

El marco normativo en el momento de aprobación del PEOPCH mantenía la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, pero había entrado ya en el periodo del urbanismo autonómico y se había aprobado la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia. Ésta mantenía la línea previa y definía, en su artículo 115, los Planes Especiales de ordenación y protección de conjuntos históricos como el instrumento de ordenación de este tipo de ámbitos. La novedad principal introducida por esta norma es que se indica que estos planes “podrán cumplir asimismo otras finalidades, con objeto de lograr la revitalización física, económica y social y la preservación y puesta en valor de sus elementos históricos representativos”. Es decir, no sólo se contempla la protección de los inmuebles, sino



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 Nº de entrada 69461 / 2025

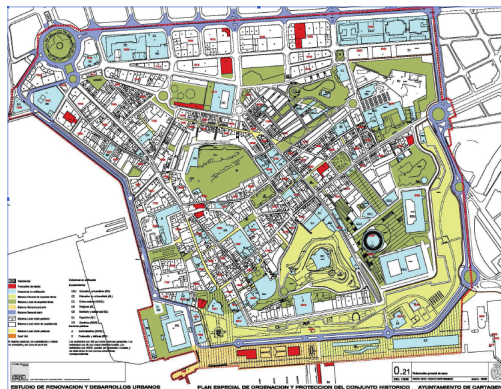
de aspectos económicos y sociales como parte fundamental en el mantenimiento de los valores históricos de estos entornos.

Desde esta nueva perspectiva, en la memoria justificativa y explicativa del PEOPCH se recogen una serie de factores que explicaban la conveniencia de un nuevo plan Especial para el conjunto histórico de Cartagena. Entre los factores externos figuran:

- En primer lugar, la creación de la Universidad Politécnica de Cartagena en 1998 que provocó la transformación del medio físico (la colina) y los edificios emblemáticos (el Hospital de Marina y el Cuartel de Antigones). La nueva universidad requería operaciones locales sobre el tejido urbano a la vez que, a nivel general, implicaba “un cambio sustancial en el papel que el Casco Antiguo desempeña en relación a la ciudad, la comarca y la región”.
- En segundo lugar, el aumento del turismo hacia Cartagena que se estaba produciendo, y que ya se entendía asociado a la cultura y el patrimonio.
- En tercer lugar citaba la mejora de la economía urbana, tras la crisis acontecida en las décadas finales del siglo XX en el proceso de desindustrialización, y el desarrollo de la agricultura en la comarca. Ambos procesos, según el PEOPCH, aumentaban los flujos hacia el casco, no sólo como polo de actividades sino también como entorno deseable de residencia para obreros y nuevas clases medias.
- Por último, también se refería a la sobreacumulación de inmigración que se había producido en el conjunto histórico, especialmente en algunas zonas deterioradas.

En octubre y noviembre de 2002 se realizó la exposición pública de su Avance, en la que hubo una exhibición, varias reuniones con instituciones y una recogida de sugerencias.

Tras este paso, tuvo su aprobación inicial el 7 de mayo de 2004. El 3 de marzo de 2005 tuvo una aprobación definitiva parcial, alcanzando **la aprobación definitiva** del texto refundido que incorporaba las modificaciones introducidas **el 7 de noviembre de 2005**.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Tras la aprobación del PEOPCH se han aprobado una adenda a las normas, una subsanación de errores materiales y siete modificaciones (una de ellas sólo en aprobación inicial. La adenda aprobada en enero de 2007 fue consecuencia del acuerdo de resolución del Plano del Ayuntamiento en septiembre de 2006 que consideró recursos interpuestos a la aprobación definitiva del PEOPCH. En este acuerdo:

En junio de 2011 se publicó una subsanación de errores materiales para corregir la ubicación equivocada en los planos de la Jefatura de Tráfico.

Respecto a las modificaciones del PEOPCH, la primera de las aprobadas es de noviembre de 2009. Esta, de carácter no estructural, tenía el objetivo de realizar las precisiones normativas y de calificación de suelo necesarias para poder llevar a cabo el proyecto de recuperación de las ruinas del Anfi teatro Romano de Cartagena y Centro de Arte Contemporáneo Asociado que estaba siendo promovido por la Consejería de Cultura, Juventud y Deporte y el propio Ayuntamiento de Cartagena.

Esta modificación supuso el cambio de uso de terrenos contiguos a la plaza de toros para convertirse en equipamientos culturales, reubicando los espacios libres previstos en las calles Escipión y Gisbert.

La segunda modificación, no estructural, se aprobó en mayo de 2009 para adecuar y completar algunos apartados de las Normas Urbanísticas (artículos 31, 65, 103, 117, 119, 152, 153 y 154), correcciones de las fichas del patrimonio catalogado (100, 107, 178, 238) y de las normas particulares del área de intervención CA-4. En agosto de 2011 se estimó parcialmente un recurso de reposición contra esta modificación.

La tercera modificación, puntual, se aprobó en enero de 2011 con objeto de precisar la normativa y calificar el suelo necesario para llevar a cabo la propuesta de la Universidad Politécnica de Cartagena dentro del programa Campus de Excelencia Internacional. Éste proponía la ejecución de 'nuevos conectores urbanos' y la educación de nuevas dotaciones en el entorno del Cerro de San José.

La cuarta modificación, puntual, se aprobó en marzo de 2012 sobre algunas determinaciones de las unidades de ordenación UO-1 y UO-2 del área de intervención CA-1. El objeto era facilitar el desarrollo de las unidades planteando una redistribución de la educabilidad sin aumento de esta ni modificación de los espacios libres.

La quinta modificación, puntual, se aprobó también en marzo de 2012, con objeto de elevar el grado de protección del Cine Central a Grado 1, protección integral, e incluir los elementos de interés a conservar en planta baja del edificio anexo de viviendas.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

La sexta modificación, puntual, se aprobó en julio de 2014 con objeto de ajustar las determinaciones sobre una parcela en la calle Balcones Azules a la situación en el momento de aprobación del PEOPCH, que habían cambiado respecto al momento de la toma de datos de este.

La séptima modificación se encuentra en aprobación inicial desde agosto de 2013.

En el mismo año 2005 en el que se aprobó el PEOPCH se presentó, el 1 de junio, el avance de la revisión del plan general de Cartagena. Tres años después tuvo su aprobación inicial en octubre de 2008. Y en diciembre de 2009 obtuvo su aprobación provisional, pendiente de la subsanación de deficiencias.

Finalmente, el 29 de diciembre de 2011 obtuvo la aprobación definitiva parcial (publicada en BORM el 14 de enero de 2012).

Sin embargo, con fecha de 20 de mayo de 2015 el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia dictó sentencia en la que se declaraba nula la Orden de aprobación de esta revisión del Plan General dictada por el Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El 15 de junio de 2016 el Tribunal Supremo desestimó los recursos de casación interpuestos contra la sentencia. La consecuencia inmediata fue la pérdida de vigencia de la Revisión del Plan General de 2011 y nueva entrada en vigor del Plan General de 1987 junto al resto del planeamiento que se derogaba en la Revisión, sus estudios de detalle y unidades de actuación.

En sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 27 de junio de 2024 se adoptó acuerdo de aprobación inicial del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena junto con el Estudio Ambiental Estratégico y el resto de los instrumentos complementarios.

D0.1.4 Contexto territorial, histórico y socioeconómico

La situación del Conjunto Histórico ha sido objeto de un análisis detallado en lo que respecta a los aspectos demográficos y socioeconómicos, utilizando como base la información estadística disponible a nivel de sección censal. Esta escala de análisis permite una evaluación precisa y localizada de los distintos indicadores, lo que ha hecho posible realizar un diagnóstico riguroso de la realidad del área en cuestión.

Dicho análisis se ha centrado en dos grandes dimensiones. Por un lado, se ha descrito y contextualizado el estado actual del Conjunto Histórico, considerando los valores de su entorno urbano inmediato, lo que permite entender su situación dentro de un marco más amplio y comparativo. Por otro lado, se ha abordado la evolución de este ámbito desde la aprobación del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH) en





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

el año 2005 hasta la actualidad. Esto ha permitido identificar las principales dinámicas de transformación, tanto positivas como negativas, que han tenido lugar a lo largo del tiempo.

En cuanto a los aspectos específicos objeto de estudio, en el ámbito demográfico se han analizado indicadores como la densidad de población, la edad media de los residentes y los movimientos migratorios, tanto internos como externos, que afectan al perfil poblacional del Conjunto Histórico. Estos datos permiten comprender la estructura poblacional y sus posibles tendencias de envejecimiento, despoblación o renovación generacional.

Por lo que respecta a los factores socioeconómicos, se han considerado variables clave como el número de personas desempleadas y la renta media de los hogares. Estos indicadores ofrecen una visión general del nivel de bienestar económico de la población residente y de su grado de vulnerabilidad o inclusión social. En conjunto, este análisis proporciona una base sólida para la toma de decisiones en materia de planificación urbana, políticas sociales y estrategias de revitalización del Conjunto Histórico.

D0.1.4 Densidad de población en el entorno del Conjunto Histórico

En el entorno del Conjunto Histórico de Cartagena, a 1 de enero de 2020 según el Padrón Municipal, el Ensanche era la zona más poblada, en torno a 210 hab/ha. Esta densidad supone un 30% más que el Conjunto Histórico, que presentaba una densidad de 140,5 hab/ha.

Las secciones en torno al Paseo Alfonso XIII y La Alameda de San Antón tienen densidades superiores a los 300 hab/ha, mientras que los otros barrios limítrofes presentaban densidades inferiores:

Los Mateos/Santa Lucía 117,1 hab/ha.

San Ginés y Virgen de la Caridad 99,1 hab/ha

El Barrio de la Concepción 74,5 hab/ha.

Esta distribución de la población, con más del doble de población residiendo en el Ensanche que en el Conjunto Histórico, supone que una parte importante esté a una distancia de 10 o 15 minutos caminando del casco antiguo.

No se encuentra reflejadas las áreas de las secciones censales no pobladas, como el Arsenal o el puerto, manteniéndose otras como las de los cerros del Molinete, Despeñaperros, Concepción o Monte Sacro, que se han interpretado como vacíos urbanos que afectan a la continuidad del tejido.

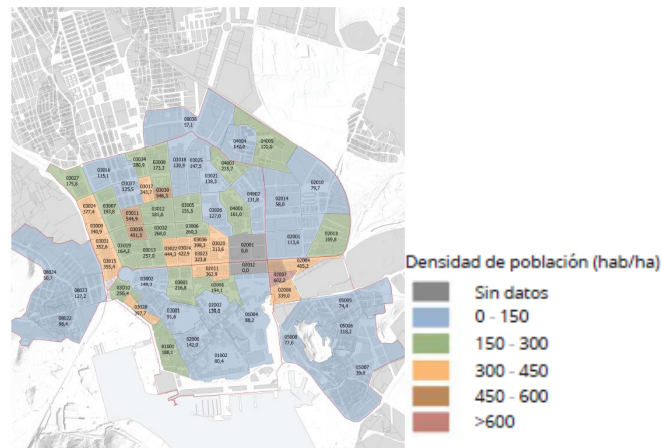


Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025



D0.1.4.2. Evolución 2005-2020 de la densidad de población en el Conjunto Histórico

El Conjunto Histórico de Cartagena ha experimentado, según los datos del Padrón Municipal, un descenso de 2.345 habitantes desde 2005, año en el que se aprobó el PEOPCH y momento en el que había registrados cerca de 16.000 habitantes. Esto ha supuesto una disminución de un 16,6% de la densidad de población en el ámbito analizado. Esta pérdida de habitantes fue prácticamente nula en el periodo 2005-2010, pero en los siguientes lustros se ha acelerado de manera considerable: 789 personas menos de 2010 a 2015 y 1.224 personas menos de 2015 a 2020.

Esta disminución poblacional no ha producido de manera homogénea en todo el casco histórico. Hay sólo 3 de las 13 secciones censales que han visto crecer su número de habitantes. Estas son algunas manzanas entre las calles Real y Jabonerías (03028); una zona alrededor de la calle García Lorca, colindante con el paseo Alfonso XIII y Plaza de España (03002); y la sección al este de la ciudad que abarca áreas ocupadas por la Universidad Politécnica de Cartagena y el Barrio Universitario (01004).

Por contra, el resto de secciones han visto disminuir su población. Entre ellas destaca especialmente la ubicada alrededor de las calles Caridad y Beatas (02002), con 1.214 personas menos desde 2005 hasta 2020.

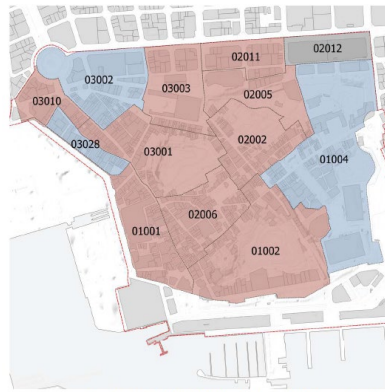


Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

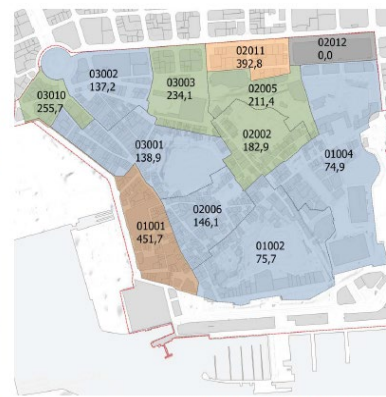


Evolución 2005-2020 de la densidad de población

Evolución		Densidad de población (hab/ha)			
■	Se mantiene	■	Sin datos	■	300 - 450
■	Aumenta	■	0 - 150	■	450 - 600
■	Disminuye	■	150 - 300	■	>600



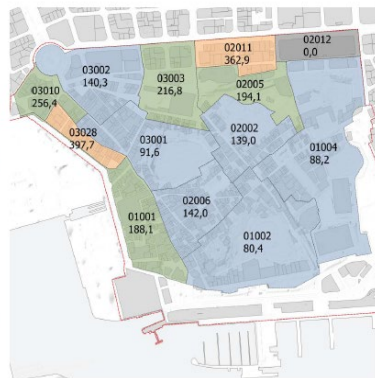
Escala:1:15000 Densidad de población en 2005



Densidad de población en 2010



Densidad de población en 2015



Densidad de población en 2020



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL



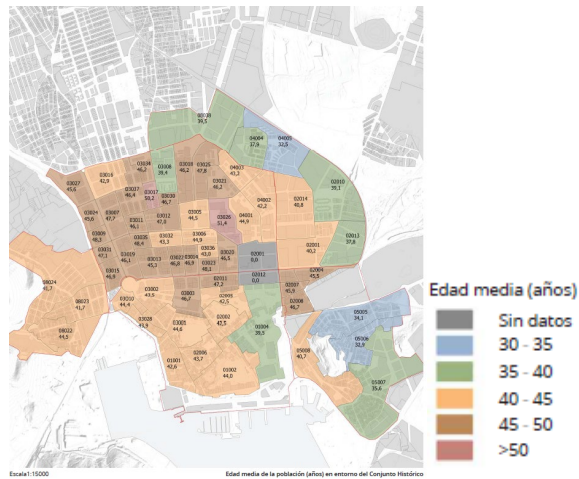


SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

D0.1.4.3 Edad media de la población en entorno del Conjunto Histórico

En lo que respecta a la edad media de la población, los datos del Padrón Continuo reflejan unos valores similares en el año 2020 en el Ensanche y en el Conjunto Histórico: 44,6 y 44,2 años. Estas dos zonas son las más envejecidas del casco urbano, mostrándose bastante por encima de la media regional de 40,7 años. Los barrios de Los Mateos/Santa Lucía y de la Concepción tienen una población más joven, con 41,4 y 42,6 años de edad media respectivamente. Por su parte, San Ginés/Virgen de la Caridad es el área con una menor edad media, 38,3 años.

Si se observan las secciones se puede apreciar que las más envejecidas, por encima de los 50 años de media, se encuentran en el Ensanche, fuera del Conjunto Histórico. El límite del casco antiguo con el Paseo Alfonso XIII es la zona de mayor edad media del casco histórico, en torno a los 47 años.



D0.1.4.4. Evolución 2005-2020 de la edad media de la población en el Conjunto Histórico

Los datos sobre la edad de la población del Padrón Continuo muestran una evolución de envejecimiento desde 2005. Desde entonces, sólo una sección censal entorno a la Plaza de San Francisco hasta la calle Mayor (02006) ha tenido una leve disminución en 0,2 años de la edad media de la población. En el resto, el aumento de la edad promedio ha sido notable, con secciones con hasta 7,2 años de envejecimiento (01001).

Esta evolución se refleja también en el porcentaje de población mayor de 65 años, que es superior al de la población menor de 19 años en el norte, centro y oeste del Conjunto Histórico. Sólo al este del casco antiguo, secciones 01004, 02002 y 02005, el porcentaje de población



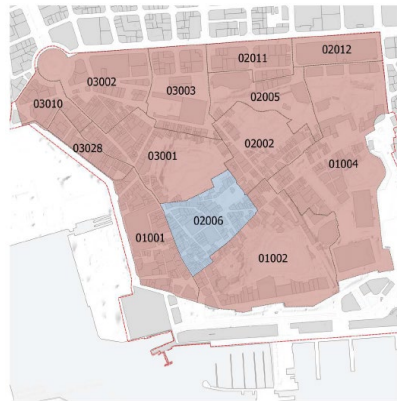
Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

menor de 19 años es mayor que la población con más de 65. Estos últimos representan en la mayor parte de las secciones entre un 22 y un 30% de la población total.



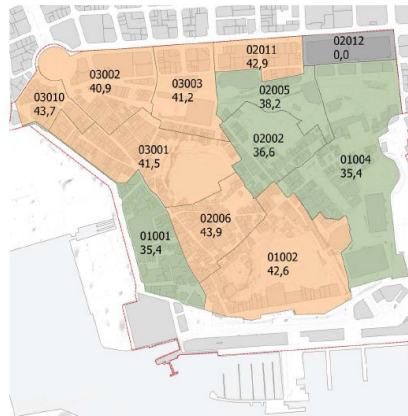
Evolución 2005-2020 de la edad media de la población

Evolución

- Se mantiene
- Disminuye
- Aumenta

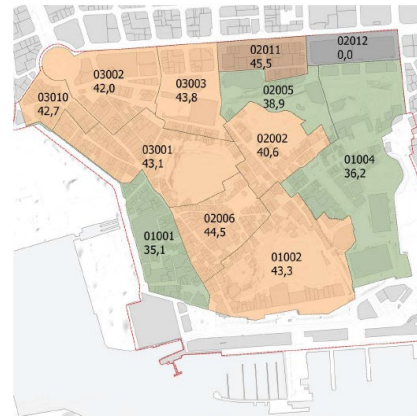
Edad media (años)

- Sin datos
- 40 - 45
- 30 - 35
- 45 - 50
- 35 - 40
- >50

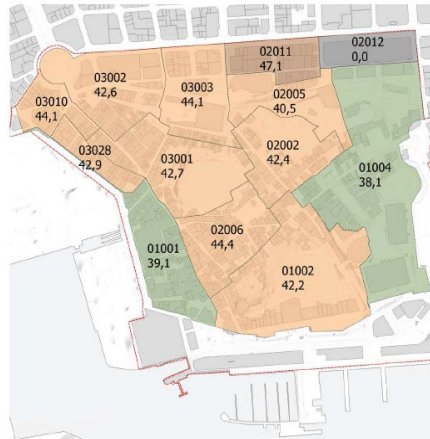


Escala 1:15000

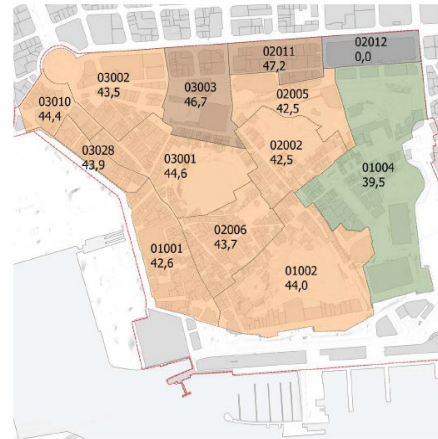
Edad media de población en 2005



Edad media de población en 2010



Edad media de población en 2015



Edad media de población en 2020



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL



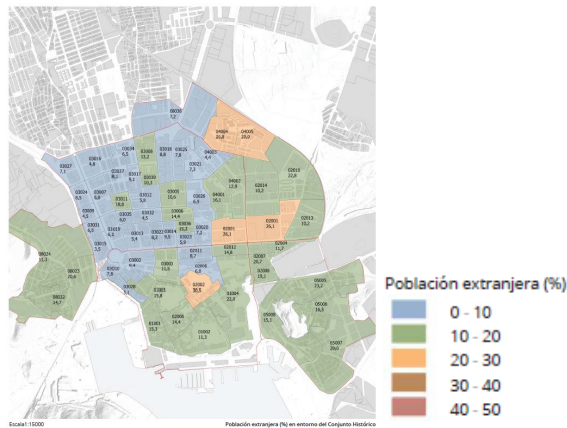


SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

D0.1.4.4.5 Población extranjera en entorno del Conjunto Histórico

El Padrón Continuo permite evaluar también la intensidad de los movimientos migratorios. El Ensanche destaca como la zona con menor porcentaje de población extranjera del entorno analizado, menos del 9%. El barrio de San Ginés/Virgen de la Caridad, en el extremo opuesto, alcanza casi el 20% de población extranjera.

El Conjunto Histórico, por su parte, está en un promedio de un 13% de población extranjera, aunque con amplias diferencias entre la zona noroeste, donde no se supera el 10%, y la zona este, con más del 22% y hasta el 30% de población extranjera. De hecho, la sección 02002, con un 30,5% de población extranjera es la que mayor porcentaje de estos habitantes tiene en todo el ámbito analizado.



D0.1.4.4. 6 Evolución 2005-2020 de la población extranjera en el Conjunto Histórico

Desde 2005 el Conjunto Histórico de Cartagena ha sufrido una disminución progresiva de su población extranjera, desde el 23,2% de la población total en 2005 hasta el 13,6% en la actualidad. La mayor parte de la población nacional queda concentrada en la zona norte de la Calle Real y el entorno de Plaza de España, así como el sector comprendido entre el Monte Sacro y el Paseo Alfonso XIII. Los habitantes extranjeros se encuentran principalmente en las proximidades de la Caridad y al sur de el Monte Sacro. No obstante, en algunas secciones como la 01001 se ven comportamientos anómalos de los datos (pasa de un 53,5% de población extranjera a un 15,3% en 5 años).



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025



Evolución 2005-2020 de la población extranjera

Evolución

- Se mantiene
- Aumenta
- Disminuye

Población extranjera (%)

- | | |
|---|--|
| 0 - 10 | 30 - 40 |
| 10 - 20 | 40 - 50 |
| 20 - 30 | |



Escala 1:15000

Población extranjera en 2005



Población extranjera en 2010



Población extranjera en 2015



Población extranjera en 2020



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL



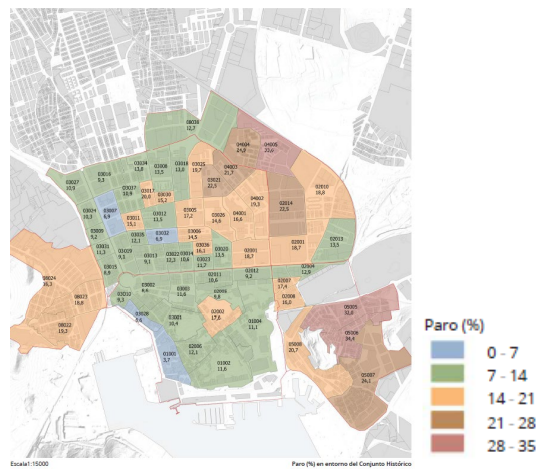


SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

D0.1.4.4. 7 Paro en entorno del Conjunto Histórico

El porcentaje de parados respecto a la población de entre 18 y 65 años (aunque esta cifra no corresponde con el dato de la población activa nos permite tener una referencia) refleja una tasa de paro menor en el conjunto histórico que en sus barrios vecinos.

En el conjunto histórico encontramos entre el 3 y el 17% de paro, según secciones censales, pero con la mayoría de ellas entre el 9 y el 11%. Sin embargo, en el Ensanche los porcentajes son, con frecuencia, superiores al 11% en las secciones censales; en San Ginés y Virgen de la Caridad superan el 18% muchas de ellas; en el Barrio de la Concepción superan las 3 secciones el 16%; en Santa Lucía y Los Mateos superan el 16% muchas (máximos de 34,4%). Claramente el eje de La Alameda-Carmen-Mayor tiene los valores más bajos, menores al 5%. En el extremo opuesto, la zona de San Ginés/Virgen de la Caridad y Los Mateos.



D0.1.4.4. 8. Evolución 2005-2020 del paro en el Conjunto Histórico

Desde el 2011 hasta el 2019 (tomando datos anteriores a la crisis sanitaria provocada por el COVID-19) hay más secciones en el conjunto histórico que han visto aumentar sus porcentajes de paro que aquellas en las que disminuye. Además, se aprecian importantes diferencias entre secciones, teniendo algunas porcentajes inferiores al 5% y otras que superan el 17,6%.

Por zonas del conjunto histórico, la parte oeste mantiene de forma general los resultados, siendo también la que contiene ámbitos con menos del 7% de parados. Al este se ve una mejora del barrio universitario, que pasa del 16% al 11%. En el resto de ámbitos se ve que, de manera general, el número de parados aumenta de 2011 a 2015, pero se reduce hasta el 2019.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





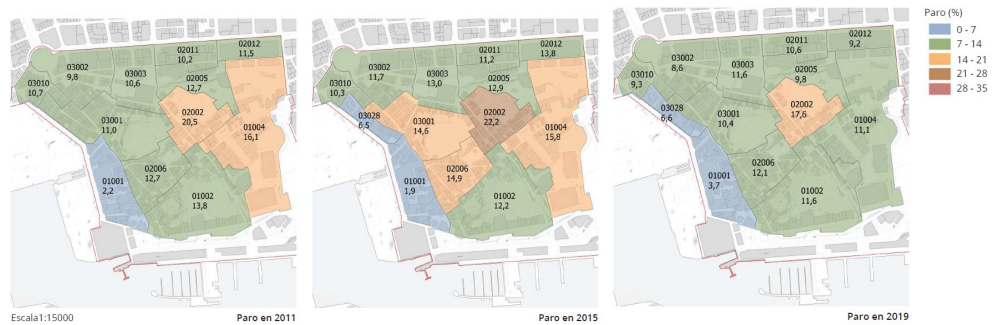
SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025



Evolución

- Se mantiene
- Disminuye
- Aumenta

Evolución 2011-2019 del paro



Escala:1:15000

Paro en 2011

Paro en 2015

Paro en 2019

D0.1.4.4.9. Rentas medias netas por hogar en el entorno del Conjunto Histórico

Según el Atlas de Distribución de Renta de los Hogares (ADRH), elaborado por el INE en colaboración con la AEAT, en 2018 la renta media neta por hogar en el Conjunto Histórico de Cartagena era de 39.000€, notablemente más alta que en los barrios de su entorno próximo. En el Ensanche, con 35.200€ de renta neta por hogar, la diferencia era de casi 4.000€ con el casco antiguo. En el resto de los barrios analizados la diferencia con el casco era superior a los 12.000€: el barrio de La Concepción tenía una media de 27.6000€, el de San Ginés/Virgen de la Caridad de 25.100€ y el de Los Mateos/Santa Lucía de 24.300€. No obstante, deben tenerse en cuenta las importantes diferencias de rentas medias entre las secciones que componen cada barrio. La sección 03032, al sur de la Avenida Reina Victoria Eugenia entre las calles Príncipe de Asturias y Manuel Wssell de Gumbarda es la que tiene una mayor renta por hogar de todo el ámbito analizado, con más de 51.000€ de media. Al oeste de la ciudad, la Alameda de San Antón y los ejes Calles Carmen-Calle Mayor y Calle Ronda-Calle San Juan destacan por unas rentas superiores a 43.000€ por hogar. Hacia el este de la ciudad las rentas llegan a descender a menos de 18.000€ por hogar de media. Dentro del Conjunto Histórico, sólo hay una sección por debajo de los 33.000€, la 02002 (calles Caridad y Beatas), pero desciende hasta los 20.500€ de media.

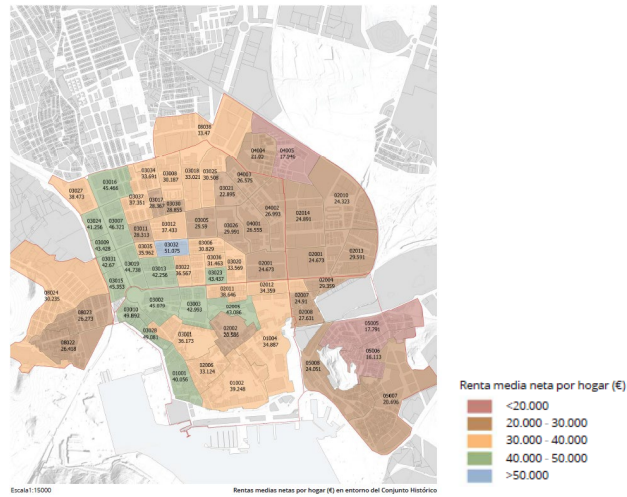


Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





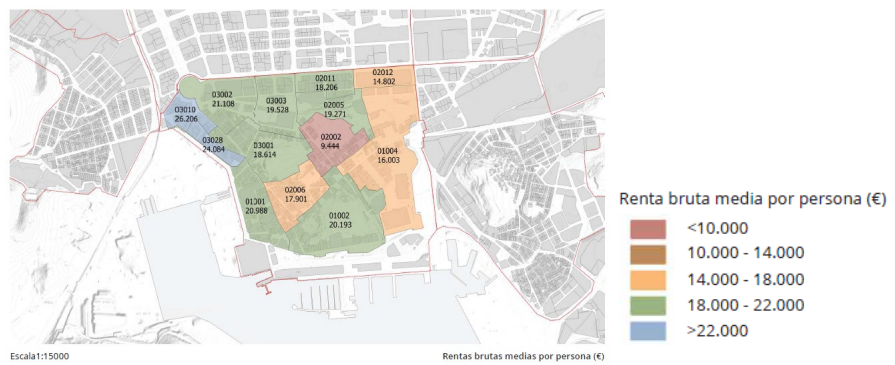
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025



D0.1.4.4.10 Rentas brutas medias por persona en el Conjunto Histórico

El ADRH también refleja que en el Conjunto Histórico la renta bruta media por persona se acerca a los 19.000€ anuales. De las 13 secciones censales existentes en este ámbito, 10 están entre los 16.000 y los 22.000€, 2 secciones superan los 24.000€ (calle del Carmen) y 1 de ellas no alcanza los 10.000€ (la comentada sección 02002 en calles Caridad y Beatas).

Atendiendo a las fuentes de estos ingresos, según el ADRH, los salarios suponen cerca del 55% de la renta bruta de la población. El siguiente gran conceptos de ingresos son las pensiones, con un 21% del total. En tercer lugar se encuentran otros ingresos (rentas del capital mobiliario, rentas por alquiler de inmuebles y rendimientos de las actividades económicas) con un 18,6%. Las prestaciones por desempleo suponen sólo algo más del 1%, mientras que otras prestaciones (renta emancipación, incapacidad, dependencia, becas, etc.) suponen un 4% del total.

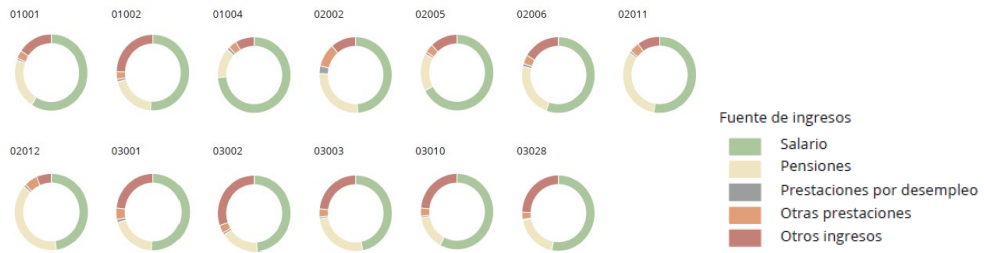


Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 Nº de entrada 69461 / 2025



D0.1.5 Superficie y delimitación del ámbito.

Dado que el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Cartagena ya ha sido aprobado inicialmente, aunque aún no cuente con la aprobación definitiva, se considera oportuno y más coherente utilizar como referencia los límites del ámbito territorial definidos en dicha versión inicial del plan. Esta decisión se basa en la necesidad de garantizar una mayor continuidad y coherencia con el planeamiento urbanístico vigente en fase de tramitación, ya que refleja con mayor fidelidad la realidad urbanística y las previsiones futuras del municipio, frente a los criterios establecidos en versiones anteriores del plan.

A pesar de no estar aún en vigor de forma definitiva, el nuevo PGMO ofrece una base más actualizada, tanto técnica como normativa, lo cual permite trabajar sobre un marco más ajustado a las necesidades y condiciones reales del territorio. Por ello, se ha optado por tomar como referencia los límites que define este documento en lugar de emplear los correspondientes al planeamiento anterior, que podrían estar desfasados o resultar menos precisos.

Asimismo, dentro del ámbito considerado, se respetan íntegramente los Sistemas Generales contemplados en el PGMO que hayan sido delimitados en el área objeto de estudio. Estos sistemas —tales como infraestructuras, zonas verdes, dotaciones públicas o equipamientos colectivos— se mantienen en sus ubicaciones y dimensiones propuestas, reconociendo su importancia estructurante dentro de la ordenación general del territorio y asegurando su compatibilidad con las actuaciones previstas en el presente documento.

Como resultado de los estudios analíticos efectuados, se terminó de perfilar esa delimitación.

Desde la Plaza de España, que se incluye en el área, el límite sigue la Calle Carlos III hasta su intersección con la Calle Capitanes Ripoll. A partir de este punto, se continúa por esta última hasta llegar a la Plaza Almirante Bastarreche, que también queda incluida. Desde allí, se sigue por la Cuesta del Batel hasta la Plaza de la Isla, bordeando el Auditorio y Palacio de Congresos



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

El Batel, así como el Museo Nacional Arqueológico. La línea cruza perpendicularmente al mar hasta llegar a la Muralla del Paseo Alfonso XII, que marca el límite hasta la Plaza Héroes de Cavite, dirigiéndose hacia la Calle Real. En esta zona, se excluyen la Plaza, el edificio de la Aduana y la Autoridad Portuaria. El límite sigue hacia el mar por la Calle Joaquín Navarro Coromina, excluyendo el muelle, y rodea la Facultad de Ciencias de la Empresa, hasta llegar al Museo Naval, lo que incluye también la Plaza del CIM. Desde este punto, se sigue en dirección norte por la Calle Real hasta el puente de Quitapellejos, bordeando e incluyendo el ISEN Centro Universitario. Finalmente, el límite llega hasta la Calle Licenciado Cascales y regresa a la Plaza de España, donde converge nuevamente con la Calle Carlos III.

La justificación Norte y Sur de tales límites se entiendo por lo siguiente: Por el Sur, limite con instalaciones de autoridad portuaria, donde se plantea otro Plan Especial específico del puerto. Por el Norte parece adecuado llegar hasta el Ensanche, ya que este cuenta con otra ordenación que no coincide con las características del ensanche.

El límite Oeste, parece obligado que discorra por la muralla del Arsenal con alguna excepción, puesto que, al contrario de los dos límites anteriores, el Arsenal es intrínsecamente separable del Casco Histórico, tal y como está configurado hoy día, con el muro existente. Además, aunque el conjunto del Arsenal tiene grado 3, su tratamiento debe ser como Conjunto y no como Monumento aislado; lo que obliga a la redacción de un plan especial para él; plan que sería, sin lugar a dudas, muy diferente del redactado para el Casco Histórico, máxime desde el momento en que sus límites (la muralla actual) debe conservarse por tener adosadas las edificaciones interiores de gran valor patrimonial

Sin embargo, ha parecido adecuado que figure en el PEOPCH el entorno del Cuartel de Instrucción, ya incluido en el vigente PEOPCH, en el cual se describió que podría ser objeto de un convenio con el ramo militar en virtud del cual esa zona se incorporaría a la ciudad, presentándose en tal caso como inseparable del ámbito de actuación.

Por el Este, a su vez, se ha tenido en cuenta el límite histórico marcado por la existencia de las murallas de Carlos III. Además, según indicios arqueológicos, coincide con el límite de la ciudad romana. En la parte Suroeste, el límite alcanza las instalaciones portuarias del antiguo puerto pesquero, puesto que este queda incluido en los planes sobre el Puerto de Cartagena.

El resultado de la delimitación arroja un total de **991.190 m²**, con un perímetro de 4.836 metros.

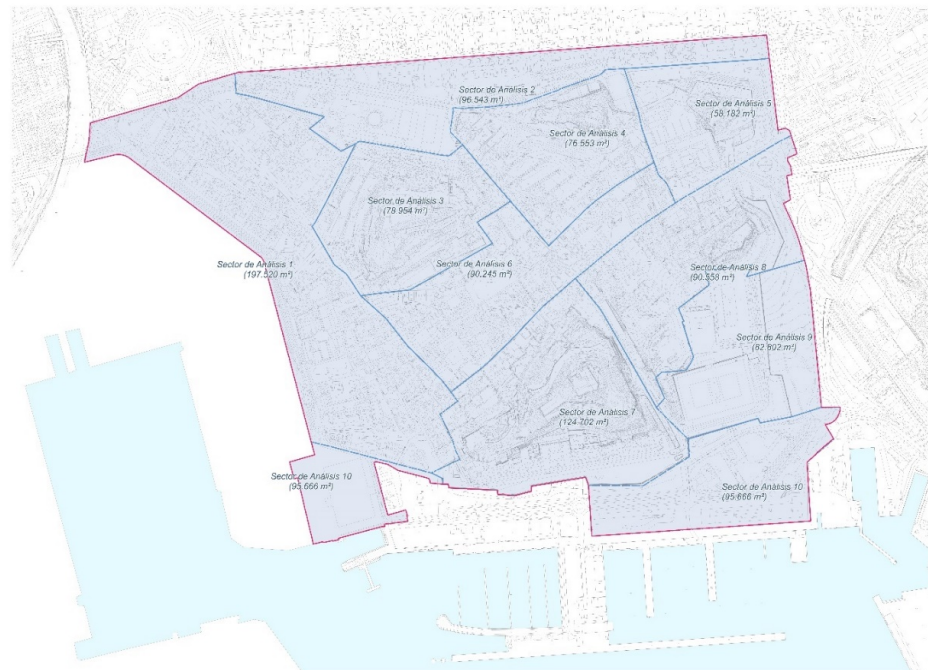
Para un análisis correcto del Casco Histórico conviene distinguir entre los distintos sectores que, a una escala más pequeña, se diferencian claramente. La justificación de estos sectores figura en la sección del "estudio de la tipología parcelaria y edificatoria". Son los siguientes:





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

- ◆ Sector 1. Zona de la vaguada oriental: 19,75 hectáreas.
- ◆ Sector 2. Zona de contacto con el Ensanche: 9,65 hectáreas.
- ◆ Sector 3. Zona del Molinete: 7,95 hectáreas.
- ◆ Sector 4. Zona del Monte Sacro: 7,65 hectáreas.
- ◆ Sector 5. Zona del cerro de San José: 5,81 hectáreas.
- ◆ Sector 6. Zona de la vaguada central: 9,02 hectáreas.
- ◆ Sector 7. Zona del Cerro de la Concepción: 12,70 hectáreas.
- ◆ Sector 8. Zona del CA 4: 9,05 hectáreas.
- ◆ Sector 9. Zona del Hospital Militar: 8,28 hectáreas.
- ◆ Sector 10. Zona del Puerto: 9,56 hectáreas (sin contar zona el puerto deportivo ni lo incluido en el Plan Especial del puerto.).



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

D.0.1.5.1 Análisis y evaluación de la situación dotacional

La transformación reciente del conjunto histórico de Cartagena ha experimentado importantes avances, y uno de los hitos más relevantes ha sido la reconversión y modernización del sistema de dotaciones y espacios libres. Este proceso, que busca revitalizar la ciudad, ha estado marcado por una serie de intervenciones estratégicas que han tenido un impacto significativo en su desarrollo económico, cultural y turístico.

Uno de los aspectos más destacados de esta transformación ha sido el descubrimiento de restos arqueológicos que, lejos de quedarse como una mera curiosidad histórica, han sido habilitados como espacios visitables. Esta estrategia no solo ha permitido conservar el patrimonio de la ciudad, sino también ha impulsado la reorientación económica de Cartagena hacia el sector turístico. Entre los proyectos más emblemáticos en este sentido se encuentra la recuperación del Teatro Romano y la creación de su correspondiente museo, un referente cultural tanto a nivel regional como nacional. El museo ha logrado convertirse en uno de los más visitados de la región, lo que demuestra el éxito de la apuesta por convertir los restos arqueológicos en un atractivo turístico de primer orden. De forma complementaria, el yacimiento del Molinete, otro importante vestigio de la historia de la ciudad, ha sido habilitado recientemente con la apertura de un museo que amplía la oferta cultural de Cartagena, consolidando aún más su posición como destino turístico.

Por otro lado, el puerto de Cartagena ha jugado un papel fundamental en este proceso de reconversión. En la parte este del puerto se han instalado importantes dotaciones culturales, como el Museo de Arqueología Subacuática y el Auditorio de El Batel, dos infraestructuras clave que han diversificado la oferta cultural de la ciudad. Estos espacios no solo han servido como motores de desarrollo económico y turístico, sino que también han contribuido a la consolidación de Cartagena como un centro cultural dinámico, capaz de atraer a visitantes y profesionales del sector.

Un elemento crucial en este proceso de transformación ha sido la reducción de la presencia militar en el casco antiguo de la ciudad. Durante años, Cartagena había estado marcada por la fuerte presencia de instalaciones militares, pero con el paso del tiempo, varios edificios de gran envergadura quedaron vacíos, así como amplias superficies dentro de los recintos militares. Esta liberación de espacio ha permitido una reorganización y revitalización del casco antiguo. En este contexto, la Universidad Politécnica de Cartagena ha jugado un papel destacado, ocupando algunos de estos espacios emblemáticos, como el Hospital de Marina y los cuarteles de Antigones e Instrucción de Marinería. Esta integración de la universidad en el casco antiguo no solo ha facilitado la rehabilitación de estos edificios históricos, sino que también ha generado un dinamismo cultural y académico en la zona, contribuyendo a la regeneración urbana y a la creación de nuevos espacios de conocimiento e innovación.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Este análisis se ha centrado en evaluar el grado de ejecución de las dotaciones y los espacios libres en el casco antiguo de Cartagena, tal como estaban previstos en el Plan Especial de Ordenación del Casco Histórico (PEOPCH). Este plan ha servido como guía para la reconversión del área, y los resultados obtenidos hasta la fecha reflejan avances significativos en cuanto a la habilitación de espacios públicos, la recuperación de patrimonios arquitectónicos y la creación de infraestructuras culturales y educativas, que han sido claves en el proceso de revitalización de Cartagena

Espacios libres y dotaciones previstas por el PEOPCH

El Plan Especial de Ordenación del Casco Histórico (PEOPCH) fue una herramienta fundamental para determinar los usos y distribución de los suelos destinados a equipamientos y espacios libres en el conjunto histórico de Cartagena. Este plan contemplaba un enfoque integral para la regeneración y revitalización de la ciudad, asegurando que se protegiera su patrimonio histórico mientras se desarrollaban nuevas infraestructuras que mejoraran la calidad de vida de los ciudadanos y atrajeran a los turistas. A continuación, se expone de manera más detallada cómo se estructuraron tanto los espacios libres como los equipamientos dentro de este plan.

Espacios libres

Uno de los aspectos más importantes del PEOPCH es la determinación de los espacios libres, fundamentales para preservar las zonas de esparcimiento y conexión dentro del casco histórico. Entre los espacios libres más destacados se encuentra la red en torno a la muralla de Carlos III, un conjunto de fortificaciones de gran valor histórico, el cerro de molinete, monte sacro... Estos espacios tiene la consideración de **sistemas generales**, en el PGMO aprobado inicialmente, lo que les otorgaba una categoría especial dentro del plan y garantizaba su preservación y uso como zonas de recreo y paseo para los habitantes y visitantes de la ciudad. Además, se sumaban otros espacios libres de carácter más local, como los situados en torno al cerro de San José y en el área del CIM), que también se consideraban zonas de esparcimiento y conexión con la naturaleza.

Además de los espacios vinculados a la muralla, el PEOPCH ponía un énfasis importante en los cerros, que se identificaban como espacios naturales de alto interés. Los cerros de la ciudad, con su riqueza paisajística y su valor ecológico, fueron contemplados como áreas que debían ser conservadas y promovidas para el acceso público. Para facilitar el acceso a estas zonas naturales, se diseñaron nuevos bulevares en áreas específicas de intervención, como Molinete y Montesacro al igual que se hizo en las de las universidades. Estos bulevares conectarían las zonas bajas de la ciudad, que están situadas a nivel del mar, con las partes altas de los cerros, creando un flujo de circulación y mejorando la accesibilidad a estos espacios naturales.

La red de espacios libres del casco antiguo se completaba con varias plazas existentes, como la Plaza de la Merced, la Plaza de San Francisco, la Plaza del Rey, la Plaza del Ayuntamiento y



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

la Plaza de los Héroes de Cavite. Estas plazas, que ya formaban parte del entramado urbano, fueron preservadas y potenciadas dentro del vigente PEOPCH. Además, el PEOPCH, llevó a cabo la recuperación de otras plazas que habían caído en desuso o que se encontraban en áreas de antiguos edificios militares, como el cuartel de Artillería y el de San Fulgencio, lo que contribuyó a la creación de nuevos espacios públicos accesibles y de calidad para los ciudadanos.

Dotaciones

En cuanto a las dotaciones, el vigente PEOPCH identificaba áreas clave en las que se debían ubicar equipamientos y servicios fundamentales para el desarrollo de la ciudad. Un elemento central dentro de estas dotaciones era el puerto de Cartagena, un espacio estratégico que ya albergaba varios edificios dotacionales, tanto civiles como militares. Entre los edificios civiles se encontraba el Ayuntamiento, un icono administrativo de la ciudad, mientras que los edificios portuarios y militares incluían la Aduana, la Intendencia de la Armada y el Instituto de la Marina, infraestructuras que tienen un gran valor histórico y funcional para la ciudad. A lo largo del proceso de reconversión, este eje portuario se ha complementado con nuevos y emblemáticos equipamientos culturales, como el Museo Nacional de Arqueología Subacuática, un referente en el ámbito de la investigación y la preservación del patrimonio subacuático, y el Auditorio de El Batel, un espacio cultural de gran importancia para la ciudad. Además, se ha mejorado el acceso al Museo del Teatro Romano, lo que ha supuesto un paso clave en la valorización y promoción del patrimonio cultural de Cartagena.

Por otro lado, la Universidad Politécnica de Cartagena ha jugado un papel crucial en la revitalización de los espacios históricos de la ciudad. Esta institución educativa ha ocupado varios edificios de gran envergadura y valor histórico, como los cuarteles de Antígonos e Instrucción de Marinería, así como el Hospital de la Marina. La intervención de la universidad ha permitido conservar y dar uso a estos edificios, que de otro modo habrían permanecido vacíos o en deterioro. La presencia de la universidad se ha expandido también a otros puntos clave dentro del casco histórico, como la Casa de la Misericordia, el campus de Alfonso XIII y otros nuevos edificios situados en el área de intervención CA-4, lo que ha generado un dinamismo académico y social en el centro histórico de Cartagena.

Aunque la presencia de la Defensa ha disminuido en el casco antiguo, aún se mantiene una notable influencia con edificios emblemáticos como Capitanía y el cuartel de Artillería, que siguen siendo parte del paisaje urbano y de la estructura administrativa de la ciudad. En cuanto a la Iglesia, varios templos de gran relevancia ocupan también el conjunto histórico, como la catedral, la basílica y otras iglesias, que continúan siendo centros de culto y puntos de interés turístico y cultural.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

Finalmente, la red de dotaciones se completa con edificios destinados a otros equipamientos administrativos, educativos, culturales y sociales, que abarcan una variedad de servicios públicos esenciales para el desarrollo de la ciudad. Estos espacios son fundamentales para garantizar una estructura urbana equilibrada y funcional, en la que se combine el patrimonio histórico con las necesidades contemporáneas de la población.

En resumen, el PEOPCH no solo ha sido una herramienta clave para la regeneración urbana de Cartagena, sino que ha establecido un marco que permite la integración de nuevas dotaciones y espacios libres dentro del tejido histórico, promoviendo el equilibrio entre la conservación del patrimonio y el desarrollo de infraestructuras modernas y funcionales.



Estado actual de los espacios libres y zonas verdes

Durante el periodo de vigencia del PEOPCH, se han llevado a cabo importantes avances en la habilitación de varios espacios libres que estaban previstos en este plan. Estos espacios son fundamentales para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y fomentar la interacción social y cultural en la ciudad.

En lo que respecta a los sistemas generales, uno de los logros más destacados ha sido la creación y adecuación del entorno del Auditorio de El Batel. Este auditorio, que se ha convertido en un referente cultural en Cartagena, ha sido complementado con un espacio exterior que permite a los visitantes disfrutar de actividades al aire libre y eventos culturales, enriqueciendo así la experiencia de quienes acuden a este emblemático lugar.

En cuanto a los sistemas locales, se han ejecutado varios nuevos espacios libres en diferentes áreas de intervención. Entre ellos se encuentran la Plaza del CIM, que ha sido diseñada para ser un punto de encuentro y recreo para los ciudadanos. El Parque de la Cornisa también ha



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

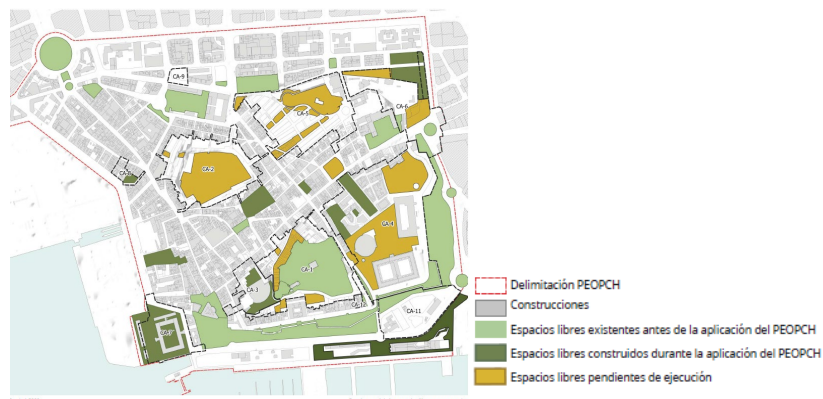
sido desarrollado, ofreciendo un espacio verde que promueve la conexión con la naturaleza. Asimismo, la plaza del Par y el bulevar José Hierro han sido habilitados, proporcionando áreas agradables para pasear y socializar. También se ha creado un espacio libre en la calle Marango, así como zonas verdes que se extienden entre el cerro de San José y el campus de Alfonso XIII, contribuyendo a la mejora del entorno urbano y a la creación de espacios de esparcimiento.

Además de estos nuevos espacios, se han llevado a cabo importantes trabajos de rehabilitación en varias plazas que ya existían. La plaza del Rey, la plaza de San Francisco y la plaza del Risueño han sido objeto de mejoras significativas, lo que ha permitido revitalizar estos lugares y hacerlos más accesibles y atractivos para los ciudadanos.

Sin embargo, a pesar de estos avances, aún quedan varias actuaciones pendientes que son cruciales para completar el desarrollo de los espacios libres en la ciudad. Fuera de las áreas de intervención, se encuentra la Plaza de La Merced, que aún necesita ser habilitada para cumplir con su potencial como un espacio público vibrante.

Dentro de las áreas de intervención, hay varios proyectos que no se han completado. Entre ellos se encuentran los espacios naturales en los cerros del Molinete, Montesacaro y Despeñaperros, que son esenciales para la conservación del entorno natural y la promoción de actividades al aire libre. También está pendiente el acondicionamiento de la ladera norte del cerro de la Concepción, un área que podría ofrecer vistas panorámicas y espacios recreativos. Además, se requiere la creación de un espacio libre junto a la Plaza de Toros, así como la finalización de los bulevares previstos en Montesacro, que son importantes para mejorar la conectividad y la movilidad en la ciudad.

En resumen, aunque se han logrado avances significativos en la habilitación de espacios libres durante el periodo del PEOPCH, aún queda trabajo por hacer para completar todos los proyectos previstos y seguir mejorando la calidad de vida en Cartagena. La finalización de estas actuaciones pendientes será clave para el desarrollo urbano y la cohesión social en la ciudad.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Estado actual de los equipamientos previstos por el PEOPCH

Durante el periodo de vigencia del PEOPCH, se llevaron a cabo una serie de nuevos equipamientos que han enriquecido la oferta cultural y educativa de la ciudad. Entre estos, destacan varios equipamientos culturales emblemáticos que han sido fundamentales para la promoción del patrimonio histórico y la cultura local. En primer lugar, se encuentra el Museo del Teatro Romano, que ofrece a los visitantes una visión fascinante de la historia antigua de la región. Junto a este, el Museo de Arqueología Subacuática proporciona una mirada única a los hallazgos arqueológicos bajo el agua, mientras que El Batel, un centro cultural multifuncional, se ha convertido en un espacio clave para eventos y actividades culturales. Además, no podemos olvidar el museo Naval ubicado en las Atarazanas, que complementa esta oferta cultural con su enfoque en la historia marítima de la ciudad.

Por otro lado, también se han realizado inversiones en equipamientos destinados a la educación superior. La Universidad Politécnica de Cartagena ha ocupado espacios en el Cuartel de Instrucción de Marinería, lo que ha permitido revitalizar este histórico edificio y adaptarlo a las necesidades académicas actuales. Asimismo, se han habilitado instalaciones en la parte alta del bulevar José Hierro, contribuyendo al desarrollo educativo y científico de la región.

En el ámbito de la salud, se ha inaugurado un nuevo centro de salud en la calle San Vicente, que busca mejorar la atención sanitaria de los ciudadanos y ofrecer servicios de calidad a la comunidad.

Sin embargo, también hay que mencionar aquellos proyectos que estaban previstos en el PEOPCH pero que aún no se han ejecutado. Uno de los más destacados es la recuperación del Anfiteatro en la Plaza de Toros, un proyecto que se encuentra actualmente en proceso y que promete revitalizar este importante espacio cultural. Asimismo, la recuperación del Cine Central en la plaza de La Merced también está en marcha, lo que representa un paso significativo hacia la revitalización de este emblemático lugar.

Por otro lado, hay varios proyectos que aún están pendientes de ejecución en las áreas de intervención CA-1, CA-2 y CA-5, así como el previsto en la calle Ángel Bruna. Estos proyectos son esenciales para continuar con el desarrollo urbano y cultural de Cartagena, y su realización será clave para el futuro de la ciudad. En resumen, mientras que se han logrado avances significativos en la creación de nuevos equipamientos, aún queda trabajo por hacer para completar los proyectos previstos y seguir mejorando la calidad de vida de los ciudadanos.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





D.O.1.6.2 Análisis y evaluación de la situación funcional y económica.

La evaluación de la situación funcional del Conjunto Histórico de Cartagena ha sido realizada a partir de una serie de fuentes de información diversas, que han permitido analizar y determinar la distribución y presencia de diferentes tipos de infraestructuras y servicios dentro de la ciudad. Entre los elementos más destacados en el análisis se incluyen los comercios y servicios, así como los espacios dedicados al turismo, que comprenden tanto los alojamientos hoteleros como vacacionales. A continuación, se detallan las fuentes utilizadas para obtener los datos y se ofrecen algunos comentarios clave sobre el proceso de recopilación y las limitaciones inherentes a la información obtenida.

Comerciales y Servicios

Esta información establece que para obtener la información relativa a los comercios y servicios en el casco histórico, se recurrió principalmente a la plataforma Google Maps (<https://www.google.com/maps/>), debido a que, a pesar de haberse considerado otras opciones de directorios oficiales de actividades económicas, se observó que Google Maps es un directorio más completo y accesible para la consulta de información sobre este tipo de infraestructuras. La plataforma ofrece una amplia base de datos de establecimientos y servicios comerciales, y su acceso es público y gratuito, lo que facilitó la recolección de información.

Una vez obtenidos los datos brutos, estos fueron recategorizados según las clasificaciones estándar que utiliza Google Maps, lo que permitió agrupar y organizar la información de manera coherente para facilitar su análisis. Posteriormente, con el uso de un Sistema de Información Geográfica (SIG), se calculó la distancia media de los puntos obtenidos respecto a los objetos más próximos. Esta técnica se empleó como una herramienta para identificar patrones de concentración de servicios, es decir, áreas en las que se concentra una mayor cantidad de comercios o establecimientos, lo que proporciona una visión detallada de la distribución de estos servicios dentro del casco antiguo.

Alojamientos y Espacios Turísticos

En cuanto a los espacios dedicados al turismo, especialmente los alojamientos hoteleros y vacacionales, la información se obtuvo de diferentes fuentes. El Instituto de Turismo de la Región de Murcia proporcionó un directorio oficial que detalla los alojamientos hoteleros registrados en la región, lo que permitió identificar los establecimientos que forman parte de la oferta turística de Cartagena. Sin embargo, dado que la oferta de alojamiento turístico puede ser mucho más amplia, se complementaron los datos con búsquedas adicionales en Google Maps, para incluir aquellos hoteles que pudieran no estar en el directorio oficial pero que son relevantes en la ciudad.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Por otro lado, los alojamientos vacacionales (como apartamentos o viviendas turísticas) fueron identificados principalmente mediante búsquedas en plataformas populares de alquiler, como Booking y Airbnb. Estas plataformas son ampliamente utilizadas por los viajeros para encontrar alojamientos temporales, y su inclusión permitió obtener una visión más completa de la oferta disponible en el Conjunto Histórico de Cartagena, además de considerar la variabilidad de precios y tipos de alojamiento.

Limitaciones en los Datos de Viviendas Vacacionales

Es importante señalar algunas limitaciones que afectan la calidad y la representatividad de los datos obtenidos, especialmente en lo que respecta a los alojamientos vacacionales. Aunque se realizaron búsquedas en las plataformas más conocidas, no se utilizó la técnica de 'web scraping' sobre ellas, lo que implica que la información recopilada es limitada a lo disponible en el momento de la consulta. Además, esta búsqueda se llevó a cabo en un solo momento puntual, en diciembre de 2021, por lo que es posible que haya otras viviendas vacacionales disponibles en otros momentos del año que no fueron incluidas en este análisis.

Además, la información obtenida no permite realizar conclusiones definitivas sobre la regularización de estos alojamientos vacacionales. En los directorios oficiales, el número de viviendas registradas es muy bajo, lo que genera dudas sobre cuántos alojamientos están realmente registrados en las plataformas correspondientes y si estos cumplen con la normativa local. Dado que no se realizó un proceso de verificación exhaustiva de las licencias de cada uno de los alojamientos listados en las plataformas de alquiler, no se puede asegurar que los números de licencias indicados en los anuncios sean correctos o que los alojamientos en cuestión cumplan con las normativas locales. Esta es una limitación importante que podría afectar la precisión de la información sobre la oferta de alojamientos vacacionales.

En resumen, la recopilación de datos sobre los comercios y servicios, así como sobre los alojamientos turísticos, ha proporcionado una visión detallada sobre la distribución y presencia de estos elementos dentro del Conjunto Histórico de Cartagena. Sin embargo, las limitaciones relacionadas con la información sobre los alojamientos vacacionales, especialmente en cuanto a su regularización y la variabilidad de la oferta a lo largo del tiempo, deben ser tenidas en cuenta a la hora de interpretar los resultados obtenidos. A pesar de estas limitaciones, el uso de plataformas como Google Maps y las herramientas de análisis geoespacial han sido fundamentales para generar un panorama más claro sobre los recursos disponibles en la ciudad, lo que puede ser útil tanto para los planificadores urbanos como para los gestores turísticos.

Comercios y turismo en el Conjunto Histórico de Cartagena

Se ha llevado a cabo un exhaustivo estudio sobre la distribución y características de los comercios y servicios ubicados en el conjunto histórico, identificando un total de 1.327 establecimientos que contribuyen a definir la dinámica funcional de esta zona.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Dentro de este conjunto, se han contabilizado 520 comercios, los cuales pueden agruparse en distintas categorías en función de su actividad y tipo de productos ofrecidos. En primer lugar, destacan los comercios de proximidad, que suman un total de 198 establecimientos dedicados a la venta de una amplia variedad de productos, como artículos para el hogar, moda y complementos, librerías y papelerías, entre otros. Además, se han identificado 59 comercios especializados en la venta de productos de alimentación, un sector esencial dentro del entramado comercial del casco histórico. En este grupo se incluyen supermercados, carnicerías, fruterías, panaderías y otros establecimientos que proveen bienes de primera necesidad.

Asimismo, dentro de la oferta comercial, se han contabilizado 224 locales dedicados al ocio y la restauración, abarcando desde cafeterías, bares y restaurantes hasta quioscos y heladerías, que desempeñan un papel fundamental en la vida social y turística de la zona.

Por otro lado, el sector de los servicios profesionales también ocupa un espacio relevante dentro del conjunto histórico, alcanzando un total de 807 establecimientos. De estos, un número significativo, concretamente 276, están vinculados a servicios relacionados con la salud y el bienestar, tales como clínicas médicas y veterinarias, centros de estética y peluquerías, así como instalaciones deportivas y gimnasios, que ofrecen a la población un acceso variado a actividades y cuidados personales.

En cuanto a la distribución espacial de la actividad comercial, se observa que la mayor concentración de establecimientos se encuentra en la mitad oeste del casco histórico. En esta zona, el eje comercial principal está constituido por las calles del Carmen, Puertas de Murcia y Mayor, donde la densidad de comercios y servicios es particularmente elevada. Además, varias calles que intersecan este eje también presentan una notable presencia de establecimientos, destacando en este sentido las calles Santa Florentina, Plaza Castellini, Honda y Jara, que albergan una importante cantidad de negocios y contribuyen a la vitalidad económica del área.

Por el contrario, en la parte este del casco antiguo se aprecia una menor densidad de comercios y servicios, evidenciando una clara disminución en la concentración de la actividad comercial. En esta zona, los establecimientos se agrupan principalmente en torno al eje conformado por la Calle Caridad y la Calle Gisbert, aunque más allá de este corredor comercial, la presencia de negocios es mucho más dispersa y puntual, con una notable reducción en la oferta de comercios y servicios en comparación con el sector occidental del conjunto histórico.

Esta distribución refleja la organización y especialización del espacio urbano, marcando diferencias significativas en cuanto a la accesibilidad y concentración de los distintos tipos de establecimientos en el casco histórico.

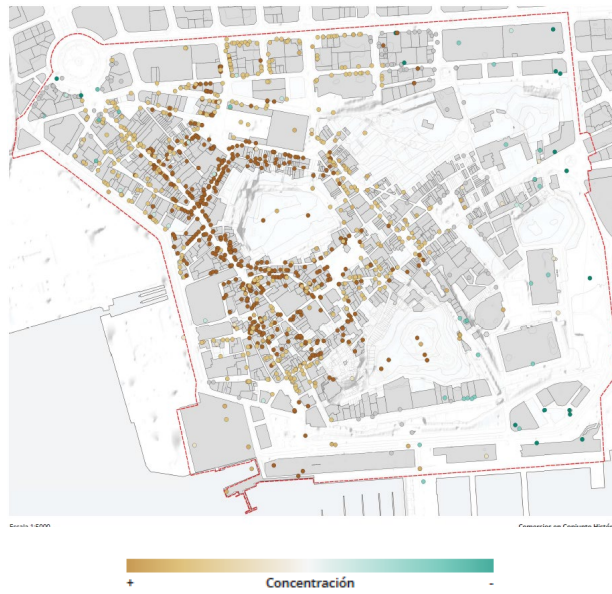


Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 Nº de entrada 69461 / 2025



Comercios en el Conjunto Histórico de Cartagena por categorías

El análisis de la distribución espacial de los comercios y servicios en el casco antiguo permite obtener una visión más precisa de sus características funcionales actuales. A partir de la clasificación previamente expuesta de los distintos tipos de establecimientos, es posible identificar patrones de concentración y especialización que marcan la organización comercial y de servicios dentro de este entorno urbano.

En lo que respecta a la distribución de los comercios, se observa una cierta polarización en la zona este del casco antiguo. Dentro de esta área, se pueden distinguir dos sectores con características diferenciadas en cuanto a la tipología de los negocios predominantes. Por un lado, en el área más al norte, que comprende el eje formado por las calles del Carmen y Puertas de Murcia y su prolongación hacia las calles Canales y Santa Florentina hasta la calle San Fernando, se detecta una mayor concentración de tiendas de alimentación y comercios de proximidad. Estos establecimientos, que incluyen supermercados, panaderías, carnicerías, fruterías y otros negocios relacionados con el abastecimiento diario de la población, se agrupan principalmente en esta zona, reflejando un patrón de distribución que prioriza la accesibilidad y la cercanía a los principales flujos peatonales.

Por otro lado, en el sector sur de la zona este, que abarca calles como Mayor, Cañón y Honda, así como la plaza de San Francisco, la actividad comercial está claramente dominada por locales dedicados al ocio y la restauración. En esta área, proliferan bares, cafeterías, restaurantes, heladerías y otros negocios orientados tanto al consumo local como al turismo, lo que sugiere



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

que esta parte del casco antiguo se ha consolidado como un punto de referencia en la oferta gastronómica y de entretenimiento.

La distribución de los establecimientos de alimentación sigue un patrón similar, con una mayor concentración en el noreste del casco antiguo y una presencia mucho más reducida y dispersa en el resto del ámbito. Esta configuración indica una especialización funcional dentro del conjunto histórico, donde ciertas zonas adquieren un perfil más comercial y otras se enfocan en la hostelería y el ocio.

En cuanto a los servicios profesionales, su presencia en el casco antiguo es significativa, con un total de 807 actividades registradas. A diferencia de los comercios, estos servicios suelen ubicarse en plantas superiores de los edificios, lo que los hace menos visibles para el viandante en comparación con los establecimientos comerciales situados a pie de calle. Esta ubicación en niveles superiores, combinada con el elevado número de actividades de este tipo, sugiere que muchos inmuebles que originalmente estaban destinados a uso residencial han sido progresivamente transformados para albergar oficinas, despachos y otros servicios profesionales. No obstante, el impacto de esta tendencia en la disponibilidad de viviendas en el casco antiguo es difícil de cuantificar con los datos disponibles hasta el momento, por lo que sería recomendable llevar a cabo un análisis específico que permitiera evaluar con mayor precisión la magnitud de esta transformación y sus posibles implicaciones en la estructura residencial del área.

En términos de localización, los servicios profesionales se encuentran ampliamente distribuidos por las principales calles del conjunto histórico y sus entornos más próximos. Se han identificado concentraciones significativas en vías como las calles del Carmen, Puertas de Murcia, Mayor, Honda, Santa Catalina, San Fernando, Canales, Jara, Honda y Caridad, así como en la calle Gisbert y la plaza de San Francisco. Dentro de esta categoría, los servicios especializados en salud muestran una mayor concentración en la zona noroeste del Molinete, donde se ubican numerosas clínicas médicas y veterinarias, centros de estética, gimnasios y otros establecimientos relacionados con el bienestar y la atención sanitaria.

Este análisis pone de manifiesto la diferenciación funcional del casco antiguo, donde la distribución de comercios y servicios sigue patrones definidos que responden tanto a la estructura urbana como a las dinámicas económicas y sociales que caracterizan este entorno histórico

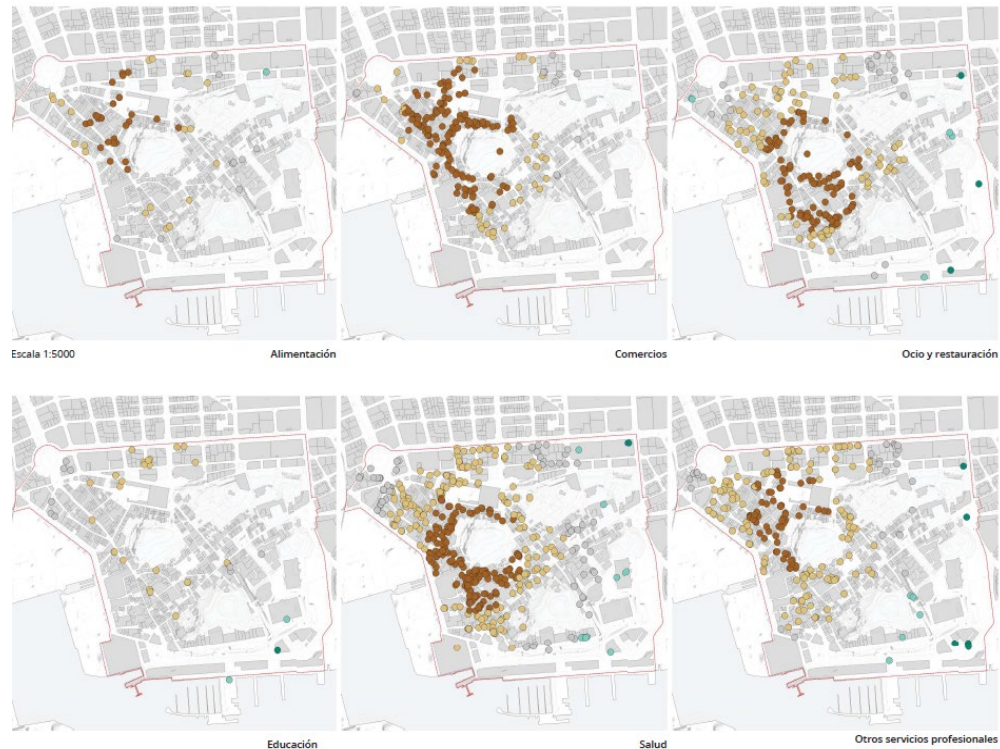


Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025



Turismo en el Conjunto Histórico de Cartagena

El análisis de los servicios turísticos dentro del conjunto histórico de Cartagena permite obtener una visión amplia y detallada de la oferta disponible para los visitantes. A través de este estudio, se ha examinado la diversidad de equipamientos y recursos que la ciudad pone a disposición de turistas y residentes, con el objetivo de comprender mejor la distribución y especialización de cada uno de ellos dentro del casco antiguo. Para ello, se han identificado y analizado de manera diferenciada las siguientes categorías:

1. **Museos, cines, teatros y otros lugares de interés cultural y patrimonial**
Cartagena cuenta con una variada oferta de espacios culturales que desempeñan un papel fundamental en la promoción del patrimonio y la historia de la ciudad. Entre estos se incluyen museos, teatros, cines y otros lugares de interés que permiten tanto a locales como a turistas conocer y disfrutar del legado histórico y artístico de Cartagena. Estos espacios ofrecen actividades educativas, exhibiciones, proyecciones y representaciones escénicas que enriquecen la experiencia cultural de los visitantes y contribuyen a dinamizar la vida del casco antiguo.
2. **Puntos de información turística, agencias de viajes y servicios de apoyo al visitante**



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Para facilitar la estancia de los turistas, Cartagena dispone de distintos puntos de información turística, oficinas de atención al visitante, agencias de viajes y otros servicios de orientación y acompañamiento. Estos recursos permiten a los viajeros acceder a información detallada sobre la oferta cultural, gastronómica y de ocio de la ciudad, así como contratar excursiones, visitas guiadas o gestionar traslados y reservas.

- 3. Alojamientos: hoteles, apartamentos turísticos y viviendas vacacionales**
Con el objetivo de atender a los viajeros que deciden pernoctar en la ciudad, Cartagena cuenta con una variada oferta de hospedaje que abarca desde hoteles de distintas categorías hasta apartamentos turísticos y viviendas vacacionales. Estos alojamientos se distribuyen de manera heterogénea dentro del conjunto histórico, adaptándose a las necesidades y preferencias de los visitantes.

Distribución espacial de los servicios turísticos

En cuanto a la localización de estos equipamientos dentro del conjunto histórico, se han identificado distintos patrones de concentración según la tipología del servicio:

- **Espacios culturales** (museos, teatros, cines y otros lugares de interés histórico) tienden a concentrarse en la zona suroeste del casco antiguo, donde se encuentran algunos de los principales atractivos turísticos de la ciudad. A medida que se avanza hacia el eje de la avenida Alfonso XIII, la densidad de estos equipamientos disminuye progresivamente, evidenciando una menor presencia de oferta cultural en esta parte del casco histórico.
- **Puntos de información turística y agencias de viajes** presentan una distribución más dispersa a lo largo del conjunto histórico. Sin embargo, hay una notable ausencia de estos servicios en la zona este a partir de la calle Caridad, donde su presencia es muy reducida y se limita a algunos puntos específicos. Esta distribución puede responder a factores como la menor afluencia turística en esa parte del casco antiguo o la concentración de estos servicios en las áreas con mayor actividad comercial y patrimonial.
- **Alojamientos turísticos** muestran una concentración significativa en torno a los cerros del Molinete y la Concepción, dos áreas que se han convertido en referentes en cuanto a la oferta de hospedaje dentro del casco antiguo. No obstante, en el resto del conjunto histórico también se encuentran opciones de alojamiento, aunque con una distribución más dispersa. Esta diversificación permite a los visitantes elegir entre diferentes zonas según sus preferencias en términos de accesibilidad, proximidad a puntos de interés o tipo de establecimiento.





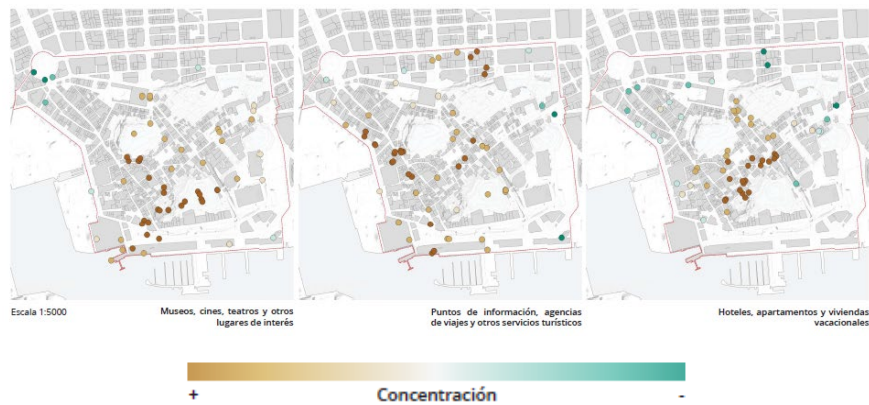
SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

Accesibilidad y proximidad entre servicios

Dado el tamaño y la estructura del conjunto histórico de Cartagena, la distancia máxima entre los distintos servicios turísticos no supera, en términos generales, los 15 minutos de recorrido a pie. Esto significa que los visitantes pueden acceder con relativa facilidad a los principales puntos de interés, independientemente de su ubicación dentro del casco antiguo. Esta cercanía favorece una experiencia turística cómoda y fluida, permitiendo recorrer la ciudad de manera eficiente sin grandes desplazamientos.

En definitiva, la oferta de servicios turísticos en el casco histórico de Cartagena está distribuida de manera estratégica, concentrándose en torno a las principales áreas de interés y facilitando el acceso a los distintos recursos disponibles. Esta organización permite optimizar la experiencia del visitante y refuerza la capacidad de la ciudad para atender las necesidades de quienes la eligen como destino turístico.

Categoría	Sector	Número	Porcentaje sobre la categoría (%)	Porcentaje sobre el total (%)
Comercios	Alimentación	59	11,3%	4,4%
	Comercios	198	38,1%	14,9%
	Educación	39	7,5%	2,9%
	Ocio y restauración	224	43,1%	16,9%
		520		39,2%
Servicios	Salud	276	34,2%	20,8%
	Otros servicios profesionales	531	65,8%	40,0%
		807		60,8%
TOTAL		1.327		
Turismo	Museos, cines, teatros y otros lugares de interés	66	29,1%	
	Puntos de información, agencias de viajes y otros servicios turísticos	102	44,9%	
	Hoteles, apartamentos y viviendas vacacionales	59	26,0%	
		227		



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

D0.1.7 Análisis de la tipología parcelaria y edificatoria

El parcelario del Conjunto Histórico constituye un elemento de gran relevancia en la configuración del tejido urbano, ya que define la estructura espacial y funcional de la ciudad. Su estudio resulta fundamental para comprender las dinámicas de crecimiento, transformación y conservación del entorno construido. Sin embargo, al mismo tiempo, el parcelario también actúa como un condicionante en diversos aspectos relacionados con la edificación y con los procesos de regeneración urbana. En particular, la morfología y dimensión de las parcelas pueden influir de manera significativa en la viabilidad de intervenciones arquitectónicas, limitando o favoreciendo determinadas actuaciones dentro del marco normativo y patrimonial existente.

Siguiendo estudios teóricos reconocidos en esta materia (Krier, Caniggia, etc), el espacio urbano y, en general, las tipologías, se basan en la configuración volumétrica dada por la geometría de la planta (parcelas y fondos de edificación) y por la sección (altura), y en el tratamiento de las superficies (en este caso, fachadas). Para una mejor sistematización de todo este tema, se realiza un análisis de valoración de las parcelas (el parcelario), de la tipología de fachadas, y de las alturas y fondos de edificación.

Esto obliga, en primer lugar, a diferenciar aquellas zonas que poseen una configuración dada por elementos edificatorios especiales y no de tipo residencial base. Para ello, conviene, en primer lugar, un recorrido por la morfogénesis de Cartagena, desde un punto de vista sincrónico, que conduce a tal diferenciación, al paso que facilita la comprensión de todo el Casco distinguiendo zonas de dominio de una tipología u otra, así como unas alturas u otras.

La forma en que se han configurado los espacios urbanos del Casco Histórico responde, en gran medida, a la influencia directa de la geomorfología del lugar. Este factor ha condicionado tanto la disposición del parcelario como la manera en que las edificaciones han sido implantadas dentro de las parcelas. A su vez, esta distribución edificatoria influye en aspectos fundamentales como la habitabilidad, las alturas de los edificios y el tratamiento arquitectónico de las fachadas, lo que repercute en la imagen urbana y en las dinámicas sociales del área.

En el caso específico del Casco Histórico de Cartagena, se identifican cinco elementos geomorfológicos esenciales que han determinado su evolución urbanística. Estos elementos, ordenados según su impacto histórico, son los siguientes:

1. **El contacto con el mar**, es decir, el fondo del puerto natural de la bahía, que ha ofrecido desde tiempos antiguos condiciones óptimas para el asentamiento humano.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

45

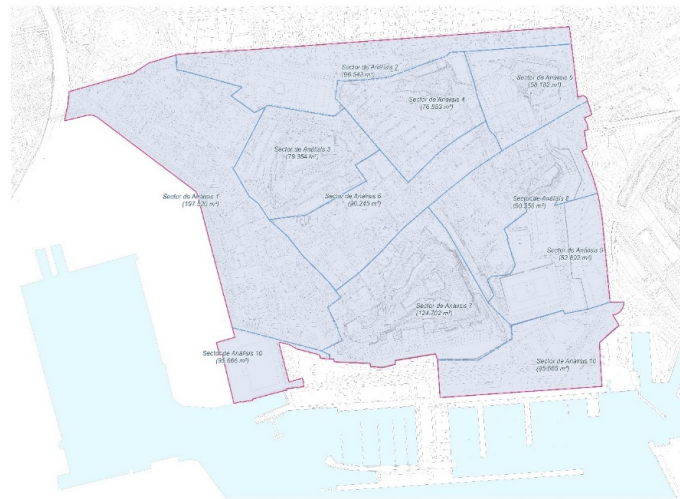




SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

2. **Las colinas del entorno**, que contribuyeron a reforzar la seguridad del enclave, proporcionando defensas naturales al asentamiento.
3. **Las zonas de vaguada**, o áreas intermedias que no forman parte de las colinas pero que sirvieron de base para la expansión urbana de la antigua Cartago Nova.
4. **Las áreas reconfiguradas por motivos militares durante la Edad Moderna**, que modificaron estratégicamente los elementos geomorfológicos más relevantes: el puerto y las elevaciones del terreno.
5. **La conexión con la expansión del Ensanche**, que introdujo transformaciones significativas en épocas contemporáneas.

La interacción entre estos factores ha permitido definir una serie de sectores diferenciados dentro del Casco Histórico, los cuales presentan particularidades propias tanto en su parcelación como en el trazado de sus espacios públicos. A continuación, se describen estos sectores en función de sus características morfológicas y urbanas:



- **Sector 1 – Vaguada oriental:** Área centrada en las calles Puertas de Murcia, Carmen y Mayor, que han constituido el eje cívico de Cartagena durante buena parte de su historia reciente. El sector está delimitado al norte por la zona de contacto con el Ensanche; al sur, por la plaza Héroes de Cavite (sin incluirla); al oeste, por la muralla occidental; y al este, por las colinas que separan este sector de la vaguada central.
- **Sector 2 – Contacto con el Ensanche:** Esta franja está marcada por la coexistencia de estructuras militares, lo que dificulta una organización uniforme del tejido urbano.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

- **Sector 3 – El Molinete:** Esta colina estructuró un barrio con calles trazadas en paralelo a las curvas de nivel y conexiones perpendiculares difíciles y empinadas. Según documentación histórica (véase Pérez Rojas, 1986), estas vías llegaban hasta las calles del Parque, Santa Florentina, Balcones Azules y Serreta.
- **Sector 4 – Montesacro:** Otra colina significativa cuya estructura urbana se organiza en torno a la calle Serreta, eje que ordena las direcciones del viario. Más allá se encuentra el cerro de San José, cuya morfología se vio alterada por el uso militar, lo que justifica su identificación como sector independiente.
- **Sector 5 – Cerro de San José:** Esta zona, ocupada en buena parte por instalaciones municipales actuales, no presenta una configuración urbana tradicional debido a su antigua función militar. En sus límites se encuentran construcciones de gran valor dispersas, pero muchas edificaciones actuales son consecuencia de intervenciones contemporáneas, como la apertura de la calle Capitanes Ripoll tras el derribo de murallas y la antigua puerta de San Diego.
- **Sector 6 – Vaguada central:** Comprende los alrededores de las plazas de San Francisco, Merced y Real, que configuran una secuencia urbana de gran valor. Las manzanas de este sector tienen una forma casi cuadrada, rasgo poco común en el Casco Histórico, y son fruto de la horizontalidad del terreno. Se diferencian de la vaguada oriental por la menor direccionalidad del trazado.
- **Sector 7 – Cerro de la Concepción:** Sus límites se establecen en relación con la vaguada, donde el trazado urbano pierde lógica debido a la pendiente. La influencia de esta colina alcanza hasta la calle Cuatro Santos y la Muralla Sur, con otros límites definidos por la calle Gisbert al este y las calles Príncipe de Vergara y General Ordóñez al oeste, incluyendo el edificio del Gobierno Militar, que históricamente pertenecía al sistema defensivo elevado.
- **Sector 8 – Unidad de ejecución CA 4 (cerro de Despeñaperros):** Morfológicamente similar a Montesacro, sus espacios públicos no pueden entenderse sin la existencia de las calles Duque y San Diego, a las que se organiza de forma perpendicular. Sus límites llegan hasta la calle Gisbert, que fue abierta en 1878 y actúa como una frontera artificial pero clara.
- **Sector 9 – Hospital Militar:** Área también determinada por la presencia militar histórica, donde se conservan importantes construcciones como murallas, el hospital y el cuartel de Antiguones. Actualmente, muchos de estos espacios están siendo reutilizados por la Universidad Politécnica de Cartagena, lo que marca nuevos usos dentro de un entorno históricamente defensivo.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

47





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

- **Sector 10 – El Puerto:** Es un sector de análisis discontinuo que constituye una franja marítima lineal que históricamente ha estado dedicada primero a funciones defensivas y más tarde a actividades productivas. La discontinuidad de esa franja se debe a que descontamos del ámbito la zona central que se encuentra dentro del Plan Especial del Puerto. En la actualidad, presenta un elevado potencial como zona de ocio y esparcimiento. El Ayuntamiento ha comenzado a intervenir en este ámbito con proyectos de adecuación. Se considera que su límite norte es la Muralla del Mar, aunque hacia el este y oeste no hay delimitaciones físicas claras, si bien el Plan Especial de Ordenación y Protección (PEOP) acota su área de influencia.

Por esta razón, se ha llevado a cabo un análisis pormenorizado, de distintos aspectos vinculados a la configuración parcelaria. En primer lugar, se ha examinado la geometría de las parcelas, atendiendo especialmente a su tamaño. Se ha detectado la presencia de un número considerable de parcelas de reducidas dimensiones, lo que ha motivado una evaluación detallada de su impacto en el desarrollo urbano. Dentro de este estudio, se ha prestado especial atención a aquellas parcelas que se encuentran actualmente vacías, dado que su disponibilidad representa una oportunidad potencial para nuevas intervenciones urbanísticas o arquitectónicas.

Además del tamaño, se ha profundizado en la información geométrica del parcelario mediante un análisis específico del ancho de las parcelas en relación con su frente a viario. Este aspecto es crucial, ya que influye en la accesibilidad, la implantación de nuevas edificaciones y la integración de las parcelas en el conjunto del trazado urbano.

Asimismo, el estudio no se ha limitado a la geometría parcelaria, sino que ha incorporado un análisis de la altura de las edificaciones existentes. Este aspecto resulta fundamental para comprender la morfología del paisaje urbano y valorar la posibilidad de modificaciones volumétricas en función de las características del entorno.

Así mismo, el parcelario edificado actual del Conjunto Histórico ejerce una influencia determinante sobre las condiciones de habitabilidad de las edificaciones residenciales. Su configuración, caracterizada por una alta densidad constructiva y una ocupación prácticamente total de las parcelas, limita la disponibilidad de espacios libres privados y restringe la relación entre los edificios y el espacio exterior. Esta problemática ya fue abordada en la memoria justificativa y explicativa del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH), donde se destacaban los principales factores que condicionan la calidad del hábitat urbano.

Entre los aspectos más significativos de este tejido urbano se encuentran la elevada colmatación de las parcelas, con un aprovechamiento casi total del suelo disponible, y la



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

48





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

marcada compacidad del conjunto edificado. Esta última característica se traduce en la presencia de calles estrechas y edificaciones de gran altura en proporción a la sección viaria, lo que limita la entrada de luz natural y afecta directamente a las condiciones de confort y habitabilidad de las viviendas.

Como consecuencia de esta configuración, es frecuente encontrar estancias en las edificaciones que no disponen de aperturas hacia la fachada ni hacia patios interiores, lo que reduce significativamente la ventilación e iluminación natural de los espacios interiores. Además, muchas de estas estancias carecen de acceso directo a la luz solar, lo que agrava las deficiencias en términos de salubridad y confort ambiental.

Para comprender en profundidad el impacto de estos factores en la habitabilidad del conjunto edificado, se han analizado de manera específica los siguientes aspectos:

1. **Influencia de la regulación de los fondos edificables sobre la habitabilidad**

Se ha evaluado de qué manera la normativa vigente que regula la profundidad de las edificaciones dentro de las parcelas afecta a las condiciones de habitabilidad de las viviendas. En este análisis se han tenido en cuenta las dimensiones y características particulares de las parcelas, ya que su forma y tamaño condicionan la distribución de los espacios interiores y la posibilidad de acceso a luz y ventilación natural.

2. **Identificación de zonas sin acceso a iluminación natural**

Se ha llevado a cabo un estudio detallado de las áreas construidas que no cuentan con acceso a iluminación natural, lo que compromete su habitabilidad según los estándares actuales. Esta situación es especialmente relevante en edificaciones donde las estancias interiores no tienen contacto con espacios abiertos, generando condiciones deficientes de iluminación, ventilación y confort térmico.

3. **Análisis del soleamiento en espacios públicos y edificaciones**

Se ha realizado un estudio del soleamiento tanto en los espacios públicos como en las edificaciones del Conjunto Histórico, considerando distintos momentos del año, particularmente los solsticios de invierno y verano. Este análisis permite evaluar en qué medida la disposición de los volúmenes edificados condiciona la incidencia solar sobre las viviendas y las áreas de uso común, lo que influye en la calidad ambiental de los espacios urbanos y en la eficiencia energética de las edificaciones.

En conclusión, el estudio del parcelario del Conjunto Histórico ha permitido obtener una visión integral tanto de las condiciones físicas y normativas que regulan el desarrollo urbano como de su impacto directo en la habitabilidad de las viviendas y en la calidad del entorno





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

construido. La elevada colmatación, la escasez de espacios abiertos y las limitaciones en cuanto a iluminación natural y soleamiento representan desafíos significativos que deben ser abordados en futuras estrategias de planificación y rehabilitación. Por ello, cualquier intervención en este ámbito patrimonial debe considerar no solo la conservación del tejido histórico, sino también la mejora de las condiciones de vida, garantizando un equilibrio entre la protección del legado arquitectónico y el bienestar de sus habitantes.

D.0.1.7. Estudio de la tipología edificatoria

Se ha analizado la tipología edificatoria de cada parcela en función fundamentalmente de las fachadas. Sin embargo, ha sido necesario realizar una serie de distinciones para subrayar lo que más interesa en este estudio que, como ya se ha repetido, es el caserío base; ha sido preciso, por tanto, separar las edificaciones especiales de aquellas otras correspondientes al tejido urbano indiferenciado. Y, dentro de él, distinguir edificios históricos de contemporáneos.

D.0.1.7.1 Los tipos edificatorios

Se distinguen de la siguiente manera:

- ◆ Tipología especial: corresponde a edificios no propios de caserío base. En él se distinguen:
 - Almacenes, talleres y similares que ocupan toda la edificación o parcela
 - Edificios institucionales, tanto antiguos como contemporáneos
- ◆ Tipología residencial histórica: corresponde a edificios de caserío base tradicionales
 - Residencial especial o palaciega, que son edificios emergentes
 - Residencial burguesa
 - Residencial popular
- ◆ Tipología residencial contemporánea: corresponde a edificios de caserío base modernos:
 - Residencial contextualista, que corresponde a edificios modernos de estilo historicista o vernacular; es decir, siguiendo una línea tradicional y ambiental más o menos literal.
 - Residencial de ensanche o bloque, que corresponde a la edificación moderna que, por su altura y composición, pertenecen a un tipo propio del ensanche español o del bloque moderno.
 - Residencial diversa, que corresponde a la edificación que, sin llegar a una altura excesiva o a una composición como en el caso anterior, sus líneas compositivas se distancian del contexto, bien sea por los materiales





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

empleados, por las cadencias de los huecos o por su estructura netamente actual.

D.0.1.7.2 Significado de las tipologías edificatorias cartageneras

Como ya se ha puesto de manifiesto en el apartado dedicado al desarrollo morfogenético de la ciudad de Cartagena, se puede afirmar que el verdadero valor histórico del tejido residencial básico se remonta, principalmente, al periodo comprendido entre finales del siglo XIX y principios del siglo XX. No obstante, es necesario ahora profundizar con mayor precisión en el significado y relevancia de las distintas tipologías arquitectónicas presentes en este ámbito urbano. Para ello, se han extraído del capítulo titulado "Las viviendas del recinto" del libro previamente citado de Pérez Rojas, una serie de reflexiones que pueden organizarse en tres líneas principales de análisis: una referida al Casco Histórico de Cartagena (CHC) en su totalidad, otra centrada en los modelos edificatorios de carácter burgués o palaciego, y una tercera enfocada en las tipologías populares de carácter tradicional.

A) Reflexiones generales sobre el conjunto del Casco Histórico de Cartagena:

El núcleo urbano de Cartagena en su conjunto puede definirse, según el autor, como un espacio predominantemente ocupado por clases medias. La ciudad contaba con un amplio estrato social compuesto por funcionarios, profesionales del comercio y trabajadores de los servicios públicos. Las viviendas obreras, por su parte, se ubicaban generalmente en las zonas más elevadas o periféricas del casco antiguo, así como en las plantas bajas de los edificios menos céntricos.

En cualquier caso, uno de los rasgos más distintivos de la arquitectura del recinto histórico es su escala reducida, que contrasta con la imagen de gran ciudad que puede transmitir a primera vista. Esta impresión se debe, sobre todo, al predominio de edificios de tres alturas y a la escasa presencia de viviendas ubicadas en planta baja en el centro urbano. Este hecho diferencia a Cartagena de otras ciudades mediterráneas similares y pone de manifiesto su carácter industrial y portuario. Así, las viviendas desarrolladas en planta baja se asocian más bien a la periferia de la ciudad y no al núcleo central.

Esa escala urbana reducida se hace especialmente visible en el diseño de las fachadas, particularmente en elementos como los balcones y miradores, que adquieren un papel clave en la expresión arquitectónica de las viviendas. Según Pérez Rojas, estos elementos son fundamentales para comprender plenamente la arquitectura doméstica cartagenera. De hecho, en diversas obras de la época se aprecia una intención clara por parte de los propietarios de participar en la vida pública de la calle, dotando a sus viviendas de una presencia ornamental activa.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Las clases medias de la ciudad asumieron un papel protagonista en esta dimensión estética de la arquitectura, que en Cartagena encontró una fuerte expresión a través del eclecticismo y el modernismo. A través de los balcones y miradores, los edificios parecían querer abrirse a la calle, mostrando su mejor cara durante los desfiles y procesiones, que eran parte importante del tejido social y cultural de la ciudad.

En consecuencia, estos elementos de fachada no deben considerarse simples adornos, sino que tienen una carga simbólica y estética considerable. Representan la evolución y mejora formal de las edificaciones durante el siglo XIX y las primeras décadas del XX, proceso en el que tuvieron un papel clave las ordenanzas municipales de 1885, que regularon aspectos como la proyección de los miradores. De hecho, puede sostenerse que, salvo en los casos donde se adopta deliberadamente otro lenguaje estilístico, las fachadas que carecen de estos elementos poseen menor interés desde el punto de vista artístico, aunque sigan teniendo valor histórico por su contexto y antigüedad.

B) Observaciones sobre las tipologías arquitectónicas históricas de carácter burgués o palaciego:

En lo que respecta a las viviendas típicas de la clase media, estas solían estar compuestas por tres plantas y presentaban normalmente dos huecos por nivel en su fachada. Estas edificaciones contaban con accesos estrechos y poco atractivos, así como con escaleras interiores reducidas, todo ello con el objetivo de maximizar el espacio útil de la planta baja, destinado preferentemente a actividades comerciales.

En las casas situadas en los barrios más modestos, la angostura de los accesos en planta baja era aún mayor, ya que en estos casos se utilizaba ese nivel como vivienda en lugar de para usos económicos. Sin embargo, las plantas bajas eran los espacios más húmedos y poco saludables del conjunto urbano cartagenero, y así lo reflejan numerosos informes de las juntas de Sanidad de la época. Debido a las condiciones del subsuelo del casco histórico — caracterizado por una alta humedad—, estos espacios resultaban más adecuados para albergar talleres o pequeños usos industriales. En cambio, los pisos superiores (primer y segundo) ofrecían condiciones más higiénicas y habitables.

Estas viviendas solían disponer de uno o dos patios interiores, que contribuían a mejorar la ventilación y la iluminación de los espacios interiores. En los edificios con un mayor nivel de comodidad, era común que existiese también una terraza trasera, que se habilitaba eliminando progresivamente una de las habitaciones posteriores. Este espacio, además de permitir actividades como tender la ropa, servía como prolongación del uso doméstico al aire libre. Los patios, por su parte, conectaban directamente con distintas estancias, especialmente los dormitorios, mientras que las zonas comunes como el comedor y la cocina se ubicaban orientadas hacia el interior de la vivienda. Por el contrario, la parte delantera —con vistas a la calle— solía estar reservada a una sala principal, o bien a una sala acompañada de un gabinete,





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

que cumplía funciones sociales y de representación.

El número de estancias orientadas hacia la fachada variaba según la anchura del edificio. Las casas pertenecientes a la clase media contaban generalmente con una sola sala al frente, mientras que en las residencias burguesas lo habitual era que hubiera al menos dos. La alcoba principal, en este tipo de viviendas de mayor rango, se situaba justo detrás de la sala y solía estar directamente conectada con ella, lo cual facilitaba su uso como parte del área noble de la casa. Siempre que era posible, se intentaba que el mayor número de dormitorios tuviera acceso a los espacios exteriores, para asegurar una ventilación cruzada y mejores condiciones de salubridad. El resto de las habitaciones privadas se disponían en torno al pasillo central y al patio interior, organizando así el corazón funcional de la vivienda. Finalmente, el dormitorio del servicio doméstico se localizaba junto a la cocina, y su acceso se realizaba a través de esta estancia, reflejando la jerarquización espacial de la vivienda típica de la época.

C) Observaciones sobre las tipologías edificatorias populares:

En cuanto a las viviendas humildes u obreras del casco histórico, aunque algunas disponían de pasillo, lo más habitual era una disposición en cadena de las estancias: primero, una habitación principal multifuncional con ventana a la calle; detrás de esta, un dormitorio; y al fondo, una cocina que daba acceso a un pequeño patio, donde se encontraba normalmente el aseo.

La población trabajadora, tanto local como procedente de otros lugares, solía instalarse en zonas menos visibles de la ciudad, como callejones estrechos, cuevas o áreas elevadas. El diseño físico del recinto de Cartagena, formado por diversas elevaciones, favoreció que esas zonas más altas —por su inaccesibilidad y marginalidad— se convirtieran en espacios ocupados por los sectores sociales más desfavorecidos. Las viviendas en estas colinas eran estructuras simples, dispuestas en forma de pequeños volúmenes cúbicos apilados. El plano detallado de Cartagena elaborado por Julián Sáez en 1912 pone en evidencia la estrechez de las parcelas en esas zonas elevadas, muchas de las cuales ni siquiera contaban con patios que permitieran ventilar el interior de las casas.

Estas construcciones no poseían patio interior y, en su mayoría, no responden a una arquitectura típica de un centro urbano consolidado, sino más bien a un modelo mixto de carácter rural e industrial. Tal configuración puede comprenderse como resultado de la transición entre el entramado urbano medieval y el del siglo XIX. En ese proceso se produjo una doble dinámica: por un lado, una jerarquización vertical del espacio, donde los pisos superiores e inferiores de los edificios eran ocupados por las clases menos favorecidas, mientras los niveles intermedios quedaban reservados a las clases medias. Por otro, se mantuvo el uso residencial de los antiguos palacios, habitados por la aristocracia tradicional o por las nuevas clases burguesas surgidas en un contexto de cambio económico y técnico.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Al mismo tiempo, se desarrolló una forma de segregación horizontal, que desplazó a las clases populares a zonas más alejadas del centro histórico y con peores condiciones ambientales. Este fenómeno se acentuó con el auge de la minería y la industrialización, que generaron un nuevo proletariado urbano. Estas clases trabajadoras se asentaron no solo en los límites del casco, sino también en sectores internos con características especialmente desfavorables. Del mismo modo, los trabajadores del campo se vieron empujados a instalarse en barrios de este tipo, especialmente durante el primer ciclo de transformación agrícola.

Todo ello dio lugar a una serie de barrios marginales donde el hacinamiento, la precariedad y la falta de condiciones mínimas de habitabilidad eran extremas. En estos contextos sociales y físicos tan frágiles, surgieron auténticos enclaves residuales, casi guetos urbanos, habitados por personas en situación de exclusión o que desempeñaban los trabajos más duros y mal remunerados. El tejido urbano en estos casos no seguía ningún patrón ordenado ni respondía a una planificación coherente: era el resultado de la improvisación, la necesidad y la pura supervivencia.

Por tanto, no sorprende que en estas viviendas fuese frecuente la autoconstrucción o la reproducción simplificada de modelos arquitectónicos rurales, tanto en su disposición interna como en sus elementos constructivos externos. En general, estas casas carecían de cualquier tipo de ornamento, miradores o mejoras interiores, a diferencia de las viviendas burguesas. Esta ausencia no solo se explica por la escasez de recursos de sus ocupantes, sino que también pone de manifiesto su vínculo con un modelo rural que, históricamente, no ha definido ni caracterizado el tejido urbano de Cartagena.

El parcelario existente en el casco antiguo ha sido una cuestión de interés y preocupación desde la elaboración del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH). En la memoria justificativa y explicativa de dicho plan, ya se señalaba la formación de un tejido urbano altamente fragmentado, un fenómeno característico de muchas ciudades históricas europeas. Esta configuración parcelaria se ha desarrollado a lo largo del tiempo a través de un proceso de subdivisión progresiva, dando lugar a parcelas cada vez más estrechas en su frente y más alargadas en su fondo.

Sin embargo, este proceso de atomización no ha sido uniforme en todo el casco histórico. Mientras que en las zonas más modestas se ha mantenido la fragmentación del suelo en pequeñas parcelas, en las áreas más distinguidas y representativas de la ciudad se ha producido una tendencia opuesta: la agregación de parcelas para la construcción de edificios nobles y emblemáticos. Paralelamente, la necesidad de aprovechar al máximo el espacio disponible ha dado lugar a una densificación considerable, tanto en términos de altura de las edificaciones como en la ocupación del suelo.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

54





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Como resultado de estos procesos históricos, el parcelario del casco antiguo presenta actualmente una disyuntiva compleja. Por un lado, su conservación es fundamental para preservar la tipología edificatoria y la identidad urbana del conjunto histórico. Sin embargo, por otro lado, las reducidas dimensiones de muchas parcelas generan problemas significativos de habitabilidad, accesibilidad y viabilidad para la rehabilitación, lo que plantea la necesidad de replantear algunos de sus rasgos sin comprometer su valor patrimonial.

El estudio actualizado del parcelario del casco antiguo confirma la continuidad de los patrones identificados en el PEOPCH y proporciona datos cuantitativos que permiten evaluar el alcance de la problemática. En la actualidad, de las 1.009 parcelas que conforman el conjunto histórico, 386 tienen una superficie inferior a 120 m², lo que representa un 38,3% del total. Estas dimensiones reducidas constituyen un fuerte condicionante para la edificación y para la recuperación de las áreas que presentan un mayor grado de deterioro.

D.0.1.7.3 Análisis de las dimensiones de las parcelas excluido equipamientos.

Para delimitar con mayor precisión el impacto de esta situación, el estudio ha excluido del análisis las parcelas destinadas a equipamientos y aquellas edificaciones con grado de protección 1 o 2, cuya normativa exige la conservación de su volumetría. Con base en este criterio, se ha establecido la siguiente clasificación parcelaria:

Parcelas con una superficie inferior a 60 m²

Se han identificado 83 parcelas de este tipo, lo que representa un 8,2% del total.

Su reducido tamaño compromete seriamente su viabilidad para usos residenciales, ya que dificulta la aplicación de criterios de accesibilidad, iluminación natural y salubridad adecuados.

La mayor concentración de estas parcelas se encuentra en torno a las calles San Fernando, Serreta y Beatas.

Parcelas con una superficie comprendida entre 60 y 120 m²

Son 303 parcelas, representando un 30% del total.

Aunque su tamaño es algo más favorable que el del grupo anterior, siguen constituyendo un condicionante significativo para la habitabilidad y rehabilitación.

Se localizan principalmente en torno a las calles San Fernando, Palma y las inmediaciones del barrio de Montesacro.

Parcelas con una superficie entre 120 y 500 m²

Constituyen el grupo más numeroso, con 518 parcelas, lo que equivale al 51,3% del total.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Esta superficie se considera adecuada para la construcción de edificaciones residenciales, ya que permite una mayor flexibilidad compositiva y facilita el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

Su ubicación es predominante en los ejes urbanos que conectan la calle del Carmen con la Calle Mayor y en el sector que abarca desde Cuatro Santos hasta San Diego.

Durante finales del siglo XIX y principios del XX, estas zonas fueron ocupadas por las clases acomodadas, que promovieron la construcción de edificios representativos de la arquitectura modernista de Cartagena, en muchos casos mediante la agregación de parcelas preexistentes.

Parcelas con una superficie superior a 500 m²

Se han identificado 105 parcelas en esta categoría, lo que supone un 10,4% del total.

Estas parcelas se localizan principalmente en la zona de transición hacia el Ensanche, al norte del antiguo recinto amurallado.

Aunque estas dimensiones resultan más adecuadas para proyectos de vivienda colectiva de tamaño medio o grande, su presencia en el casco antiguo es poco representativa del tejido tradicional, donde solo unas pocas parcelas alcanzan estas dimensiones.

La situación actual del parcelario plantea un dilema en la gestión del casco histórico. La opción de resolver de manera generalizada los problemas de habitabilidad mediante la agregación de parcelas podría alterar significativamente la morfología urbana y comprometer la esencia del tejido histórico. Sin embargo, una conservación integral del parcelario sin adaptaciones tampoco parece ser la solución ideal, ya que podría dificultar la rehabilitación de las áreas más deterioradas y perpetuar las condiciones deficientes en términos de accesibilidad y calidad de vida.

En este sentido, parece necesario introducir un enfoque flexible que contemple la posibilidad de ajustes en el tamaño de las parcelas dentro de un marco normativo que garantice la preservación de la identidad urbana del casco antiguo. Cualquier estrategia de recuperación de las zonas degradadas debería incorporar como uno de sus ejes de actuación el estudio del parcelario, con el objetivo de encontrar soluciones equilibradas que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad sin comprometer el valor patrimonial del conjunto edificado.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025



El análisis realizado sobre la configuración del parcelario en el casco antiguo se complementa con un estudio específico del tamaño y distribución de las parcelas que actualmente se encuentran vacías. Esta información es de especial interés para la definición de estrategias de rehabilitación y revitalización urbana, especialmente en aquellas zonas que, por sus características, presentan un mayor grado de deterioro y carecen de edificaciones consolidadas.

En particular, se ha observado que las parcelas vacías son más frecuentes en las áreas menos distinguidas del casco histórico, coincidiendo con aquellas que tradicionalmente han albergado viviendas de menor tamaño y condiciones menos favorables de habitabilidad. En estas zonas, el elevado número de solares sin edificar supone tanto un desafío como una oportunidad para la recuperación del tejido urbano.

El análisis cartográfico revela que existe una alta concentración de parcelas vacías con superficies inferiores a 120 m^2 en determinadas áreas del casco antiguo, destacando especialmente dos sectores:

Al norte del Molinete, donde la trama urbana presenta discontinuidades significativas debido a la existencia de múltiples parcelas sin edificar.

Al sur y al oeste de Montesacro, donde también se observa un elevado número de vacíos urbanos, lo que refleja un proceso de degradación y pérdida de actividad edificatoria en estas zonas.

Ante esta situación, surgen distintas posibilidades de actuación que podrían contribuir a mejorar la viabilidad urbanística de estas áreas y facilitar su regeneración:



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

1. Agrupación de parcelas contiguas para mejorar la habitabilidad y accesibilidad

En aquellos casos en los que varias parcelas vacías sean colindantes, podría contemplarse la posibilidad de agregarlas para conformar parcelas de mayor tamaño.

Esta estrategia permitiría generar espacios edificables con mejores condiciones de habitabilidad, facilitando la incorporación de elementos esenciales como patios interiores, iluminación natural y accesibilidad adecuada.

Además, la mayor dimensión de las parcelas resultantes ofrecería mayor flexibilidad en la distribución de los espacios interiores, posibilitando una adaptación más eficiente a los estándares habitacionales contemporáneos.

2. Evaluación del impacto de la agregación de parcelas en la estructura urbana

Aunque la unión de parcelas podría ofrecer ventajas desde el punto de vista de la habitabilidad y viabilidad edificatoria, es fundamental analizar su impacto en el tejido urbano y en la morfología del casco antiguo.

El parcelario es un elemento esencial en la configuración del paisaje urbano y en la identidad histórica del conjunto edificado, por lo que cualquier modificación en su estructura debe ser valorada con cautela para evitar alteraciones significativas en la trama histórica.

En este sentido, se debe considerar cómo la eventual modificación del tamaño de las parcelas podría afectar a la continuidad visual del entorno, la relación entre las edificaciones y el espacio público, así como la integración de las nuevas intervenciones en el tejido preexistente.

3. Establecimiento de criterios estéticos y compositivos para nuevas edificaciones

En el caso de que se optara por la agrupación de parcelas y la posterior edificación, sería recomendable definir criterios específicos que regulen la integración de las nuevas construcciones en el paisaje urbano.

Estos criterios podrían incluir aspectos como la armonización de alturas, la tipología de fachadas, la proporción de vanos y la elección de materiales, de manera que las nuevas edificaciones respeten la estética tradicional del casco antiguo y contribuyan a su revitalización sin generar rupturas visuales o estilísticas.

Asimismo, se podría fomentar el uso de soluciones arquitectónicas que permitan una transición equilibrada entre los volúmenes preexistentes y las nuevas construcciones, garantizando la coherencia del conjunto edificado.

En definitiva, la existencia de un gran número de parcelas vacías en el casco histórico representa una problemática que debe abordarse de manera estratégica y planificada. La

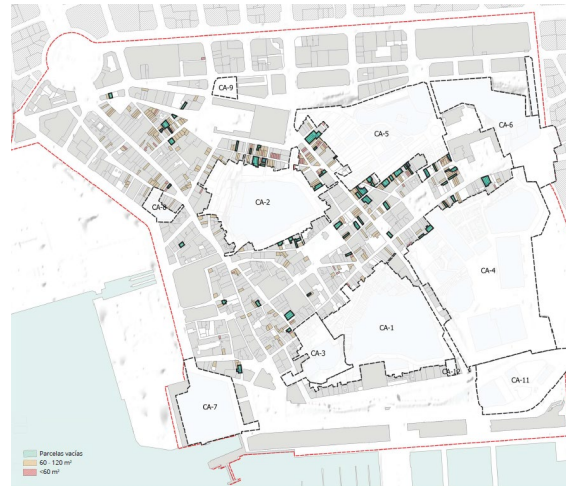




SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

rehabilitación de estas áreas deterioradas requiere un estudio detallado de cada caso particular, considerando tanto la viabilidad de la agregación de parcelas como su impacto en el tejido urbano y la necesidad de establecer directrices arquitectónicas que favorezcan una integración armónica en el entorno.

Por ello, resulta recomendable la realización de estudios específicos que analicen en profundidad las posibles actuaciones sobre el parcelario vacío, de manera que se puedan diseñar intervenciones que contribuyan a la revitalización del casco antiguo sin comprometer su valor patrimonial e histórico.



Al estudiar las características del parcelario dentro del ámbito del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH), no solo es relevante analizar el tamaño de las parcelas en términos de superficie, sino que también es fundamental examinar el ancho de sus frentes de fachada. El frente de fachada influye de manera significativa en la viabilidad de la edificación, ya que condiciona tanto la distribución de los espacios interiores como la capacidad de cumplir con los requisitos mínimos de habitabilidad y accesibilidad establecidos por la normativa vigente.

Este análisis se ha centrado exclusivamente en las parcelas destinadas a uso residencial, excluyendo los equipamientos y otras tipologías edificatorias que no están sujetas a las mismas restricciones en términos de habitabilidad.

Existe una correlación evidente entre la superficie de una parcela y la dimensión de su frente de fachada. En términos generales, las parcelas de menor superficie tienden a presentar frentes más estrechos, mientras que aquellas con mayor extensión suelen disponer de frentes más amplios. Esta relación es clave a la hora de evaluar las posibilidades de edificación y



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





rehabilitación dentro del casco histórico, ya que un frente de fachada reducido puede suponer un fuerte condicionante para la construcción de viviendas adecuadas a los estándares actuales.

D.0.1.7.4 Análisis de las parcelas en relación al frente de fachada.

Para este análisis, se ha establecido una clasificación de los frentes de fachada en diferentes rangos, evaluando sus implicaciones en términos de habitabilidad y su distribución dentro del casco histórico.

1. Parcelas con frente de fachada inferior a 4 metros

Se trata de las parcelas con el menor ancho de frente, lo que supone una limitación significativa para la construcción de edificaciones destinadas a uso residencial.

Un frente de fachada de estas dimensiones dificulta la distribución de los espacios interiores, comprometiendo aspectos fundamentales como la ventilación, la iluminación natural y la posibilidad de garantizar un acceso adecuado.

Según los criterios establecidos por el Código Técnico de la Edificación (CTE), estas dimensiones resultan prácticamente inviables para desarrollar viviendas que cumplan con los parámetros mínimos de habitabilidad.

La solución más lógica para estos casos sería la agrupación de varias parcelas colindantes, permitiendo generar frentes de mayor dimensión que faciliten la construcción de edificaciones más funcionales.

Estas parcelas con frentes extremadamente estrechos se encuentran especialmente concentradas en zonas como la Calle Palas, la Calle San Fernando y el entorno del cerro de Montesacro, áreas donde la fragmentación del parcelario es más acusada.

2. Parcelas con frente de fachada entre 4 y 6 metros

Aunque representan una mejora respecto a la categoría anterior, las parcelas con este ancho de fachada todavía presentan ciertas limitaciones que pueden dificultar la edificación.

Dependiendo de la profundidad de la parcela y su morfología, puede ser complicado diseñar una distribución eficiente del espacio que garantice condiciones óptimas de habitabilidad.

En algunos casos, la falta de amplitud en el frente de fachada puede restringir la entrada de luz natural a las estancias interiores, afectando negativamente la calidad de vida de los residentes.

A pesar de estas limitaciones, muchas edificaciones tradicionales han logrado adaptarse a estas dimensiones, empleando soluciones arquitectónicas como patios interiores o distribuciones longitudinales que maximizan el aprovechamiento de la luz y la ventilación.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Al igual que en el caso anterior, la mayor concentración de estas parcelas se localiza en torno a la Calle Palas, la Calle San Fernando y el cerro de Montesacro.

3. Parcelas con frente de fachada entre 6 y 8 metros

Este rango de dimensiones se considera óptimo para la edificación de viviendas de uso residencial, ya que permite una distribución más equilibrada de los espacios interiores y facilita el cumplimiento de las normativas de habitabilidad.

Un frente de fachada de estas características permite la apertura de vanos adecuados para garantizar una correcta ventilación e iluminación natural en las estancias principales.

Sin embargo, el análisis cartográfico indica que apenas existen parcelas dentro de este rango en el casco histórico, lo que evidencia que la mayor parte del parcelario se concentra en las categorías más extremas: o bien con frentes demasiado estrechos o con dimensiones considerablemente mayores.

Esta escasez sugiere que la configuración del tejido urbano no ha favorecido la existencia de parcelas de tamaño intermedio, predominando la subdivisión extrema en algunas áreas y la agregación de parcelas en otras.

4. Parcelas con frente de fachada mayor de 8 metros

La mayoría de las edificaciones dentro del ámbito del PEOPCH pertenecen a esta categoría, lo que indica que en muchos casos se han generado frentes amplios, bien sea por la configuración original del parcelario o por procesos de agregación de parcelas.

Un frente de más de 8 metros proporciona un margen adecuado para diseñar edificaciones con una distribución más cómoda y funcional, garantizando buenas condiciones de iluminación y ventilación.

No obstante, en los casos en los que la longitud del frente de fachada es excesivamente elevada, es necesario prestar especial atención a la composición arquitectónica y al ritmo de los elementos de la fachada (ventanas, balcones, elementos ornamentales) para evitar que la nueva construcción rompa la armonía del entorno urbano.

La aplicación de criterios de diseño que respeten la imagen tradicional del casco histórico es esencial para evitar la aparición de edificaciones desproporcionadas o visualmente discordantes con el resto del conjunto edificado.

El estudio del ancho de los frentes de fachada en el casco histórico pone de manifiesto la diversidad existente en la configuración del parcelario y la influencia que esta variable tiene en la viabilidad de la edificación. Si bien la mayor parte de las edificaciones del PEOPCH cuentan con frentes de fachada adecuados para la construcción de viviendas con buenas condiciones



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 Nº de entrada 69461 / 2025

de habitabilidad, existe un porcentaje significativo de parcelas con dimensiones reducidas que plantean desafíos importantes.

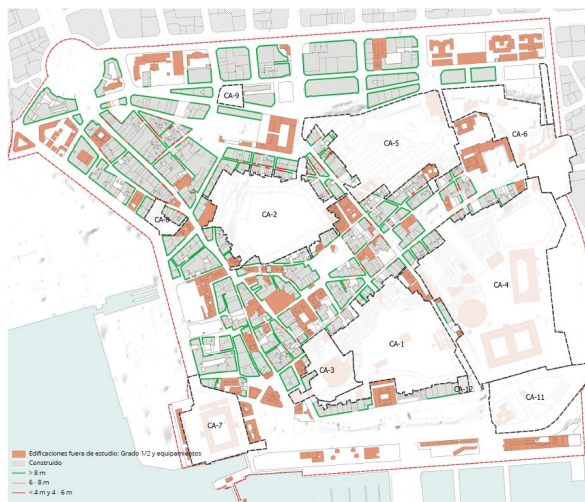
En este sentido, se recomienda adoptar estrategias diferenciadas en función de las características de cada sector:

Para las parcelas con frentes de menos de 4 metros, se debería considerar la posibilidad de agregación con parcelas colindantes para garantizar una viabilidad edificatoria adecuada.

En el caso de las parcelas con frentes entre 4 y 6 metros, se podrían estudiar soluciones arquitectónicas específicas que permitan optimizar la habitabilidad sin necesidad de alteraciones estructurales en el parcelario.

Para las parcelas con frentes superiores a 8 metros, se deberían establecer criterios de composición y diseño que garanticen la integración armónica de las nuevas edificaciones en el paisaje urbano del casco histórico.

En definitiva, cualquier intervención sobre el parcelario del casco antiguo debe basarse en un análisis riguroso que equilibre la necesidad de preservar la identidad histórica de la ciudad con la mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de sus viviendas.



D.0.1.7.5 Análisis de las parcelas según la altura de las edificaciones.

Dentro del estudio del parcelario del Conjunto Histórico, una de las características fundamentales que se ha analizado es la **altura de las edificaciones**. La altura de los edificios no solo influye en la configuración del paisaje urbano, sino que también guarda una estrecha relación con la morfología del tejido histórico, la densidad edificatoria y las condiciones de habitabilidad de las viviendas.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

El análisis realizado revela que las edificaciones dentro de los sectores tradicionales del Conjunto Histórico presentan una altura relativamente homogénea. La mayoría de los edificios siguen un patrón común que oscila entre **tres y cuatro plantas**, lo que se debe en gran medida a las regulaciones urbanísticas que han ordenado el crecimiento de la ciudad a lo largo del tiempo.

Tal como se recoge en la memoria justificativa y explicativa del PEOPCH, la evolución normativa ha influido directamente en la configuración de la altura de los edificios. Las ordenanzas municipales de 1885 ya establecían limitaciones en función del ancho de la calle, siguiendo los siguientes criterios:

Calles de 18 metros de ancho: se permitían edificaciones de hasta seis plantas.

Calles de 16 metros de ancho: la altura máxima era de cinco plantas.

Calles de 14 metros de ancho: se permitía un rango variable de cuatro a cinco plantas.

Debido a la estrechez característica de muchas calles del Conjunto Histórico, en la práctica las edificaciones en esta zona tendieron a ser de menor altura en comparación con otras áreas de la ciudad que disponían de calles más amplias.

Con la aprobación del Plan General de 1987, la regulación de la altura de los edificios pasó a determinarse según la calle en la que se encontraran. En la mayor parte del casco histórico, la normativa estableció alturas comprendidas entre tres y seis plantas, salvo en algunas excepciones, como las calles Muralla del Mar y General Ordóñez, donde se autorizó la construcción de edificios de hasta ocho alturas.

Cuando se redactó el PEOPCH, se consideró que estas alturas eran adecuadas para la configuración urbana del conjunto histórico, por lo que se integraron dentro de la normativa vigente, con algunas excepciones específicas.

A pesar de la homogeneidad general del tejido edificado, el análisis del parcelario ha permitido identificar varias excepciones a la altura predominante en el Conjunto Histórico. Estas excepciones pueden agruparse en tres grandes categorías:

1. Mayor altura en la zona norte del Conjunto Histórico

En la parte norte del casco histórico, se observa un aumento en la altura de las edificaciones, lo que se debe a que esta zona se encuentra en transición hacia el ensanche.

En esta área, los tipos edificatorios responden más a los criterios del urbanismo moderno que a la configuración tradicional del casco antiguo, lo que explica la existencia de edificios de mayor altura en comparación con el resto del conjunto histórico.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

2. Edificaciones de mayor altura en vías perimetrales y principales ejes urbanos

Dentro de la trama urbana tradicional, existen ciertas calles y ejes principales donde la altura de los edificios es superior a la media.

Este fenómeno se observa especialmente en las vías perimetrales del Conjunto Histórico, como las calles Real y Muralla del Mar, donde las edificaciones tienden a alcanzar alturas mayores.

Del mismo modo, en las calles más representativas y nobles de la ciudad, como el eje formado por las calles del Carmen, Puertas de Murcia y Mayor, se pueden encontrar edificios de mayor envergadura.

Este incremento en la altura de los edificios en las calles más importantes del casco histórico responde a razones simbólicas y funcionales, ya que estas áreas concentraron históricamente la actividad comercial, administrativa y social de la ciudad, lo que incentivó la construcción de inmuebles más imponentes.

3. Edificios de mayor altura puntuales dentro del tejido tradicional

Además de las zonas mencionadas, existen casos puntuales de edificaciones que superan la altura predominante dentro del tejido tradicional.

En su mayoría, se trata de construcciones de las décadas de 1960 y 1970, un periodo en el que la normativa urbanística permitió la edificación de mayor altura en algunas áreas del casco histórico.

En muchos casos, estos edificios rompen la armonía del paisaje urbano tradicional, ya que no siguen los patrones arquitectónicos ni las proporciones características del conjunto histórico.

Algunas de estas construcciones han sido objeto de críticas urbanísticas debido a su desconexión con la estética y escala del entorno, lo que genera un impacto visual negativo en el paisaje urbano.

El análisis de la altura de las edificaciones en el Conjunto Histórico pone de manifiesto que, aunque existe una clara homogeneidad en la mayoría de las áreas tradicionales, hay ciertas excepciones que deben ser consideradas en futuras intervenciones urbanísticas.

En definitiva, el estudio de la altura de las edificaciones en el Conjunto Histórico no solo permite comprender la evolución urbanística de la ciudad, sino que también proporciona herramientas para planificar su futuro desarrollo de manera equilibrada, asegurando que las intervenciones arquitectónicas respeten y potencien el valor patrimonial del casco antiguo.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025



El estudio del parcelario y la configuración urbana del Conjunto Histórico pone de manifiesto la alta densificación que caracteriza esta área de la ciudad. Esta situación no es fortuita, sino que responde a la evolución histórica del tejido urbano, influida por la morfología de las parcelas, la tipología edificatoria y las normativas urbanísticas que han regulado su desarrollo.

La memoria justificativa y explicativa del PEOPCH ya advertía sobre este fenómeno, señalando que el casco histórico presenta una densificación particularmente elevada. Esta condición es resultado tanto de la forma y tamaño de las parcelas como de la disposición de las edificaciones en relación con el suelo disponible.

Uno de los aspectos más relevantes identificados en el estudio realizado es que, debido a las dimensiones de las manzanas, solo 10 de ellas reúnen las condiciones necesarias para que, manteniendo fondos edificables de 20 metros, se pueda garantizar la existencia de un patio interior de manzana de al menos 15 metros.

Este dato pone de manifiesto una problemática fundamental en términos de habitabilidad y ventilación, ya que la falta de patios de dimensiones adecuadas repercute directamente en la calidad de vida de las viviendas, reduciendo su acceso a iluminación natural, ventilación cruzada y soleamiento.

Ante esta situación, la memoria del PEOPCH proponía como solución una normativa específica orientada a la creación y regulación de patios interiores de parcela o la posibilidad de habilitar patios mancomunados entre varias parcelas. Esta medida permitiría compensar, al menos parcialmente, la falta de grandes espacios libres dentro de las manzanas, proporcionando áreas destinadas a mejorar la salubridad y confort de las viviendas.

Sin embargo, a pesar de estas reflexiones previas, la normativa finalmente aprobada en el artículo 96 de las Normas Urbanísticas Generales del PEOPCH estableció que el fondo máximo edificable para los edificios de uso residencial es de 20 metros, con una excepción en la zona de transición hacia el ensanche, donde se redujo a 13 metros.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Para evaluar las consecuencias de esta regulación urbanística sobre la configuración del conjunto histórico, se ha llevado a cabo un análisis detallado de las manzanas que componen el casco antiguo.

Este análisis se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

Se han excluido del estudio aquellas parcelas que corresponden a usos dotacionales.

También se han dejado fuera las edificaciones catalogadas con grado 1 y 2 de protección, ya que su volumetría no puede ser modificada.

Se ha utilizado una representación gráfica con distintos colores para identificar:

Las superficies no edificadas dentro de los fondos edificables permitidos.

Las superficies que ya están edificadas dentro de esos fondos.

Las áreas no edificables debido a la aplicación de los fondos máximos establecidos por la normativa.

Los resultados de este análisis han permitido visualizar claramente cómo, debido a la morfología y dimensiones predominantes en la mayoría de las parcelas, el fondo edificable de **20 metros** dificulta la generación de espacios abiertos dentro de las manzanas.

Una de las principales consecuencias de esta normativa es que, en la mayoría de los casos, no resulta posible habilitar patios interiores de manzana ni tampoco patios de dimensiones adecuadas dentro de cada parcela.

Ante la imposibilidad de reservar grandes espacios para patios de manzana, la normativa urbanística ha llevado a que la única solución viable sea la creación de patios interiores aislados dentro de cada parcela, lo que presenta una serie de desventajas:

Patios de dimensiones muy reducidas, que limitan su capacidad para proporcionar iluminación y ventilación adecuadas.

Falta de continuidad y conexión entre patios, lo que impide generar un sistema eficiente de espacios abiertos dentro de las manzanas.

Dificultad para cumplir con los estándares de habitabilidad y calidad ambiental que presentan los edificios ubicados en zonas con una mejor planificación urbanística.

Este problema se acentúa especialmente al comparar la situación del Conjunto Histórico con la de la zona en contacto con el ensanche, donde los edificios cuentan con patios de mayor tamaño, mejor adaptados a los criterios actuales de confort, ventilación y soleamiento.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025



D.0.1.7.3 Análisis de las parcelas en relación a la iluminación natural

Uno de los aspectos fundamentales para garantizar la habitabilidad de una edificación es el acceso adecuado a la iluminación natural en sus estancias. La entrada de luz solar no solo es relevante para el confort visual, sino que también incide en aspectos esenciales como la salubridad de las viviendas, la eficiencia energética y la calidad de vida de los residentes.

Dada la configuración del tejido urbano en el Conjunto Histórico, donde predominan parcelas estrechas y alargadas, edificaciones compactas y calles de anchura reducida, la entrada de luz natural puede verse considerablemente limitada en ciertos inmuebles. Para analizar esta problemática de manera detallada, se ha evaluado el acceso a la iluminación en las edificaciones residenciales, tomando en cuenta tanto la incidencia de la luz a través de la fachada principal como la iluminación proveniente de patios interiores.

Con el objetivo de definir un marco de análisis coherente con la realidad del tejido urbano, se han establecido los siguientes criterios para determinar qué áreas de las edificaciones pueden considerarse como iluminadas:

Estancias con fachada a la calle: Se considera que una franja de 7 metros de profundidad desde la fachada exterior tiene acceso a iluminación natural.

Estancias con iluminación desde patios interiores: En este caso, la franja de iluminación se reduce a 3 metros desde el perímetro del patio interior.

Estos criterios han sido considerados bastante amplios y generosos, ya que en la realidad cotidiana pueden existir múltiples factores que limiten aún más la entrada de luz:

En calles estrechas, la presencia de edificaciones altas en ambos márgenes puede reducir significativamente la cantidad de luz que llega a las plantas inferiores.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

En estancias orientadas al norte, la exposición a la luz solar es mucho menor, lo que disminuye la luminosidad natural de los espacios.

En algunos patios interiores muy reducidos, las dimensiones pueden hacer que la luz natural apenas alcance los primeros metros del interior de la edificación.

Para visualizar de manera clara las zonas con acceso limitado a iluminación, se ha elaborado, un plano de análisis en el que se distinguen las siguientes categorías:

Edificaciones excluidas del estudio: Se han descartado del análisis aquellas construcciones que están destinadas a equipamientos públicos o que cuentan con un grado de protección 1 o 2, ya que su morfología y volumetría no pueden ser modificadas.

Zonas edificadas dentro de las franjas iluminadas: Representadas en color amarillo, estas áreas corresponden a aquellas superficies que, de acuerdo con los criterios establecidos, tienen acceso a iluminación natural ya sea desde la fachada exterior o desde los patios interiores.

Zonas edificadas fuera de las franjas iluminadas: Representadas en color gris, estas áreas corresponden a espacios interiores de las edificaciones que no cuentan con acceso suficiente a luz natural, ya sea porque se encuentran más allá de los 7 metros de la fachada o fuera de los 3 metros desde los patios interiores.



Los resultados obtenidos permiten identificar con claridad que existen numerosas superficies edificadas sin acceso adecuado a iluminación natural dentro del Conjunto Histórico. Esta problemática es especialmente acentuada en ciertas manzanas, en las que se observa una ocupación casi total de la parcela, lo que deja numerosos espacios interiores sin posibilidad de recibir luz natural directa.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Este fenómeno es particularmente notable en:

Manzanas de gran tamaño, donde la extensión de la edificación hacia el interior de la parcela deja amplias zonas sin acceso a luz natural.

Edificaciones con múltiples crujías, en las que la profundidad de la construcción supera ampliamente la franja de 7 metros iluminada desde la fachada.

Edificaciones que dependen de patios interiores muy reducidos, en los que la entrada de luz es insuficiente para garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas.

La elevada proporción de espacios sin iluminación natural representa un desafío significativo para la rehabilitación del Conjunto Histórico, ya que afecta directamente a la habitabilidad de las viviendas y a la conservación del patrimonio edificado.

El acceso a la iluminación natural es un factor determinante para la calidad de vida en las edificaciones residenciales del Conjunto Histórico. Sin embargo, las características del tejido urbano existente imponen fuertes restricciones en muchas de las edificaciones, generando amplias superficies sin acceso adecuado a luz natural.

El análisis realizado pone de manifiesto la necesidad de abordar esta problemática desde una perspectiva integral, combinando estrategias de rehabilitación, normativa urbanística y diseño arquitectónico para garantizar que las viviendas del casco antiguo cumplan con estándares de habitabilidad adecuados, sin comprometer el valor patrimonial del conjunto edificado.

El soleamiento de las edificaciones es un aspecto clave en la evaluación de la habitabilidad urbana, ya que influye directamente en factores como el confort térmico, el rendimiento energético de los edificios y la calidad de vida de los habitantes. La cantidad de luz solar que recibe una construcción varía en función de múltiples elementos, tanto propios de la edificación como del entorno en el que se inserta.

Este estudio complementa los análisis previos sobre acceso a iluminación natural, aportando una visión más precisa sobre cómo la disposición del tejido urbano afecta la exposición de las edificaciones al sol en distintos momentos del día y del año.

El grado de soleamiento de una construcción no es un elemento homogéneo, sino que está influenciado por una combinación de factores físicos y urbanísticos. Entre los más relevantes, se destacan:

Forma y disposición de las parcelas y manzanas:



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

La morfología del parcelario incide en la manera en que la luz solar penetra en los espacios construidos. Parcelas más profundas y estrechas, con poca fachada a la calle, suelen presentar condiciones de soleamiento más restrictivas.

En el caso de manzanas muy compactas, la densidad edificatoria puede reducir la exposición al sol, en especial en los niveles inferiores.

Orientación de las fachadas:

Las fachadas orientadas al sur reciben mayor radiación solar durante el día, lo que puede ser beneficioso en climas fríos pero generar problemas de sobrecalentamiento en verano.

Las fachadas orientadas al norte reciben una menor cantidad de luz solar directa, lo que puede dificultar la climatización de los espacios interiores.

Las fachadas este y oeste presentan diferencias significativas en la exposición solar, dependiendo de la hora del día y la estación del año.

Sombras arrojadas por otras edificaciones:

La presencia de construcciones cercanas puede bloquear la entrada de luz solar, especialmente en calles estrechas o en zonas con edificios de gran altura.

Dentro de un mismo edificio, las plazas inferiores suelen recibir menos radiación solar debido a la sombra proyectada por las plantas superiores o por construcciones adyacentes.

Condiciones climáticas y estacionales:

La variación de la altura del sol en el cielo a lo largo del año produce diferencias significativas en la cantidad de radiación solar recibida por los edificios.

Durante los solsticios de invierno y verano, estas diferencias se hacen más evidentes, afectando de manera distinta a cada orientación de fachada y a cada altura del edificio.

Metodología del análisis de soleamiento

Para obtener un diagnóstico preciso del grado de soleamiento en el Conjunto Histórico, se han estudiado las condiciones de luz y sombra en distintas franjas horarias y en momentos clave del año. El análisis se ha realizado considerando:

Tres momentos del día:

Mañana (primeras horas del día)

Mediodía (cuando el sol alcanza su punto más alto)

Tarde (últimas horas de luz solar antes del ocaso)



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Dos fechas representativas del ciclo solar:

Solsticio de invierno (21 de diciembre): momento del año en que el sol se encuentra más bajo en el cielo, generando sombras más largas y limitando la entrada de luz en las edificaciones.

Solsticio de verano (21 de junio): periodo en el que el sol alcanza su máxima altura, lo que implica una mayor incidencia de radiación solar en las fachadas expuestas y una reducción de las sombras proyectadas.

A partir de este análisis, se han elaborado planos en los que se representan gráficamente:

Las zonas con mayor exposición solar, indicando qué áreas reciben luz directa durante un mayor número de horas.

Las sombras proyectadas por las edificaciones, diferenciando entre aquellas que afectan las plantas bajas y las que alcanzan alturas superiores.

Resultados y principales conclusiones

Del estudio realizado se desprenden una serie de conclusiones relevantes sobre la influencia del soleamiento en la habitabilidad de las edificaciones del casco histórico:

Variabilidad del soleamiento según la orientación y la altura de los edificios

Las fachadas sur presentan las mejores condiciones de soleamiento durante el invierno, al recibir radiación solar en las horas centrales del día.

En cambio, las fachadas norte muestran condiciones de sombra permanente en invierno y solo reciben luz indirecta en verano.

Dentro de un mismo edificio, las plantas superiores disfrutan de un mejor soleamiento que las plantas bajas, debido a la menor incidencia de sombras proyectadas por construcciones colindantes.

Efecto de las calles estrechas en la reducción de la exposición solar

En muchas de las calles más angostas del casco histórico, las edificaciones se proyectan sombras unas a otras, reduciendo significativamente la exposición al sol en los niveles inferiores.

Este efecto es más acusado en los meses de invierno, cuando el sol tiene una trayectoria más baja en el cielo.

Espacios libres y su papel en la mejora del soleamiento



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Las plazas y espacios abiertos se identifican como áreas clave para mejorar las condiciones de soleamiento en el tejido urbano.

Las parcelas que colindan con estos espacios presentan un mejor acceso a la luz natural en comparación con aquellas que se encuentran rodeadas de edificaciones.

Implicaciones en el confort térmico y la eficiencia energética

Un deficiente soleamiento en invierno puede derivar en un mayor consumo energético debido a la necesidad de calefacción.

Por el contrario, un exceso de exposición solar en verano puede generar problemas de sobrecalentamiento en determinadas fachadas, incrementando la demanda de refrigeración.

El análisis del soleamiento en el Conjunto Histórico ha permitido identificar los factores que condicionan la exposición solar de las edificaciones y su impacto en la habitabilidad de las viviendas. Se ha constatado que la configuración del tejido urbano impone limitaciones significativas en la entrada de luz solar, especialmente en zonas con calles estrechas y edificaciones compactas.

En este contexto, resulta fundamental plantear estrategias de rehabilitación y diseño urbano que permitan mejorar la exposición solar en las edificaciones, optimizando así su confort térmico, eficiencia energética y calidad de vida.

D0.1.7 Análisis de las áreas de intervención.

CA-1 La concepción – Sector 7 del PEOPCH

Tras la ejecución de diversas actuaciones encaminadas a la mejora de los viales de acceso a esta zona —que han supuesto una notable optimización de la conectividad interior y exterior, la ordenación del tráfico y la adecuación de los recorridos tanto para vehículos como para peatones—, el ámbito de intervención sigue presentando una serie de actuaciones pendientes que resultan esenciales para completar la transformación urbana del entorno conforme a los objetivos definidos en el planeamiento urbanístico vigente.

En términos generales, estas intervenciones pendientes se centran principalmente en dos ámbitos clave: por un lado, la urbanización de los espacios libres, entendida como la consolidación y adecuación de áreas destinadas a zonas verdes, espacios de esparcimiento, plataformas de conexión peatonal y áreas de uso público, que permitan dotar al entorno de una estructura urbana más cohesionada, sostenible y accesible; y por otro, la edificación de determinadas parcelas aún sin desarrollar, con el propósito de completar la trama urbana prevista y dotarla de los niveles de densidad, funcionalidad y servicios adecuados para una integración efectiva con el entorno consolidado.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

El objetivo fundamental de estas actuaciones es múltiple: mejorar la integración urbana del entorno en relación con los barrios colindantes, facilitar una accesibilidad más fluida y equitativa, tanto a nivel peatonal como rodado, y culminar la ejecución del modelo de ciudad proyectado, garantizando un desarrollo equilibrado, funcional y armónico. Este enfoque responde no solo a criterios técnicos y urbanísticos, sino también a la necesidad de reforzar la calidad de vida de los residentes y de incrementar el atractivo del área como destino cultural, turístico y residencial.

En este sentido, se considera también oportuno incorporar al análisis la posibilidad de llevar a cabo modificaciones puntuales dirigidas específicamente a mejorar la accesibilidad y la habitabilidad del entorno del Castillo de la Concepción. Este enclave, por su incuestionable valor histórico, patrimonial y simbólico dentro de la ciudad, constituye un punto de referencia estratégico tanto desde el punto de vista urbano como turístico. Por ello, su integración efectiva en el tejido urbano, mediante la mejora de sus accesos, recorridos y conexiones visuales y funcionales con el entorno inmediato, podría suponer una oportunidad valiosa para reforzar su papel dentro del sistema urbano y facilitar su disfrute tanto por parte de la ciudadanía como de los visitantes.

Así, la ejecución de las intervenciones pendientes —que se describen con mayor detalle en los apartados posteriores dedicados a la adecuación de la propuesta en las distintas áreas de actuación— permitiría avanzar de forma decidida en la consolidación de este ámbito urbano. En particular, cabe señalar que las actuaciones más relevantes aún por desarrollar se localizan en las laderas norte y sur del cerro, áreas en las que se prevé la regeneración paisajística y la creación de nuevos espacios de uso público, así como en la unidad de ordenación UO-2, donde está contemplada la edificación de varios inmuebles clave para completar el desarrollo edificatorio previsto.

En definitiva, el conjunto de estas intervenciones contribuirá de manera decisiva a finalizar el proceso de transformación del área, mejorando su funcionalidad urbana, reforzando su atractivo tanto para residentes como para visitantes, y promoviendo una mayor cohesión territorial y social, en línea con los principios de sostenibilidad, calidad urbana y bienestar ciudadano que inspiran el planeamiento vigente.

CA-2 Molinete- Sector 3 del PEOPCH

Dentro de esta área de intervención, se han llevado a cabo diversas actuaciones de gran envergadura, especialmente en la ladera meridional del cerro del Molinete. Estas intervenciones han permitido no solo acondicionar los espacios libres, mejorando su accesibilidad y funcionalidad, sino también poner en valor los restos arqueológicos del foro romano y la estructura viaria histórica asociada a él. Gracias a estos trabajos, se ha logrado resaltar la riqueza patrimonial del entorno, favoreciendo su integración dentro del conjunto



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

urbano y convirtiéndolo en un punto de referencia tanto para la ciudadanía como para el turismo cultural.

Las excavaciones y demoliciones sistemáticas llevadas a cabo en la zona desde la década de 1970 han revelado la extraordinaria riqueza arqueológica que alberga el cerro del Molinete. A lo largo de los años, estas intervenciones han permitido documentar y preservar numerosos vestigios de gran valor histórico, confirmando la relevancia de este enclave dentro del patrimonio de la ciudad. La presencia del foro romano, así como la disposición del antiguo entramado viario, han sido algunos de los hallazgos más significativos, lo que ha justificado la necesidad de llevar a cabo actuaciones orientadas a su conservación y puesta en valor.

Una vez completadas las actuaciones más relevantes en materia de arqueología y conservación del patrimonio, se han impulsado diversas operaciones de integración urbana en las parcelas y viales colindantes al cerro. Entre las intervenciones ya ejecutadas, destacan:

- La construcción de un equipamiento destinado a centro médico, que responde a la necesidad de dotar a la zona de servicios esenciales para la población.
- La apertura y acondicionamiento de un vial de acceso a la cima del cerro, mejorando significativamente la movilidad en la zona y facilitando el acceso tanto a residentes como a visitantes.
- La edificación de dos inmuebles destinados a uso residencial, contribuyendo a la revitalización del área y a su integración en la trama urbana circundante.

A pesar del avance significativo en la adecuación del entorno, aún quedan importantes actuaciones por ejecutar en los sectores que rodean el cerro por el este, norte y oeste. Estas intervenciones son esenciales para completar la conexión del área con el resto de la ciudad y garantizar una integración urbana coherente.

Además, persisten diversas áreas donde los trabajos de excavación arqueológica todavía no han finalizado. Estas excavaciones pendientes podrían condicionar la viabilidad y los plazos de ejecución de algunas de las actuaciones urbanísticas planificadas, ya que cualquier hallazgo relevante podría requerir adaptaciones en los proyectos o incluso modificaciones en la planificación de los usos del suelo en determinadas parcelas.

CA-3 Teatro Romano

En la actualidad, dentro de este Área de Intervención, aún quedan pendientes diversas actuaciones dirigidas a la recuperación, restauración y puesta en valor de elementos patrimoniales de gran relevancia para la ciudad. Estas intervenciones resultan fundamentales para completar el proceso de conservación y revitalización del entorno, garantizando tanto la protección de los bienes históricos como su adecuada integración en la trama urbana existente.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Uno de los elementos patrimoniales más destacados que aún requiere intervención es la parte posterior al 'scenae' del Teatro Romano de Cartagena. Esta sección del teatro, que en su momento formaba parte de la estructura arquitectónica original del recinto escénico, aún no ha sido completamente restaurada ni incorporada de manera definitiva al conjunto musealizado. Para lograr una recuperación efectiva de este espacio, será necesario desarrollar un proyecto específico que contemple tanto la consolidación de los restos arqueológicos como su posible integración dentro del ámbito urbano.

Asimismo, se encuentra pendiente la integración de los restos arqueológicos situados en la edificación existente entre el Callejón de la Soledad y la Calle Cuatro Santos. La conexión entre estos vestigios y el tejido urbano contemporáneo plantea un desafío en términos de conservación y puesta en valor, dado que su integración debe realizarse de manera que garantice su accesibilidad, protección y apreciación por parte de la ciudadanía y los visitantes.

Otro de los elementos patrimoniales de gran importancia cuya recuperación sigue sin completarse es la Catedral de Cartagena. Este edificio histórico, que ha sufrido diversas modificaciones y daños a lo largo de los siglos, requiere de una intervención integral que permita estabilizar su estructura, preservar sus elementos arquitectónicos más relevantes y definir su funcionalidad dentro del conjunto histórico de la ciudad.

Las intervenciones que se han llevado a cabo en esta área han seguido las directrices establecidas en el Proyecto redactado por el arquitecto Rafael Moneo para la musealización del Teatro Romano de Cartagena. Este ambicioso plan de recuperación ha permitido que el teatro se convierta en uno de los espacios patrimoniales más importantes de la ciudad, mejorando su accesibilidad y promoviendo su difusión cultural a través de un proyecto museístico integral.

Con las actuaciones realizadas hasta la fecha, puede considerarse que las principales directrices de este proyecto han sido prácticamente finalizadas. No obstante, la consolidación y musealización de la parte posterior a la escena del teatro, junto con la integración de los restos arqueológicos circundantes, representa la última fase que aún queda pendiente de ejecución.

Además de las intervenciones patrimoniales, la ordenación urbana de la zona, conforme a lo establecido en el PEOCPH, contempla la ejecución de diversas edificaciones que aún no han sido materializadas. Estas construcciones tienen como objetivo consolidar la estructura urbana del área, manteniendo la coherencia de la trama histórica y garantizando una adecuada integración con los elementos patrimoniales existentes.

Si bien todas estas intervenciones urbanísticas son importantes para la preservación de la estructura histórica de la ciudad, aquellas que se encuentran en las inmediaciones del Teatro Romano requieren de una evaluación específica. Dado que aún quedan pendientes algunas



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

75





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

actuaciones en la parte posterior a la escena del teatro, es necesario analizar en detalle cómo estas nuevas edificaciones pueden influir en la planificación y ejecución de dichas actuaciones. En este sentido, la compatibilidad de estas construcciones con la recuperación integral del entorno arqueológico debe ser objeto de un estudio detallado, de manera que se garantice una intervención respetuosa con el patrimonio y coherente con la planificación urbana general.

En resumen, el Área de Intervención ha experimentado un importante proceso de transformación gracias a las actuaciones llevadas a cabo en los últimos años, especialmente en relación con la recuperación y musealización del Teatro Romano de Cartagena. No obstante, aún quedan elementos patrimoniales de gran relevancia cuya rehabilitación sigue pendiente, como la parte posterior del teatro y la Catedral de Cartagena.

Asimismo, la materialización de algunas edificaciones contempladas en el PEOCPH sigue en espera, especialmente aquellas que forman parte de la trama urbana histórica. Para garantizar un desarrollo urbano coherente, es imprescindible reevaluar aquellas construcciones situadas en el entorno inmediato del Teatro Romano, asegurando que cualquier intervención futura sea compatible con la preservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico de la ciudad.

CA-4 Universidad

El desarrollo de las distintas Unidades de Ordenación (UO) dentro de esta Área de Intervención ha supuesto un avance significativo en la recuperación y mejora del entorno urbano y patrimonial. En la actualidad, se pueden considerar finalizadas la mayoría de las actuaciones previstas en varias unidades, aunque aún quedan intervenciones pendientes que resultan fundamentales para completar la configuración urbanística y funcional de la zona.

En términos generales, se pueden dar por terminadas las intervenciones en las Unidades de Ordenación UO-1, UO-2, UO-3 y UO-5. No obstante, dentro de estas unidades existen algunas actuaciones que no han sido llevadas a cabo, lo que afecta a la planificación integral del área.

Dentro de la UO-2, si bien la mayor parte de las intervenciones han sido ejecutadas, hay que señalar que aún no se ha realizado la edificación destinada a equipamientos que tanto el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) como el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH) contemplaban en la zona inicial del Bulevar José Hierro.

Esta edificación tenía como objetivo completar la configuración urbanística de la Plaza de la Merced, cerrándola visual y estructuralmente por sus cuatro lados, lo que permitiría recuperar la imagen histórica del espacio y mejorar su integración en la trama urbana. La ausencia de esta construcción deja un vacío en la ordenación de la plaza, afectando a la continuidad visual y funcional del entorno.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

En la UO-3, las actuaciones previstas se han desarrollado casi en su totalidad, quedando únicamente pendiente la ejecución de un equipamiento que el PERI preveía como sustitución del Mercado Gisbert. La idea inicial consistía en transformar este espacio en un edificio universitario, proporcionando una infraestructura clave para la expansión de equipamientos educativos dentro del conjunto histórico.

El proyecto planteado preveía una construcción de seis alturas desde la calle Gisbert, lo que representaría una edificación de gran envergadura dentro del área. Sin embargo, la ejecución de este equipamiento se ha visto obstaculizada por diversos factores, entre ellos, su elevado coste, que ha sido prevalorado en más de 12 millones de euros. La viabilidad del proyecto sigue en estudio, pues su implementación requeriría una fuerte inversión y una planificación detallada para garantizar su compatibilidad con el entorno patrimonial.

De todas las Unidades de Ordenación, la UO-4 es la que presenta mayor cantidad de tareas aún por ejecutar. Actualmente, se están desarrollando excavaciones arqueológicas en el área donde se encuentra el anfiteatro romano, así como en la plaza de toros superpuesta a este.

Una vez finalicen los trabajos de excavación y consolidación, será esencial urbanizar el espacio público superpuesto al anfiteatro, garantizando su adecuada integración dentro del conjunto histórico y facilitando su acceso y uso por parte de residentes y visitantes.

En la UO-6, que abarca el entorno del Cerro de Despeñaperros, se han llevado a cabo ciertas intervenciones destinadas al mantenimiento y consolidación de los restos arqueológicos y patrimoniales presentes en la zona.

Además, dentro de las previsiones del PEOPCH, se contemplaba la construcción de una edificación en la parte sureste de la UO-6, destinada a usos universitarios. Esta infraestructura estaba proyectada con una superficie máxima de 340 m², pero hasta la fecha no ha sido ejecutada.

El desarrollo de esta Área de Intervención ha supuesto una transformación significativa del conjunto histórico, permitiendo la recuperación de numerosos espacios y la puesta en valor de elementos patrimoniales clave. Sin embargo, aún existen actuaciones pendientes de ejecución que resultan esenciales para la consolidación definitiva del entorno urbano y patrimonial.

Si bien las unidades UO-1, UO-2, UO-3 y UO-5 pueden considerarse finalizadas en términos generales, quedan aspectos concretos sin ejecutar, como la edificación en el Bulevar José Hierro, la transformación del Mercado Gisbert en un edificio universitario, o la urbanización completa de la Plaza de la Merced.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Por otro lado, las unidades UO-4 y UO-6 aún requieren importantes intervenciones, destacando la excavación y consolidación del anfiteatro romano, la rehabilitación del Cerro de Despeñaperros, y la creación de accesos adecuados a esta área.

El éxito en la recuperación y ordenación de esta zona dependerá en gran medida de la capacidad de planificación, la disponibilidad de financiación y la correcta ejecución de las intervenciones necesarias, siempre garantizando un equilibrio entre la conservación del patrimonio histórico y la mejora del tejido urbano.

La plaza de las Culturas, que se desarrollará como Estudio de Detalle tal y como está previsto en el anterior PERI. Pero se ha propuesto una solución posible teniendo en cuenta el futuro de la Plaza de Toros y la existencia del Anfiteatro romano.

CA-5 Monte Sacro - Sector 4 del PEOPCH

El planeamiento urbanístico de esta Área de Intervención ha estado marcado por distintas propuestas y revisiones a lo largo de las últimas décadas. Inicialmente, en el año 1995, se aprobó un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), elaborado por Severino Sánchez Sicilia, Juan Antonio Sánchez Morales y Carlos Jurado Fernández. Este plan tenía como objetivo mejorar la accesibilidad y la organización del entramado urbano en la zona alta del cerro.

Dentro de las propuestas del PERI de 1995, una de las actuaciones más significativas era la ampliación de la calle Rosario, de forma que permitiera un mejor acceso al barrio desde la calle Sor Francisca Armendáriz. En este punto, el plan contemplaba la creación de un amplio espacio libre con una rotonda, facilitando la conectividad con la Muralla de Tierra.

En cuanto a la configuración del resto del tejido urbano, el PERI establecía la conservación de las alineaciones de las calles que ascendían desde la calle Serreta, manteniendo la estructura urbana tradicional. No obstante, se proyectaba la apertura de varios viarios transversales, con el fin de mejorar la permeabilidad del barrio y evitar la excesiva linealidad de las manzanas preexistentes.

Siguiendo las previsiones establecidas en el PERI de 1995, en el año 1999 se iniciaron demoliciones masivas dentro del ámbito delimitado por este plan. Este proceso, que afectó a gran parte del tejido urbano, se prolongó hasta el año 2009 y coincidió de manera general con la delimitación actual de la Unidad de Ordenación UO-1.

Sin embargo, en el año 2005, con la aprobación del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH), se propuso una revisión del modelo urbanístico planteado por el PERI. Según la memoria justificativa del nuevo plan, la intención principal de esta revisión era lograr un mayor grado de esponjamiento urbano, lo que permitiría mejorar la calidad del entorno y optimizar los espacios públicos.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Para alcanzar este objetivo de esponjamiento, el PEOPCH propuso la creación de nuevos bulevares, mejorando la conectividad entre el barrio y el resto de la ciudad. Destacan dos actuaciones clave en este sentido:

1. Un bulevar entre la calle Monroy y la calle San Antonio el Rico, cuya finalidad era mejorar la accesibilidad a través de un eje principal.
2. Un segundo bulevar, de mayor relevancia, entre la calle Lizana y la calle Villalba Larga.

Para materializar este último proyecto, el equipo redactor del PEOPCH decidió incorporar al Área de Intervención las Unidades de Ordenación UO-4 y UO-5. En este ámbito, el plan contemplaba la eliminación de edificaciones para establecer una conexión directa entre la iglesia de la Caridad y el bulevar proyectado.

Sin embargo, esta actuación se vio afectada por una sentencia judicial dictada en febrero de 2017, que determinó que no era viable la expropiación y demolición de edificios para la creación de una plaza frente a la Basílica de la Caridad. No obstante, dado que en ese momento algunas edificaciones ya habían sido expropiadas y demolidas, se decidió replantear la distribución de los viarios transversales previstos en el PERI de 1995, con el objetivo de regularizar y ampliar estos viales para mejorar la accesibilidad y la organización del entorno.

A pesar de los esfuerzos de planificación y las intervenciones realizadas hasta la fecha, la realidad es que casi todas las actuaciones previstas en esta Área de Intervención siguen pendientes de ejecución.

A continuación, se detalla la situación de las distintas Unidades de Ordenación dentro de esta área:

Unidad de Ordenación UO-1: Intervenciones Realizadas y Pendientes

En esta unidad, se han ejecutado dos intervenciones destacadas:

- La construcción del pabellón Urban, que ha permitido dotar a la zona de una nueva infraestructura de equipamiento.
- La urbanización del espacio libre vinculado al acceso al Montesacro desde la calle Sor Francisca Armendáriz, mejorando la accesibilidad a esta zona del barrio.

Sin embargo, aún quedan fuertes inversiones pendientes en materia de construcción, urbanización de espacios libres y mejora de viarios, fundamentales para completar la ordenación de la zona.

Unidad de Ordenación UO-4: Problemas con la Ejecución del Bulevar



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

En la UO-4, todavía persisten varias edificaciones que, según el planeamiento vigente, se encuentran ubicadas en la zona donde debería construirse un bulevar. La resolución de esta situación dependerá de futuras decisiones administrativas y de la disponibilidad de financiación para continuar con las actuaciones urbanísticas.

Unidad de Ordenación UO-5: Espacios Verdes y Protección Patrimonial

El PEOPCH contemplaba la creación de dos zonas verdes en la UO-5. De estas:

- La de menor tamaño ya ha sido urbanizada y puesta en uso.
- La de mayor tamaño, sin embargo, no ha podido desarrollarse, ya que su ejecución implicaba la demolición de un edificio protegido. Una sentencia judicial impidió la demolición, lo que ha paralizado la creación de este espacio verde.

Unidad de Ordenación UO-6: Paralización de Viviendas

En la UO-6, se inició la ejecución de un proyecto residencial que contemplaba la construcción de cuatro bloques de viviendas. Sin embargo, las obras se detuvieron tras finalizar la estructura, y a día de hoy, la edificación sigue en estado de paralización sin que se haya dado una solución definitiva a su situación.

Por lo tanto, el desarrollo de esta Área de Intervención ha estado marcado por una evolución urbanística compleja, con modificaciones en la planificación inicial y la paralización de múltiples actuaciones debido a circunstancias económicas y legales.

A pesar de los avances logrados en algunas unidades, la mayor parte de las intervenciones previstas siguen pendientes, con un alto coste de inversión y sin un horizonte claro para su finalización. La resolución de estos problemas dependerá de la capacidad de financiación del Ayuntamiento, la reactivación económica y la voluntad de continuar con la transformación de esta zona en línea con las previsiones urbanísticas establecidas.

Para dar respuesta a la necesidad de dotar al área de intervención con un nuevo centro educativo, se propone modificar la ordenación urbanística con el objetivo de habilitar una manzana específica de equipamiento que cuente con la superficie suficiente para la construcción de un colegio.

Esta modificación permitiría reconfigurar el planeamiento existente, adaptándolo a las demandas actuales de infraestructura educativa en la zona. Para ello, sería necesario ajustar las alineaciones de las parcelas, optimizando el uso del suelo disponible y asegurando que el equipamiento educativo cuente con el espacio adecuado para sus instalaciones.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

La nueva manzana de equipamiento deberá cumplir con los requisitos normativos en cuanto a superficie mínima, accesibilidad y funcionalidad, garantizando que pueda albergar las aulas, patios, zonas comunes y demás dependencias propias de un centro educativo.

Además, este cambio en la ordenación también implicará la revisión del impacto urbanístico que supondrá la introducción de un colegio en el área, analizando aspectos como la movilidad, los accesos, el tráfico generado por la afluencia de estudiantes y personal docente, así como la compatibilidad con el entorno urbano y el resto de usos previstos en la zona.

En definitiva, esta modificación urbanística busca dotar al barrio de un nuevo equipamiento educativo, clave para el desarrollo y mejora de los servicios públicos, asegurando que la infraestructura escolar se integre de manera armónica en la trama urbana y responda a las necesidades de la comunidad

CA-6 San José - Sector 5 del PEOPCH

En cuanto a la UO-2 y UO-3, el PEOPCH ya había considerado la rehabilitación del cerro de San José como un proyecto a llevar a cabo "en su caso y momento oportunos", es decir, un proyecto que debía desarrollarse según las circunstancias y en el momento adecuado para optimizar su viabilidad. Este enfoque refleja la necesidad de una intervención cuidadosa, dado el valor histórico y ambiental de la zona.

Por otro lado, en la UO-4, el PEOPCH había contemplado dos intervenciones que ahora requieren una evaluación exhaustiva de su viabilidad, dadas las circunstancias actuales y los cambios que han ocurrido en la zona. La primera de estas propuestas era la demolición del edificio anteriormente destinado a Residencia Militar, con la intención de crear un espacio libre frente a la muralla. Sin embargo, este proyecto se ve complicado por varias razones. El edificio en cuestión está catalogado por el PGMO de 1987, lo que implica una protección legal que dificultaría su demolición. Además, la propiedad del edificio ya no pertenece exclusivamente al Ministerio de Defensa, lo que añade complejidad a cualquier proceso de expropiación o intervención en la estructura. Esta situación requiere un análisis más detallado sobre la viabilidad legal y los posibles costes asociados a la demolición del inmueble.

La segunda intervención que se preveía en la UO-4 era la remodelación de la Plaza Almirante Bastarreche, que incluía la ampliación del tamaño de la rotonda, la reconfiguración de los espacios peatonales y la opción de construir un aparcamiento subterráneo. No obstante, esta actuación podría considerarse innecesaria en la actualidad, debido a que ya se ha completado la construcción de un aparcamiento subterráneo en la Avenida de América, lo cual ha reducido significativamente la necesidad de añadir un nuevo aparcamiento en la zona. Este aparcamiento recientemente construido satisface en gran medida la demanda de estacionamiento en el área, lo que hace que la propuesta de una nueva estructura subterránea





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

en la Plaza Almirante Bastarreche pierda relevancia. Así, se abre el debate sobre la priorización de recursos y la viabilidad económica de continuar con esta intervención, considerando que ya se han abordado muchas de las necesidades urbanísticas planteadas en el plan original.

CA-7 Cuartel de Instrucción.

Esta Área de Intervención se encuentra compuesta por una única Unidad de Ordenación (UO), la cual ha sido ejecutada en su totalidad. A lo largo del proceso de intervención, se han llevado a cabo diversas actuaciones clave para la rehabilitación y adecuación de diversos espacios en la zona. Entre las principales acciones realizadas destaca la rehabilitación del CIM (Centro de Interpretación Marítima), un edificio emblemático en el que se han realizado mejoras significativas para adaptarlo a su nuevo uso y potenciar su valor cultural y funcional. Además, se procedió a la adecuación del espacio libre colindante al CIM, con el objetivo de crear un entorno accesible y adecuado para los visitantes, optimizando la relación entre el edificio y su entorno inmediato.

Otra intervención importante fue la rehabilitación de las Atarazanas, un conjunto arquitectónico histórico que alberga al submarino Peral, el cual forma parte integral del Museo Naval. La rehabilitación de las Atarazanas no solo ha permitido conservar este valioso patrimonio, sino que también ha contribuido al enriquecimiento de la oferta museística de la ciudad, haciendo de este lugar un punto de interés turístico y cultural fundamental.

A pesar de los avances mencionados, aún queda pendiente la rehabilitación del edificio del Pañol, un inmueble que, a pesar de su importante valor patrimonial, no ha sido intervenido hasta el momento. Sin embargo, recientemente se ha logrado un acuerdo con el Ministerio de Defensa, que ha cedido el uso del edificio a la Universidad Politécnica de Cartagena y a la Universidad de Murcia. Esta cesión ha facilitado el inicio de los trámites necesarios para llevar a cabo la rehabilitación. De hecho, la Universidad Politécnica de Cartagena, en colaboración con la Universidad de Murcia, está actualmente trabajando en la redacción del proyecto de ejecución para la rehabilitación de este edificio. Este proyecto ha sido encargado por concurso al arquitecto José Manuel Chacón Bulnes, quien está diseñando una propuesta de intervención que permita darle un nuevo uso al edificio, adaptándolo a las necesidades contemporáneas sin perder su valor histórico. Se espera que las obras de rehabilitación puedan comenzar a finales del año 2022, lo que marcaría un paso importante en la revitalización de esta área.

En cuanto a la intervención propuesta en el PEOPCH, que planteaba la construcción de una nueva edificación sobre el antiguo pabellón de guardias o farmacia, esta propuesta finalmente fue modificada. En lugar de llevar a cabo una nueva construcción, el pabellón fue integrado dentro de la plaza del CIM, lo que ha permitido preservar este inmueble y mantener la coherencia en el diseño urbano, a la vez que se mejora la calidad y accesibilidad del espacio



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

público circundante. Esta integración contribuye a la creación de un espacio más funcional, armónico y conectado con el entorno, favoreciendo tanto a los residentes como a los visitantes del área.

CA-8 San Fulgencio.

La área de intervención en cuestión ha sido ejecutada por completo, cumpliendo con los objetivos establecidos inicialmente en su planificación. En esta área se preveía la realización de una serie de intervenciones urbanísticas y de construcción, todas orientadas a mejorar la funcionalidad y accesibilidad de la zona, así como a incrementar la oferta de servicios y espacios públicos para la comunidad. Las intervenciones planificadas incluían tanto la construcción de infraestructuras de uso público como privado, lo que contribuyó a la transformación y modernización del área.

Una de las principales actuaciones previstas fue la construcción de un aparcamiento. Este aparcamiento no solo respondía a la necesidad de mejorar la capacidad de estacionamiento en la zona, sino que también estaba diseñado para resolver los problemas de acceso y movilidad, particularmente en un área que podría haber sufrido de congestiones debido al incremento de la actividad en la zona. Con la ejecución de este aparcamiento, se logró optimizar el uso del espacio disponible, mejorando tanto la comodidad para los residentes como la experiencia de los visitantes que accedían a la zona.

Por otro lado, se contemplaba la construcción de edificaciones destinadas a vivienda residencial, lo que ayudó a responder a la demanda de viviendas en la zona. Estas viviendas fueron planificadas con el objetivo de ofrecer opciones habitacionales modernas, funcionales y adaptadas a las necesidades de los residentes, integrándose de forma armónica en el entorno urbano. La implementación de estos nuevos espacios residenciales también contribuyó a la revitalización del área, haciendo que fuera un lugar más atractivo para vivir y, por ende, impulsando el desarrollo económico y social de la zona.

Además de las infraestructuras privadas, se contempló la creación de una plaza pública, un espacio abierto destinado al disfrute de la comunidad. La plaza, diseñada como un área de recreo y esparcimiento, no solo ofreció un lugar de encuentro y descanso, sino que también se integró como un punto de conexión entre los diferentes espacios urbanos del área. Esta plaza pública contribuyó a mejorar la calidad del entorno urbano, fomentando la interacción social y proporcionando un espacio de calidad para actividades culturales, eventos al aire libre o simplemente para disfrutar de un entorno agradable.

En resumen, la intervención en esta área ha logrado cumplir con los objetivos planteados, transformando el entorno en un espacio más moderno, accesible y funcional. La construcción del aparcamiento, las nuevas edificaciones residenciales y la plaza pública han supuesto un



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

importante paso en la mejora de la infraestructura urbana, beneficiando tanto a los residentes como a los visitantes de la zona.

CA-9- Carlos III

La presente Área de Intervención está compuesta por una única Unidad de Ordenación, que aunque forma parte de un mismo proyecto global, se encuentra separada físicamente en dos zonas distintas, cada una con su propio carácter y propósito dentro del plan de desarrollo. Estas dos zonas, aunque están dentro del mismo ámbito de intervención, tienen objetivos y funciones claramente diferenciadas, lo que ha permitido organizar de manera eficiente las actividades de construcción y urbanización que se están llevando a cabo.

En primer lugar, la zona vinculada a la Calle Capitanes Ripoll fue diseñada para albergar la construcción de un equipamiento deportivo y la adecuación del espacio libre circundante. Esta parte de la intervención fue ejecutada en su totalidad, cumpliendo con los plazos establecidos y alcanzando los objetivos previstos en la planificación inicial. El equipamiento deportivo, que podría incluir instalaciones como un gimnasio, canchas o un polideportivo, se construyó con el objetivo de proporcionar a los residentes y visitantes de la zona un lugar adecuado para la práctica de deportes y actividades recreativas. Además, se realizó una adecuación completa del espacio libre a su alrededor, creando áreas de esparcimiento, caminos peatonales, y zonas ajardinadas que han contribuido a mejorar la calidad de vida de la comunidad. Esta zona ya está en funcionamiento, proporcionando no solo instalaciones deportivas modernas y bien equipadas, sino también un espacio público de calidad para los habitantes del área.

Por otro lado, la zona vinculada a la Calle Carlos III está destinada a la construcción de un edificio de uso residencial. Este nuevo edificio, que está en plena fase de ejecución, ha sido concebido para ofrecer viviendas de calidad, adaptadas a las necesidades contemporáneas y en armonía con el entorno urbano. La construcción de este edificio está en curso en este momento, lo que indica que aún quedan varias fases de desarrollo por completar antes de su finalización. Las características del edificio residencial, como la distribución de los apartamentos, las áreas comunes y los acabados de las viviendas, están diseñadas para garantizar la comodidad y funcionalidad para los futuros residentes. Una vez concluido, el edificio proporcionará un importante número de viviendas en una zona que ha experimentado un crecimiento y desarrollo continuo.

En resumen, la Área de Intervención está dividida en dos zonas claramente diferenciadas en cuanto a su función y uso. La primera, vinculada a la Calle Capitanes Ripoll, ya ha sido completada con la construcción de un equipamiento deportivo y la adecuación del espacio público, ofreciendo servicios y espacios de esparcimiento para la comunidad. La segunda zona, vinculada a la Calle Carlos III, aún está en desarrollo con la construcción de un nuevo edificio residencial, el cual está en proceso de ejecución y se espera que proporcione nuevas viviendas



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

una vez finalizado. Ambas zonas, al formar parte de un mismo proyecto de intervención, contribuyen de manera significativa al desarrollo urbano y a la mejora de la calidad de vida en el área.

CA-12 Antiguo consulado alemán.

En el contexto del PEOPCH de Cartagena, en el año 2005 se incluyó una intervención en una zona específica, que ya había sido prevista y detallada en un Estudio de Detalle. Este estudio fue aprobado de manera inicial en agosto de 2003, y finalmente, tras revisiones y ajustes, fue definitivamente aprobado en febrero de 2004. Este proceso de planificación fue fundamental para establecer las bases y directrices para el desarrollo urbanístico de la zona en cuestión, asegurando que las intervenciones futuras fueran coherentes con el objetivo de preservar y poner en valor el patrimonio histórico de Cartagena, mientras se promovía el desarrollo urbano.

Como parte de las acciones previas a la intervención, en 2002 se llevó a cabo una importante demolición de la edificación existente en el área, un paso esencial en el proceso de transformación del espacio. Sin embargo, esta demolición no implicó la eliminación total de los elementos históricos del edificio, ya que se conservó únicamente la fachada, que fue considerada un elemento a proteger y poner en valor. Esta decisión se tomó para preservar parte de la identidad histórica del lugar, manteniendo una conexión visual y arquitectónica con el pasado mientras se daba paso a nuevas construcciones y usos.

Tras esta demolición y la conservación de la fachada, se iniciaron los trabajos de construcción en el área, los cuales culminaron en 2009 con la finalización de las obras de edificación. El nuevo edificio construido en el lugar fue destinado a uso residencial, específicamente para viviendas, con el objetivo de aumentar la oferta habitacional en la zona y mejorar la calidad del espacio urbano. Este edificio, diseñado de acuerdo con las directrices establecidas en el Estudio de Detalle y bajo los lineamientos del PEOPCH, constituye una intervención de modernización que, al mismo tiempo, respeta las características históricas del entorno, especialmente la fachada conservada.

Con la finalización de las obras en 2009, se considera que la intervención en esta área ha sido ejecutada por completo. Este resultado marca el cierre de un proceso largo y detallado de planificación, demolición y construcción, en el que se ha logrado integrar lo antiguo con lo nuevo, respetando tanto el patrimonio histórico como las necesidades de desarrollo urbano moderno.

En resumen, la actuación en esta área, inicialmente planteada en el Estudio de Detalle de 2003 y recogida en el PEOPCH de 2005, ha implicado varias etapas clave: la demolición de la edificación existente en 2002, la conservación de la fachada histórica, y la construcción de un





nuevo edificio residencial, con la intervención culminando en 2009. Con ello, se considera que esta área de intervención está **totalmente ejecutada**, habiendo alcanzado sus objetivos de revitalización y mejora urbana.

D0.1.8 Análisis del patrimonio arqueológico

La importancia de la ciudad de Cartagena en la evolución histórica de época antigua es unánimemente aceptada por todos los investigadores ya que se dispone de una serie de textos literarios, una numerosa colección epigrafía, abundantes restos cerámicos y numismáticos, así como una serie de yacimientos arqueológicos que muestran la relevancia de la ciudad en época romana y prerromana. Sin duda su estratégica situación en el Mediterráneo occidental, sus amplios recursos naturales y las óptimas vías de penetración hacia el interior peninsular, propiciaron la coincidencia de una serie de factores determinantes que hicieron de este enclave del sudeste español uno de los principales centros de referencia de todos los pueblos que costearon la península desde épocas remotas.

Sin embargo, ante tan dilatado periodo de vigencia histórica, contrasta el reducido y accidentado recinto urbano en el que se asentaba la ciudad de Cartago-Nova definido fundamentalmente por una península con cinco colinas que delimitaban un restringido espacio condicionando un particular desarrollo viario.

Este ámbito peninsular conforma por sus características un yacimiento único que se ha mantenido ocupado sucesivamente - con mayor o menor amplitud - hasta principios del siglo XX en el que comienza el proceso de expansión hacia el ensanche, por lo que durante más de veintitrés siglos se ha estado formando paulatinamente un significativo depósito arqueológico en el que se superponen los testimonios materiales de las consecutivas ocupaciones.

Esta área coincide con el denominado Casco Histórico y supone una zona de gran riqueza patrimonial subyacente, al mismo tiempo que corresponde al sector con edificaciones más antiguas y deterioradas de la ciudad, por lo que está sujeto a una profunda renovación edilicia e incluso a modificaciones en el tejido urbano. En este contexto cualquier remoción de tierras hace necesaria una racionalización de la actividad arqueológica de modo que garantice la conservación y puesta en valor de los yacimientos.

Hasta ahora las excavaciones de urgencia se encontraban afectadas por las disposiciones del Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado en 1987, que desarrolló una normativa de protección arqueológica centrada en la zonificación de distintos sectores de interés en la ciudad para los que se aplicaban diferentes soluciones que iban desde la redacción de planes especiales hasta la utilización de sistemas de cimentación que no dañasen los restos subyacentes, entre los que se encuentra la denominada "losa armada". La poca especificación del plan en materia arqueológica y las nuevas orientaciones aportadas por recientes hallazgos,



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

han favorecido que la escasa normativa arqueológica vigente resulte anticuada e inoperante para la nueva situación que a nivel urbanístico y de investigación arqueológica está atravesando la ciudad.

D0.1.8.1 Historia de la investigación arqueológica

Dada la continuidad ocupacional en el mismo solar urbano acontecida en ciudades de un intenso pasado histórico como Cartagena, es manifiesto que el depósito arqueológico existente es muy relevante y dentro del mismo subyacen significativos y monumentales restos arqueológicos. Este hecho ha sido ampliamente documentado desde épocas pretéritas y al respecto son numerosas las noticias de hallazgos ocasionales desde el siglo XVI hasta bien entrado el siglo XX.

Las primeras referencias propiamente arqueológicas se deben a los trabajos puntuales que durante los años cuarenta realizó el profesor Antonio Beltrán Martínez, aunque en décadas posteriores se produce un cierto abandono en este aspecto únicamente paliado por las intervenciones llevadas a cabo por Pedro A. San Martín Moro quien publica escuetas noticias sobre hallazgos arqueológicos en diferentes solares de la ciudad.

El panorama cambia a partir del año 1982 en el que se inauguran las nuevas instalaciones del Museo Arqueológico Municipal, al amparo de una serie de jóvenes profesionales. Se intensifican las excavaciones arqueológicas con carácter de urgencia, siempre supeditadas al reducido parcelario urbano lo que aporta un conocimiento muy compartimentado y una escasa posibilidad de estudios generales sobre urbanismo romano.

El primer ensayo de sistematización conjunta fue llevado a cabo en 1989 por el Dr. Ramallo Asensio, quien plantea las líneas generales del desarrollo urbanístico de Cartago-Nova y su problemática asociada. Aunque el tema quedaba apenas esbozado a nivel científico, carecía de significación concreta a nivel urbanístico, lo que dificultaba en sobremanera el conocimiento previo de la localización y dispersión de los restos arqueológicos de cara a las construcciones de nueva planta en las zonas más afectadas.

La grave crisis económica en la que se ve sumida la ciudad durante la década de los ochenta va a propiciar el abandono masivo del caserío tradicional que había conformado el CHC. La situación de degradación y abandono del mismo afectará especialmente a las laderas de los cerros de la Concepción y Molinete, en las cuales se comienzan intervenciones arqueológicas de gran envergadura que van a aportar espectaculares hallazgos como el Teatro romano (1989) y el área templaria del Molinete (1994), a lo que se suma la reactivación de las excavaciones en el Anfiteatro romano y Plaza del Hospital (1990-92).

Por otro lado el panorama general se va completando poco a poco con los datos procedentes de las recientes excavaciones de urgencia que se van realizando al amparo de las



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

construcciones de nueva planta. Estas intervenciones todavía escasas muestran hallazgos de gran valor patrimonial como la sede augustal en la calle Caballero o diversos tramos viarios asociados a domus ricamente ornadas (c/ del Duque) .

El impasse económico en el que se encontraba la ciudad ha permitido que en la última década el problema arqueológico-urbanístico no fuese tan agudo debido a la ralentización en el sector de la construcción. Sin embargo la actual reactivación económica y el interés de las autoridades por recuperar el Casco Histórico ha supuesto una vuelta a primer plano de la problemática patrimonial imbricada con el desarrollo urbano.

En el plano I.36 se expresan los puntos que han sido objeto de excavación en parcelas y plazas. Las calles, en su 90 % han sido también objeto de investigación a lo largo de los años. De todas maneras, el plano es un esquema sin pretensión de ser totalmente completo.

D0.1.8.2 Topografía

Cualquier análisis del urbanismo antiguo en Cartago-Nova tiene una referencia previa obligada sobre la particular orografía que tenían este asentamiento; aunque referirnos a aspectos topográficos de hace 2.000 años puede resultar muy problemático en una zona como la nuestra que ha sufrido profundas transformaciones paisajísticas principalmente debidas a la intervención humana. No obstante, para el conocimiento exacto de Cartagena en la Antigüedad contamos con algunos textos literarios coetáneos que nos describen perfectamente la ciudad y su puerto, como la Ora Marítima de Avieno (vv. 420-424) y la Historia Universal de Polibio en el libro 10 (cap. 9,8 a 12,1).

Como ya se ha visto, dentro del paisaje complejo y densamente fallado del SE español, la ciudad de Cartagena se ubica en un punto intermedio donde la confluencia de cinco fallas forman un gran escalón rehundido en el mar, creando una doble ensenada natural de gran profundidad, rodeada por una serie de cordilleras litorales abruptas como la Sierra Minera de Cartagena - La Unión al W y al E las sierras meridionales del Algarrobo y las Moreras, enlazando con las estribaciones más septentrionales de los sistemas penibéticos.

En el centro de la ensenada estaba a la península de Cartagena, formada por las acumulaciones de tierras y arenas, a modo de restinga entre las cinco colinas que la conformaban, separada de tierra firme por la laguna pantanosa del Almarjal hacia el N-NE y abierta al puerto natural por el S y W. Debido a este aislado emplazamiento la ciudad antigua se constituyó topográficamente en un reducido espacio, muy accidentado, que condicionó en todo momento su posterior desarrollo urbano, con las típicas acrópolis en lo alto y una zona de desarrollo de hábitat en el valle intermedio.

De este modo, la topografía de Cartago-Nova viene definida fundamentalmente por las cinco colinas y por los pequeños barrancos intermedios con vertientes a dos aguas, algunas de las



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

88





cuales derramaban en el propio estero. Entre las depresiones interiores destaca un gran valle longitudinal entre el istmo y el puerto con una entrada llana al W, correspondiente a las calles Duque y Cuatro Santos actuales, que por su trazado cumple asimismo el papel de colector de numerosas ramblas cuando se producen las lluvias torrenciales de primavera y otoño.

Se trata como podemos comprobar de un reducido recinto urbano de 30 ó 35 hectáreas, según el propio Polibio, el perímetro máximo de la península se limita a unos 20 estadios, es decir unos 3.680 metros.

D0.1.8.3 Urbanismo romano y CartagoNova

D0.1.8.3.1 Red viaria

Las intervenciones arqueológicas de las últimas décadas han aportado numerosos datos que clarifican ciertos aspectos del trazado urbanístico de la ciudad. El elemento fundamental a la hora de la reconstrucción de la trama urbana es sin duda la documentación de tramos viarios así como la orientación de estructuras murarias tanto de los edificios públicos como de las domus, si bien en algunos casos se han valorado las numerosas noticias que desde el siglo pasado hacen referencia a hallazgos ocasionales de enlosados pétreos.

Como se puede inferir la topografía de Cartago Nova, con las cinco colinas, dificulta sobremanera la existencia de un trazado perfectamente ortogonal, si bien se detecta con claridad una cierta regularidad en la distribución de los ejes viarios. Al respecto existen varias hipótesis sobre el desarrollo viario (BERROCAL Y DE MIQUEL, 1991 / RAMALLO, SAN MARTÍN Y RUIZ, 1993) que valoran en mayor o menor grado la presencia de un decumano máximo. Por el contrario los criterios parecen ser unánimes en cuanto a la ubicación del área foral que se centra en el entorno de la Plaza San Francisco hacia la ladera del Molinete.

En líneas generales podemos establecer unos parámetros de referencia para el antiguo trazado urbano:

- ◆ El único acceso desde tierra firme definido por la propia naturaleza es el que se ubicaba en el istmo, entre los montes de San José y Despeñaperros, donde la muralla púnica primero y la del siglo XVIII después marcaban el ingreso a la ciudad. A partir de este punto parecen existir unos ejes viarios longitudinales
- ◆ Desde un primer momento y quizás heredando las líneas generales del urbanismo bárcida, existe un gran eje principal porticado que uniría el istmo con la zona portuaria. Se trata probablemente del decumano máximo que orientado E -NW, documentado en una serie de tramos perfectamente enlosados en c/ Jara esquina con Aire debajo del Gran Hotel (JIMÉNEZ CISNEROS, 1908), en 1968 en la Plaza de los Tres Reyes (SAN MARTÍN, 1983), en 1970 en la Plaza de la Merced nº 10 y en 1973 en la propia plaza de San Francisco nº 7 (SAN MARTÍN



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 Nº de entrada 69461 / 2025

MORO, 1985). Este eje principal convive con otros decumani secundarios que vertebran las laderas de los montes Sacro y Concepción, localizados en la plaza de San Ginés nº 1 (calzada inferior) (MARTÍN CAMINO, 1992) y calle Serreta nº 10-12 (ROLDÁN BERNAL 1992).

♦ Al mismo tiempo se observan una serie de ejes perpendiculares o cardines, paralelos entre sí y perpendiculares al decumano máximo, constatados en 1984 en la plaza de la Merced nº 11-12 , calle del Duque nº 29 (SAN MARTÍN MORO, 1975), calle Caridad nº 14 (ROLDÁN BERNAL Y MARTÍN CAMINO, 1988), calle Caridad esquina Arco de la Caridad (BELTRÁN MARTÍNEZ, 1947) y en 1983 la calle Serreta nº 9.

Este panorama expuesto sufre una profunda transformación en época Augustea. La ciudad es objeto de un proceso de transformación urbana y de monumentalización que afecta no solo a la construcción del teatro, anfiteatro y los principales edificios religiosos y administrativos de la ciudad , sino que implica la reordenación del foro y del entramado viario. Al respecto es significativo que algunos de los tramos de calzadas anteriores presentan superposiciones de trazados como en la Plaza de San Ginés nº 1, experimentando una desviación de unos 15 ° respecto a su orientación anterior.

Localizamos en este nuevo contexto una serie de ejes paralelos, decumani secundarios, de 3,10 m. de anchura separados entre sí unos 30 m. que se distribuyen en la ladera del cerro de la Concepción hacia el foro. Destaca por su relevancia el eje orientado E-SO, documentado en calle Cuatro Santos nº 40 (MIQUEL SANTED, 1988), Plaza San Ginés nº 1 (calzada superior) (MARTÍN CAMINO, 1992) y el recientemente en calle Gisbert nº 1 (2001), componiendo una calzada hasta las puertas de la ciudad donde convergería con el decumano máximo anteriormente reseñado. Podemos indicar también otros tramos de calzada, paralelos entre sí, como los de la calle San Antonio el Pobre nº 2 y 3, alineados con el eje de las tabernae documentadas en la plaza San Francisco en el año 1985 (BERROCAL CAPARRÓS ,1987) claramente pertenecientes al foro.

Perpendiculares a éstos se han documentado otros tramos viarios, cardines, en la plaza San Francisco nº 21 (SAN MARTÍN MORO, 1985) y en la calle Jara nº 12 (RUIZ VALDERAS, 1992).

Este sencillo planteamiento esbozado a partir de numerosos hallazgos puntuales, no se puede aplicar a zonas como la ladera del Molinete, donde no hay información orientativa sobre restos de tramos viarios. La interpretación tampoco es sencilla en otros lugares como el pórtico de la Morería Baja (SAN MARTÍN 1961) quizás relacionados con la zona comercial portuaria.

D0.1.8.3.2 Area Foraria

Uno de los elementos básicos conformadores de la ciudad antigua es la plaza pública o foro. En la accidentada topografía de la península de Cartago-Nova son muy pocos los espacios



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

idóneos para la instalación de esta plaza que requiere amplitud y pocos problemas orográficos, la cuestión se planteó originalmente entre dos lugares muy concretos como son plaza de la Merced / Risueño (BELTRÁN, 1952) y la plaza de San Francisco (SHULTEN, 1948).

Sin embargo los frecuentes hallazgos epigráficos y escultóricos en esta última zona, asociados a referencias de pavimentos y enlosados marmóreos (BELTRÁN, 1945 / SAN MARTÍN, 1973), junto al hallazgo de una serie de tabernae (BERROCAL CAPARRÓS, 1985), determinó definitivamente la ubicación del foro en la plaza de San Francisco y sus inmediaciones. Los últimos descubrimientos permitieron identificar en los alrededores edificios públicos de carácter monumental como la sede Augustal en la calle Caballero 2-10 (MIQUEL SANTED, 1993) y sobre todo el basamento del templo capitolino en la ladera meridional del Molinete (ROLDAN BERNAL Y MIQUEL SANTED, 1994).

A partir de todos estos datos podemos situar con cierta fiabilidad el emplazamiento del área foral (BERROCAL CAPARRÓS Y MIQUEL SANTED, 1999) , delimitada al norte por el área templaria del Molinete, al este por el porticado de la calle Caballero nº 7, al oeste por el cardo documentado en la calle San Francisco nº 8 y al sur por las tabernae de la plaza, definiendo un gran espacio con una longitud aproximada de unos 120 metros de lado (unos 400 pies romanos).

D0.1.8.3.4 Zonas residenciales

Desde el punto de vista topográfico, las áreas que reúnen mejores condiciones de habitabilidad son las laderas y algunas zonas amesetadas de las colinas. Por el contrario el valle comprendido entre ellas fue durante largo tiempo un área pantanosa fácilmente inundable, y por lo tanto, no apta para un asentamiento estable, sin obras previas de desecación y saneamiento. Cuando estas se efectuaron, ya desde época augustea, este área central tomó una funcionalidad pública como hemos explicado con anterioridad.

Como áreas de viviendas domésticas de tipo privado, tenemos las partes bajas de laderas de las colinas, a los que se adaptan las construcciones, sin guardar relación con los ejes del valle. En primer lugar figura la falda septentrional del monte de la Concepción, abrigado del mar pero dominando el puerto interno. En torno a las actuales calles de Cuatro Santos, Jara, Palas, Montanaro y Faquinetto, con una prolongación hacia el sudoeste constatada por los restos de la calle Nueva / Soledad, se documentan viviendas desde época tardorrepública. Algo más oriental, quedaría un núcleo en torno a la vaguada de Despeñaperros y las laderas internas entre este monte y el de San José / Aletes.

Frente a estos sectores, se sitúan otros dos de evidente antigüedad. En las laderas de los montes Sacro y San José, hasta las calles de la Serreta por el oeste y la plaza de la Merced y c/ Duque por el sur, hay un área de edificaciones domésticas ocupadas desde fines del siglo II o principios del siglo I a.C.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





La irregularidad topográfica de la ciudad no nos permite aventurar unos parámetros fijos para todas, o al menos la mayor parte, de las insulae/manzanas. Hasta ahora, la mejor y casi única delimitada con cierta precisión se sitúa entre las modernas calles Cuatro Santos, San Antonio el Pobre y San Francisco. Esto representa un rectángulo de 80 x 67 metros (5.360 m² de superficie). Sin embargo, parece que los módulos que más se repiten señalan 30 ó 60 metros (100 y 200 pies romanos) (RAMALLO ASENSIO, 1989).

Respecto a la estructuración interna en las diferentes viviendas podemos indicar como norma general que muestran una importante adaptación a la irregular orografía en la que se asientan, articulando diversas soluciones constructivas pero sin llegar alejarse de los modelos arquitectónicos itálicos que las generaron, en las que el atrio aparece como elemento centralizador de su organización interna (SOLER HUERTAS, 2001). Uno de los recursos más característico es el de los aterrazamientos de las distintas habitaciones y los escalonamientos en las estancias de una misma vivienda que se comunicaban por escaleras, adecuándose de este modo a la topografía, aunque sin descartar que en zonas más llanas y amplias existan viviendas más regulares de orden axial y de gran desarrollo espacial.

D0.1.8.3.5 Edificios de espectáculos

Las edificaciones más monumentales de la ciudad romana son sin duda los edificios de espectáculos, principalmente el Teatro y Anfiteatro que, en el caso que nos ocupa, se encuentran ubicados en las laderas NW y SE respectivamente del Cerro de la Concepción.

El Teatro (RAMALLO ASENSIO, S. Y RUIZ VALDERAS, E. 1998) está dedicado a los dos nietos de Augusto, Cayo y Lucio, lo que ha permitido una precisa datación entre los años 4 y 1 a. C. Esta monumental edificación destaca sobremanera por su programa decorativo que muestra una calidad excepcional, habiendo sido importado directamente de la propia Roma debido al patrocinio de la familia imperial. Cuenta con un diámetro máximo de cavea de 87,20 metros, y con una capacidad estimada sobre los 5.000/6.000 espectadores (RAMALLO ASENSIO, S., SAN MARTÍN MORO, P. A. Y RUIZ VALDERAS, E. 1993).

El Anfiteatro (PEREZ BALLESTER, J. SAN MARTÍN MORO, P. A. Y BERROCAL CAPARRÓS, M^a C. 1995) es un edificio de planta elíptica de una gran unidad estructural con unas medidas exteriores de 103 x 77,80 m. capaz de acoger entre 10.000 y 11.000 espectadores. Su mitad NW está directamente excavada en la roca, mientras que la zona SE fue edificada sobre un entramado de bóvedas. Conserva tres conjuntos de habitaciones algunas de las cuales tienen íntegra su cubrición original.

Por todo ello y con los datos que disponemos hasta ahora, se puede esbozar a grandes rasgos el complejo panorama vinculado al desarrollo urbano de Cartago-Nova. Toda esta información está plasmada en un plano arqueológico más o menos definido pero en el que





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

se evidencian grandes lagunas, ya que la documentación de la que disponemos es cuantitativamente muy reducida para el conjunto de una ciudad como Cartagena (plano I.38).

Ante la falta de datos específicos podemos disponer de una aproximación general a la ciudad romana teniendo en cuenta que el estudio de los restos aparecidos, denota con cierta facilidad una especialización funcional de los distintos sectores de la ciudad mediatizada siempre por la particular topografía de la misma.

La evolución urbana de la ciudad ha sufrido a lo largo del tiempo una serie de cambios históricos que han reducido el perímetro urbano al valle intermedio entre los cerros de la Concepción y Molinete. La ocupación está especialmente concentrada en el entorno del Teatro romano dónde se establece un amplio periodo ocupacional desde el siglo I a. C. hasta el XX d. C., generando un considerable depósito arqueológico (RUIZ VALDERAS, RAMALLO ASENSIO, LAIZ REVERTE Y BERROCAL CAPARRÓS, 1993).

A pesar de estas limitaciones, la calidad y significación de los diferentes hallazgos realizados en las últimas décadas hacen de Cartagena uno de los yacimientos señeros y de referencia obligada en temas arqueológicos en el Mediterráneo occidental.

El análisis del Catálogo, como documento normativo que ya existe, requiere sobre todo un estudio de lo establecido y de las experiencias por las que ha pasado en su puesta en marcha. Esto significa una tarea de observación de la situación actual, comparada con las exigencias de la legislación vigente.

Para ello, el equipo redactor ha tomado los datos necesarios de los siguientes documentos o trabajo de campo:

- ◆ Estado de los BIC declarados o incoados y los incluidos por la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/85.
- ◆ Normas Urbanísticas vigentes, del Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena (págs. 169-171 y 235-250).
- ◆ Revisión pormenorizada de cada uno de los inmuebles, mediante trabajo de campo. Revisión donde se tuvo en cuenta la Modificación Puntual del PGMO nº 98, que quedó en fase de Aprobación Inicial, así como sus Alegaciones.

D0.1.8.4 Protecciones arqueológicas

Aunque los restos arqueológicos presentes en la ciudad de Cartagena ya habían sido considerados previamente en la declaración oficial del conjunto histórico-artístico, fue realmente en los años inmediatamente anteriores a la elaboración del Plan Especial de





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH) cuando el patrimonio arqueológico comenzó a adquirir una relevancia mucho mayor, tanto a nivel institucional como social. En ese periodo, el valor de los restos arqueológicos dejó de percibirse exclusivamente como un recurso científico o histórico para convertirse en un tema de interés general que generaba una implicación directa de la ciudadanía. Tal y como se señala en la Memoria justificativa y explicativa del PEOPCH, el patrimonio arqueológico empezó a ser concebido como un ámbito en el que “convergen intereses sociales y políticos de la ciudadanía”, reflejando así la creciente sensibilidad colectiva hacia la protección, gestión y difusión del legado histórico de la ciudad.

En este contexto, y ante la necesidad de compatibilizar la conservación del patrimonio subyacente con la renovación y transformación del tejido urbano edificado, el PEOPCH estableció un marco regulador específico para las intervenciones arqueológicas. Para ello, se definieron tres zonas diferenciadas de control arqueológico dentro del área del casco histórico, cada una de ellas con características y grados de intervención distintos, basados en su potencial arqueológico y en la densidad de hallazgos documentados o esperados.

Estas tres zonas se describen de la siguiente manera:

- **ZONA A:** Esta zona se identifica como el núcleo de mayor interés arqueológico. Corresponde al área central comprendida entre las principales colinas que conformaban la antigua topografía de la ciudad y se extiende a lo largo de los dos valles principales que articulaban la antigua península de Cartago-Nova. Sus límites al norte están definidos por los contornos de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERIs) de los cerros del Molinete y Monte Sacro. Al sureste, la zona queda delimitada por el entorno del Teatro Romano y el Castillo de la Concepción, extendiéndose aproximadamente hasta alcanzar la línea de costa que bordea el frente marítimo y lagunar de la antigua península.
- **ZONA B:** Esta zona corresponde al cinturón periférico que rodea el núcleo del casco histórico. Se sitúa en el exterior de lo que fue el ámbito peninsular antiguo de Cartagena. Sus límites se describen a través de elementos urbanos actuales como el Muelle de Alfonso XII, la Cuesta del Batel y las calles Capitanes Ripoll, Gisbert, Carlos III, Tolosa Latour y Real, hasta conectar nuevamente con la zona portuaria. Se trata de una franja urbana en la que también se han detectado importantes vestigios arqueológicos, si bien con una menor densidad que en la Zona A.
- **ZONA C:** Esta última zona tiene un carácter más específico, ya que se refiere al trazado de la muralla oculta de Carlos III en su frente de Tierra. En ella se localizan elementos constructivos vinculados al sistema defensivo de época moderna, cuya recuperación o





documentación puede ofrecer claves relevantes para la comprensión del desarrollo urbano y militar de la ciudad.

La importancia de los restos arqueológicos asociados a cada una de estas zonas no solo se describe en el texto normativo, sino que también se representa gráficamente en los planos informativos anexos al PEOPCH. Por ejemplo, en el plano número 36 se recogen las prospecciones arqueológicas realizadas hasta la fecha de elaboración del plan, indicando además las diferentes cotas de excavación a las que se ha intervenido. Esta información permite establecer un mapa estratigráfico aproximado de la ciudad histórica. A partir de estas investigaciones previas, en el plano I-37 se proyectan una serie de hipótesis sobre la posible ubicación y naturaleza de nuevos restos arqueológicos aún no excavados, lo que permite anticipar la necesidad de medidas específicas de control en futuras actuaciones urbanísticas.

El artículo 151 de las Normas Urbanísticas Generales del PEOPCH regula expresamente el régimen de actuación arqueológica que debe aplicarse en cada una de las zonas anteriormente descritas. Dicho régimen establece distintos niveles de intervención —que incluyen excavaciones sistemáticas, sondeos previos y seguimientos arqueológicos durante las obras— en función del potencial arqueológico previsto para cada sector. De este modo, se busca equilibrar la necesidad de conservación con el desarrollo urbano, permitiendo adaptar la intensidad de las investigaciones arqueológicas al riesgo real de afección sobre los restos.

Finalmente, con el objetivo de facilitar un seguimiento más riguroso y preciso de la evolución del conocimiento arqueológico en el ámbito del PEOPCH, en esta parte del estudio se procede a la superposición de la información obtenida de intervenciones arqueológicas —excavaciones, sondeos y seguimientos— con los datos actualizados del parcelario catastral. Este cruce de información permite visualizar de forma conjunta las transformaciones del tejido urbano y las áreas de mayor sensibilidad arqueológica, favoreciendo así una planificación más informada y respetuosa con el patrimonio subyacente.

D0.1.8.5 Los Bienes de Interés Cultural

A partir del análisis detallado de los Bienes de Interés Cultural (BIC) localizados dentro del ámbito de ordenación definido por el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH) de Cartagena, se han identificado y clasificado diversas situaciones que reflejan el grado de reconocimiento, representación y coherencia administrativa de estos bienes. Este análisis no solo permite comprender el estado actual de la protección patrimonial, sino también evidenciar las incoherencias entre diferentes fuentes documentales y cartográficas. A continuación, se describen con mayor profundidad las cinco situaciones detectadas:

Situación 1: Bienes reconocidos como BIC por todas las fuentes consultadas



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Esta primera categoría incluye aquellos elementos que el PEOPCH ya identificaba como Bienes de Interés Cultural, cuya declaración oficial ha podido localizarse en el *Boletín Oficial de la Región de Murcia* (BORM) y que, además, aparecen debidamente representados en el visor cartográfico del IDERM (Infraestructura de Datos Espaciales de la Región de Murcia). Se trata, por tanto, de bienes cuya protección legal y visibilidad administrativa es clara y coherente en todas las plataformas oficiales. Entre los bienes incluidos en esta situación se encuentran:

- La Muralla de Carlos III
- El Teatro Romano
- El Casino de Cartagena
- El Palacio Municipal o Ayuntamiento Consistorial
- El Gran Hotel
- El Real Club de Regatas
- Las Escuelas Graduadas
- El Palacio Aguirre
- Los Molinos de Viento

Cabe destacar algunos aspectos particulares dentro de este grupo. El caso del Gran Hotel merece especial mención, ya que aunque el PEOPCH lo contemplaba como un BIC debido a su incoación en 1976, no fue hasta 2012 —ya después de la aprobación del plan— cuando se obtuvo la declaración definitiva como monumento. Esto se debió a que en 2011 se desestimó el expediente anterior y se inició uno nuevo que culminó exitosamente.

En relación con los Molinos de Viento, conviene señalar que estos cuentan con un instrumento de planificación específico: el *Plan Director de los Molinos de Viento de la Región de Murcia*, aprobado en 2020, lo que refuerza su protección e incorpora una guía para su conservación.

En cuanto al Real Club de Regatas, es importante tener en cuenta que el edificio actual corresponde a una reconstrucción llevada a cabo tras el incendio sufrido en 1985, lo que puede suscitar matices respecto a la autenticidad y al valor patrimonial del inmueble.

Situación 2: Bienes declarados BIC con posterioridad a la aprobación del PEOPCH

En este segundo grupo se incluyen aquellos bienes cuya declaración como BIC fue publicada en el BORM tras la aprobación del PEOPCH en 2005. Debido a su fecha de reconocimiento oficial, estos elementos no están incluidos en el catálogo original del plan especial. No





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

obstante, su importancia patrimonial ha sido formalmente reconocida en años posteriores. Entre ellos se encuentran:

- La Casa del Niño
- La Iglesia de la Caridad
- El Monumento a los Héroes de Cavite
- La Capilla Marraja

Estos casos reflejan la evolución del concepto de patrimonio protegido en Cartagena y la necesidad de actualizar periódicamente los instrumentos de planeamiento para incorporar nuevos bienes reconocidos.

Situación 3: Bienes considerados BIC por legislación estatal pero sin declaración oficial individual

Esta tercera situación agrupa a aquellos elementos que el PEOPCH considera como Bienes de Interés Cultural en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Esta disposición otorga automáticamente la consideración de BIC a determinados bienes en base a normativa preexistente, como los Decretos de 22 de abril de 1949 (protección genérica de castillos) y el Decreto 571/1963 (relativo a escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y similares).

En estos casos, al no existir una declaración individualizada en boletines oficiales, estos bienes no cuentan con una resolución administrativa propia, pero sí aparecen representados como BIC en el visor del IDERM. Los bienes incluidos en esta categoría son:

- La Fortaleza de Despeñaperros
- El Anfiteatro romano
- La Muralla de Carlos I
- El Castillo de la Concepción y su Torre del Homenaje
- La Muralla Púnica
- La Fortificación de San José

Este grupo pone de relieve el valor simbólico y legal que otorga la legislación estatal, aunque sin el respaldo de una tramitación administrativa específica.

Situación 4: Bienes considerados BIC por la Ley 16/1985 pero sin representación en IDERM



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

97





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

En esta cuarta categoría se encuentran bienes que, al igual que los de la situación anterior, están protegidos de forma genérica por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985. Sin embargo, a diferencia del grupo anterior, estos elementos no aparecen representados como BIC en el visor del IDERM, lo que dificulta su visibilidad y gestión desde el punto de vista cartográfico y administrativo.

Los ejemplos más representativos de esta situación son:

- La Muralla de Tierra
- La Calzada Romana situada en la Plaza de los Tres Reyes

Esta falta de representación cartográfica puede deberse a omisiones en la digitalización del patrimonio o a ambigüedades en la identificación de su ubicación exacta.

Situación 5: Bienes citados solo en la tabla resumen del PEOPCH, sin declaración ni representación

La última situación detectada corresponde a un grupo de bienes que el PEOPCH considera también como BIC por aplicación de la legislación estatal mencionada, pero cuya presencia en la documentación del plan es mínima. Estos bienes únicamente se mencionan en una tabla resumen incluida en la página 121 de la Memoria justificativa y explicativa del PEOPCH, sin aparecer reflejados en el plano de Ordenación O-32 ni representados como BIC en el visor del IDERM.

Este grupo representa el nivel más bajo de visibilidad institucional y administrativa, ya que no cuentan con declaración propia ni representación gráfica, lo que dificulta su correcta identificación y protección. Entre estos bienes se encuentran:

- La Ermita del Molinete
- El Depósito de Aguas del Monte Sacro

La inclusión de estos bienes solo en un documento interno sin reflejo cartográfico ni declaración oficial pone de manifiesto ciertas debilidades en la integración efectiva del patrimonio cultural en los instrumentos de planificación urbana.

Este análisis evidencia la necesidad de una revisión y actualización integral de los instrumentos de protección del patrimonio en Cartagena, a fin de asegurar la coherencia entre las declaraciones oficiales, los registros documentales y las representaciones cartográficas. Una integración más precisa y completa de esta información facilitaría una gestión más eficaz y una conservación más rigurosa del conjunto patrimonial de la ciudad.

En relación con los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC) dentro del





ámbito del PEOPCH (Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena), el análisis comparativo de distintas fuentes —el propio PEOPCH, el visor del IDERM (Infraestructura de Datos Espaciales de la Región de Murcia) y las publicaciones oficiales en boletines— ha permitido establecer una tipología de situaciones diferenciadas. Esta clasificación se fundamenta en la existencia o no de una delimitación oficial del entorno de protección, así como en la coherencia de su representación en los distintos instrumentos legales, normativos y cartográficos.

Conjunto A: Entornos con reconocimiento completo

Este primer conjunto engloba aquellos entornos de BIC que presentan una situación consolidada y coherente desde el punto de vista jurídico y técnico. Es decir, cuentan con:

- Una delimitación expresamente definida en el plano O-32 del PEOPCH.
- Representación clara y visible en el visor del IDERM, lo que garantiza su integración en la cartografía oficial.
- Y, fundamentalmente, publicación de su delimitación en el Boletín Oficial correspondiente (BORM), lo que les otorga plena validez jurídica.

Se trata de los casos en los que se puede hablar de una protección integral del entorno, tanto desde la perspectiva del planeamiento como de la normativa de patrimonio cultural. Los bienes cuyos entornos se encuentran en esta situación son:

- El Palacio Aguirre
- Las Escuelas Graduadas
- El Teatro Romano
- El Gran Hotel
- El Casino de Cartagena
- El Palacio Municipal (Consistorial)
- El Real Club de Regatas

La existencia de esta triple coincidencia refuerza la protección efectiva del entorno de estos monumentos, permitiendo una mejor gestión urbanística y patrimonial en sus inmediaciones.

Conjunto B: Entornos declarados tras el PEOPCH

Este grupo lo conforman aquellos entornos de BIC cuya declaración oficial fue posterior a la aprobación del PEOPCH en 2005. Por tanto, aunque su delimitación ha sido publicada en el BORM y se encuentran representados en el visor del IDERM, no aparecen recogidos ni referenciados en el PEOPCH, ya que en el momento de su redacción estos BIC aún no habían adquirido tal condición.

Esta situación refleja un desfase entre la normativa patrimonial y la planificación urbanística,



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

que debería corregirse mediante una actualización del plan o la incorporación de estos elementos en instrumentos posteriores. Los BIC y sus entornos incluidos en este conjunto son:

- La Casa del Niño
- La Iglesia de la Caridad
- El Monumento a los Héroes de Cavite
- La Capilla Marraja

Aunque gozan de protección jurídica, su ausencia en el PEOPCH puede suponer una carencia operativa en términos de gestión urbanística.

Conjunto C: Entornos definidos sin respaldo en boletín oficial

En esta tercera categoría se incluye un caso particular: el entorno del Anfiteatro romano, cuya delimitación sí fue definida en el PEOPCH y también aparece representado en el visor del IDERM, pero del que no se ha localizado publicación oficial alguna en boletines. Esta carencia deja al entorno en una situación intermedia, en la que su reconocimiento urbanístico existe, pero no ha sido refrendado mediante una resolución administrativa con publicación oficial, lo que plantea dudas sobre su validez jurídica plena.

Este tipo de situaciones debería resolverse mediante la regularización de los entornos aún no publicados, garantizando su formalización normativa.

Conjunto D: Entornos definidos únicamente en el PEOPCH

Este conjunto reúne aquellos bienes cuyos entornos de protección se encuentran definidos únicamente dentro del propio PEOPCH, sin que conste:

- Su publicación oficial en boletines como el BORM.
- Su representación en el visor del IDERM.

En estos casos, el PEOPCH actúa como único marco de referencia para su protección, lo que limita su eficacia administrativa fuera del ámbito del planeamiento urbanístico. Esta situación refleja una carencia en el proceso de integración de estos entornos en el sistema general de protección del patrimonio.

Entre los elementos con entornos definidos solo en el PEOPCH se encuentran:

- La Muralla de Carlos I
- La Muralla de Carlos III
- El Cerro de la Concepción
- La Fortaleza de Despeñaperros
- La Muralla de Tierra



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

100





- Los Molinos de Viento

A pesar de su consideración dentro del plan, su falta de oficialización podría afectar su defensa ante intervenciones que afecten su contexto inmediato.

Conjunto E: BIC sin entorno definido en ninguna fuente

Por último, se identifican aquellos elementos considerados BIC que no cuentan con un entorno de protección definido en ninguna de las fuentes analizadas. Es decir, no aparecen en el PEOPCH, no han sido objeto de publicación oficial en boletines, ni están representados como tales en el visor del IDERM.

Esta situación constituye un vacío preocupante desde el punto de vista de la conservación del patrimonio, ya que el entorno inmediato de estos bienes queda desprotegido y sujeto a posibles transformaciones urbanas sin las cautelas necesarias. Los elementos que se encuentran en esta situación son:

- La columnata romana en la calle Morería Baja
- El Decumano en la calle Jara
- La muralla bizantina en la calle Doctor Tapia Martínez
- La Ermita del Molinete
- El Depósito de aguas del Monte Sacro

La inexistencia de una delimitación clara de su entorno implica una falta de instrumentos jurídicos y técnicos para garantizar la preservación del contexto histórico en el que se insertan.

Finalmente, se ha elaborado un inventario que incluye todos los elementos identificados como Bienes de Interés Cultural, en el que se detalla:

- La situación específica de cada bien,
- La fecha de su declaración oficial como BIC (si la tiene),
- La existencia o no de un entorno de protección,
- Y el conjunto (A, B, C, D o E) al que pertenece dicho entorno, en función de la situación administrativa y cartográfica observada.

Este inventario constituye una herramienta esencial para evaluar el estado de conservación del patrimonio protegido y detectar las necesidades de mejora en su gestión y regulación normativa.

Como parte del presente estudio, se ha llevado a cabo una revisión sistemática de la correspondencia entre los elementos catalogados recogidos en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH) y aquellos representados como tales en el visor cartográfico del IDERM (Infraestructura de Datos Espaciales de la Región de Murcia). Esta





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

comparación ha permitido evaluar el grado de coherencia y actualización entre ambos instrumentos, así como detectar posibles discrepancias en la consideración patrimonial de determinados inmuebles o espacios.

En primer lugar, se ha verificado que los edificios integrados en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado por el PEOPCH, siempre que no tengan la condición de Bien de Interés Cultural (BIC), sí se encuentran representados en el visor del IDERM como elementos catalogados. Esta coincidencia demuestra una adecuada integración de la información contenida en el PEOPCH dentro de la plataforma regional de datos espaciales, al menos en lo que se refiere a este grupo de bienes.

La misma correspondencia positiva se ha observado en relación con los denominados elementos de interés definidos por el PEOPCH, los cuales también disponen de una ficha de catalogación específica dentro del propio plan. Estos elementos, a pesar de no contar con protección a nivel nacional o autonómico como BIC, sí forman parte del patrimonio protegido por el planeamiento municipal, y su presencia en el visor IDERM indica una cierta consolidación institucional de su valor patrimonial.

No obstante, a pesar de esta coherencia generalizada, el análisis ha identificado también cuatro casos singulares en los que existen discrepancias entre ambos instrumentos. Se trata de tres bienes inmuebles y un espacio libre que, si bien aparecen como elementos catalogados en el visor del IDERM, no se encuentran incluidos en el PEOPCH como tales. Estos casos constituyen excepciones relevantes que conviene detallar individualmente:

1. La residencia militar situada en la plaza del Almirante Bastarreche
2. Un edificio ubicado en la calle Caridad, frente a la basílica de la Caridad
3. Otro edificio localizado en la calle Serreta, en la confluencia con la Plaza del Sevillano
4. El cerro del Molinete, que figura como espacio libre catalogado

En cuanto a los dos primeros inmuebles, cabe señalar que en la propuesta original del PEOPCH se preveía su demolición con el objetivo de liberar espacio urbano y generar zonas públicas de mayor amplitud junto a dos enclaves patrimoniales de gran relevancia: la muralla del cerro de San José y la basílica de la Caridad. Sin embargo, esta previsión urbanística fue objeto de impugnación judicial, resolviéndose finalmente mediante sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, con fecha 20 de enero de 2017 (STSJ MU 221/2017). En dicha resolución, el tribunal declaró la nulidad de la determinación del PEOPCH que ordenaba la demolición de dichos inmuebles, ordenando además su inclusión expresa dentro del catálogo de protección, atendiendo a su valor patrimonial.

Este pronunciamiento judicial no solo revoca la intención de eliminar dichos edificios, sino que impone su preservación como parte del patrimonio arquitectónico protegido, reforzando así su condición de elementos catalogados y avalando su aparición en el visor IDERM. Sin embargo, al no haberse modificado oficialmente el contenido del PEOPCH tras la sentencia,



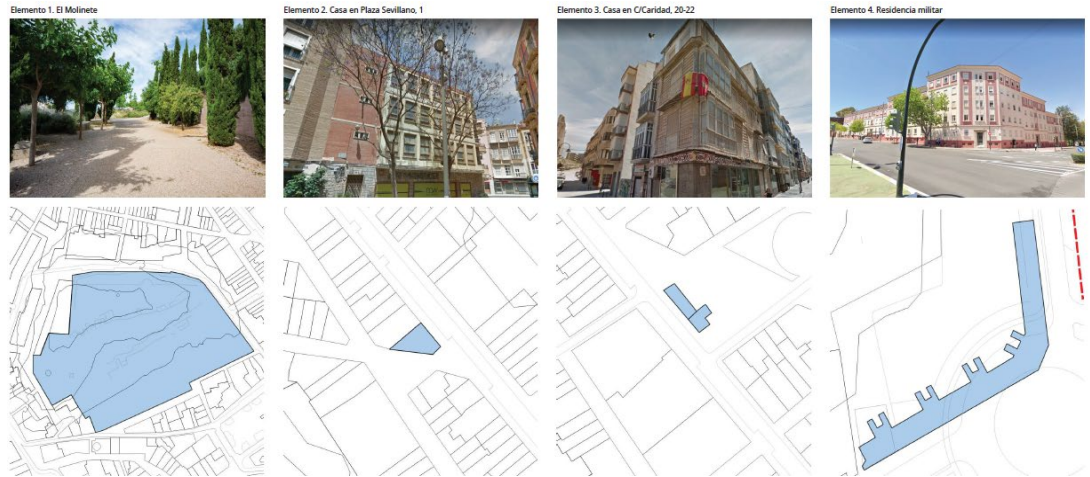


SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

estos bienes siguen sin figurar dentro del documento original del plan, generando un desfase normativo que debería corregirse mediante una revisión o modificación puntual del mismo.

En cuanto al tercer edificio, situado en la calle Serreta–Plaza del Sevillano, y al cerro del Molinete, su inclusión en el visor IDERM como elementos catalogados no tiene respaldo documental explícito dentro del PEOPCH, por lo que cabría interpretar que su protección se ha formalizado por otras vías (por ejemplo, resoluciones autonómicas, informes técnicos u otras herramientas de planeamiento posteriores). La situación del cerro del Molinete, en particular, merece atención especial debido a su relevancia arqueológica e histórica como espacio libre de gran valor paisajístico y patrimonial.

En definitiva, este análisis ha permitido constatar una correspondencia en general positiva entre el PEOPCH y el visor IDERM, si bien persisten algunos casos puntuales de desajuste que podrían solventarse mediante actuaciones administrativas específicas. La inclusión de los elementos afectados en una futura revisión del PEOPCH contribuiría a homogeneizar el marco de protección patrimonial de Cartagena, garantizando que todos los bienes de interés —ya sea arquitectónico, histórico o paisajístico— gocen de la adecuada tutela y visibilidad en los distintos instrumentos de planeamiento y gestión.



D0.1.8.6 Estado y actuaciones sobre los elementos catalogados.

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena (PEOPCH) incluye, dentro de sus Normas Particulares relativas al Patrimonio Histórico Catalogado, un total de 361 elementos protegidos ubicados dentro del ámbito objeto de estudio. Según se establece en el artículo 156 del citado plan, el Patrimonio Arquitectónico Catalogado está compuesto por aquellos monumentos, edificaciones y estructuras singulares que, por su



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

relevancia histórica, tipológica, arquitectónica o artística, deben ser objeto de una protección específica e individualizada.

De este conjunto total, 322 elementos corresponden a edificaciones, a las cuales el PEOPCH asigna diferentes niveles de protección, recogidos en el artículo 158, clasificados en tres grados:

- **Grado 1: Protección integral.**

Este nivel se otorga a edificios con un valor arquitectónico, histórico o artístico excepcional. La normativa exige que estos inmuebles se conserven íntegramente, independientemente de su estado actual, respetando sus elementos más representativos y promoviendo su rehabilitación funcional y monumental utilizando todos los recursos técnicos disponibles. En esta categoría también se incluyen todos los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (BIC), aquellos protegidos por la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, los bienes declarados como tal por el PEOPCH, así como restos arqueológicos y vestigios de murallas antiguas, ya sean visitables o no.

- **Grado 2: Protección estructural y tipológica.**

Se refiere a edificios cuyo valor reside tanto en su estructura interna como en su apariencia exterior, siendo ambas partes imprescindibles para su correcta interpretación. Esta protección afecta a inmuebles con un destacado valor artístico o arquitectónico, cuyas características deben conservarse mediante intervenciones específicas que aseguren la preservación del volumen, la estructura, el estilo y el entorno, permitiendo, sin embargo, reformas interiores compatibles con el uso actual o futuro del inmueble.

- **Grado 3: Protección ambiental o paisajística**

Este grado está reservado a edificios que, aun no presentando valores sobresalientes desde un punto de vista artístico o histórico, contribuyen positivamente al paisaje urbano por su adecuación a la tipología constructiva tradicional de Cartagena. Su protección se centra principalmente en la fachada principal, es decir, aquella que da a la calle especificada en su ficha de catalogación. En edificios situados en esquinas, también se incluyen las fachadas visibles desde el espacio público. Las fichas individuales pueden detallar aspectos concretos de la protección.

Además de estos tres grados, también se contempla el Grado P, definido en el Plan General Municipal (apartado 7, sección 4.2.1.C, relativa al Casco Antiguo). Esta categoría abarca construcciones que, sin reunir características excepcionales, poseen valor ambiental dentro del



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

104





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

tejido urbano. En caso de que se justifique la imposibilidad económica de su conservación, se podrá autorizar su sustitución, siempre y cuando el nuevo edificio respete el carácter del entorno. Para ello, el proyecto de demolición deberá incorporar planos y memorias justificativas, y en determinadas situaciones, podrá requerirse un estudio de impacto en el entorno, conforme al artículo 21.3 de la Ley 16/1985.

Con el fin de conocer el estado actual de los inmuebles catalogados por el PEOPCH, se ha llevado a cabo una revisión detallada de sus correspondientes fichas de catalogación, así como del sistema empleado para su clasificación. Como parte de este trabajo, se creó una base de datos específica que recoge todos los elementos de interés y los considerados negativos presentes en estos edificios, según se describen en el PEOPCH.

Este registro permitió elaborar un inventario completo de los componentes que conforman cada uno de los bienes protegidos y que fueron destacados por su valor patrimonial positivo o negativo. En total, se identificaron aproximadamente 80 tipos de elementos de interés distintos y 65 tipos de elementos negativos.

Entre los elementos positivos más frecuentes destacan:

- Elementos decorativos y constructivos como cerrajería, miradores, composición general, molduras, cornisas, ménsulas, frontones, metopas, portadas y carpinterías.
- Detalles arquitectónicos como modillones, losas de balcón, recercados de huecos, ladrillos vistos, impostas, acabados y huecos de acceso.

Por otro lado, los elementos negativos más comúnmente identificados son:

- Cables, cajas de instalaciones visibles, estructuras metálicas o añadidos no originales, y otros elementos discordantes como antenas, bajantes, carpintería, composición, acabado, farola, marquesina, persianas, rótulos de co-mercio o carteles publicitarios, aparatos de alarma, elementos en espacio público molestos, huecos cegados, aplacado, rejas, aires acondicionados, tejadillos, tendedores, toldos y áticos, que alteran negativamente la percepción del inmueble o del conjunto urbano.

Este inventario detallado ha sido fundamental, por un lado, para elaborar un glosario de elementos compositivos característicos del paisaje construido en el conjunto histórico de Cartagena, que se presenta a continuación. Durante las visitas de campo, surgieron en ocasiones ciertas dudas de interpretación sobre algunos términos utilizados en las fichas del catálogo, lo cual motivó la creación de dicho glosario. Además, este documento pretende servir como herramienta de apoyo en posibles actualizaciones futuras de las fichas del catálogo del patrimonio arquitectónico.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Los elementos identificados se han clasificado en las siguientes categorías:

- **Elementos compositivos:** hacen referencia al diseño general de la fachada. Se consideran positivos si son originales o respetan la idea original, y negativos si alteran su diseño. Se describen mediante fotografías explicativas para clarificar los criterios usados para su valoración.
- **Elementos constructivos y/o decorativos:** se trata de componentes adheridos a la fachada con un valor artístico o decorativo. Su representación también va acompañada de imágenes que ilustran su forma y detalle.
- **Elementos singulares del edificio:** se incluyen elementos específicos de cada inmueble que ayudan a dar una visión global de sus características singulares.
- **Elementos interiores o no visibles desde el espacio público:** aunque no son accesibles desde la calle, algunos elementos interiores se han incluido en el listado para reflejar los que han sido considerados durante el análisis, aunque no siempre hayan podido comprobarse directamente.
- **Elementos negativos añadidos:** son incorporaciones que alteran negativamente la fachada original, como instalaciones no integradas o modificaciones visualmente discordantes. En su descripción se intenta ofrecer una visión general de estos impactos negativos.

Este listado se utilizó como guía metodológica durante la campaña de trabajo de campo orientada a documentar el estado actual de los edificios catalogados. Durante esta fase se recogió información no solo de los elementos ya identificados en las fichas del PEOPCH, sino también de otros que no figuraban pero que fueron observados sobre el terreno.

Tras la fase de observación, se elaboró una nueva base de datos que permite comparar el estado actual de las fachadas (2021-2022) con el registrado en 2005. Esta base clasifica los inmuebles en cinco categorías:

- Demolido
- Demolido, excepto fachada
- En peor estado
- Sin cambios
- Rehabilitado





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

También se revisaron, los elementos considerados de interés o negativos en 2005 para comprobar cuáles se han conservado, desaparecido o sido eliminados, así como identificar nuevos elementos —positivos o negativos— que han surgido desde entonces.

Toda esta información recopilada ha sido utilizada para actualizar las fichas de catalogación, reflejando con mayor precisión el estado actual de conservación y alteración de las fachadas de los edificios protegidos.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

D0.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

D0.2.1 Justificación del objeto de la formulación del Plan

Durante el periodo de vigencia del PEOPCH (Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena), se han producido diversos cambios importantes en la normativa urbanística y de patrimonio histórico. Estos cambios, aunque sustanciales en varios aspectos, no han alterado en gran medida el enfoque principal de la planificación urbana para los conjuntos históricos. En particular, los Planes Especiales de Ordenación y Protección de Conjuntos Históricos continúan siendo los instrumentos clave en la gestión y regulación de estos espacios, lo que subraya la importancia de estos planes para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbano.

A pesar de que los objetivos del PEOPCH, establecidos en 2005, siguen siendo válidos y operativos, la evolución normativa ha introducido nuevas perspectivas y directrices que han ampliado el alcance de las intervenciones urbanísticas en los conjuntos históricos. Estos nuevos enfoques buscan integrar principios más amplios de sostenibilidad, competitividad y eficiencia energética, entre otros. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes de esta evolución normativa.

Durante el periodo de vigencia del PEOPCH (Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena), se han producido diversos cambios importantes en la normativa urbanística y de patrimonio histórico. Estos cambios, aunque sustanciales en varios aspectos, no han alterado en gran medida el enfoque principal de la planificación urbana para los conjuntos históricos. En particular, los Planes Especiales de Ordenación y Protección de Conjuntos Históricos continúan siendo los instrumentos clave en la gestión y regulación de estos espacios, lo que subraya la importancia de estos planes para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbano.

A pesar de que los objetivos del PEOPCH, establecidos en 2005, siguen siendo válidos y operativos, la evolución normativa ha introducido nuevas perspectivas y directrices que han ampliado el alcance de las intervenciones urbanísticas en los conjuntos históricos. Estos nuevos enfoques buscan integrar principios más amplios de sostenibilidad, competitividad y eficiencia energética, entre otros.

Una de las principales modificaciones en la normativa que afecta a los conjuntos históricos es la introducción de nuevos principios en la Ley de Renovación y Regeneración Urbana (LRRR 8/2013), que fue refundida en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU 7/2015). Esta ley establece un nuevo marco para las actuaciones de renovación urbana, tanto en los conjuntos históricos como en otras áreas



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

108





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

urbanizadas. Entre los principios que debe seguir cualquier actuación de renovación urbana, se incluyen:

- **Competitividad económica y sostenibilidad social y medioambiental:** Las intervenciones urbanísticas deben promover el desarrollo económico de las áreas, pero siempre dentro de un marco que garantice la sostenibilidad y la equidad social, reduciendo las desigualdades entre diferentes sectores de la población.
- **Cohesión territorial:** Las renovaciones deben buscar la integración del conjunto histórico dentro de un contexto más amplio, contribuyendo a la cohesión territorial de la ciudad, y promoviendo la conectividad entre diferentes áreas urbanas y rurales.
- **Eficiencia energética:** Este principio hace referencia a la necesidad de incorporar soluciones de eficiencia energética en las rehabilitaciones y nuevas construcciones, garantizando que los edificios sean más sostenibles, reduzcan su huella de carbono y consuman menos recursos energéticos.
- **Complejidad funcional:** Las intervenciones urbanísticas deben ser multifuncionales, es decir, deben considerar no solo el uso residencial, sino también la integración de actividades comerciales, culturales y recreativas que aporten vitalidad al espacio urbano.

El TRLSyRU 7/2015, al definir estos principios, establece un marco integral de actuación que no se limita a la renovación física de las edificaciones, sino que también aboga por la transformación de las áreas urbanas en su totalidad, promoviendo una visión más amplia de sostenibilidad urbana.

Además de estos principios generales, se ha diseñado una regulación específica para la gestión de las actuaciones en el casco histórico. Esta regulación particularizada abarca tanto los procesos de cesión y reservas mínimas que deben realizarse en las intervenciones, como las metodologías a seguir para preservar la autenticidad y la coherencia del patrimonio mientras se efectúan las renovaciones.

Otro aspecto importante que ha sido introducido recientemente es la modificación de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM 13/2015), la cual ha incorporado medidas para la renaturalización de las ciudades. Estas medidas incluyen:

- **Rehabilitación sostenible de edificios:** Se prioriza el uso de técnicas de rehabilitación que no solo respeten el patrimonio arquitectónico, sino que también utilicen materiales y procesos constructivos que favorezcan la sostenibilidad ecológica.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

109





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

- **Soluciones basadas en la naturaleza:** En este sentido, se subraya la importancia de integrar soluciones que aprovechen los recursos naturales para resolver problemáticas urbanas, como el uso de cubiertas vegetales que no solo contribuyen a mejorar la estética urbana, sino también a mitigar el cambio climático.
- **Sistemas urbanos de drenaje sostenible:** Se promueve la gestión sostenible de las aguas pluviales mediante la incorporación de soluciones que permitan reducir el riesgo de inundaciones y la mejora de la calidad del agua, utilizando técnicas como suelo permeable, jardines de lluvia, entre otras.
- **Reutilización y reciclaje de residuos:** En el marco de las intervenciones urbanísticas, se ha hecho un esfuerzo por maximizar el reciclaje y la reutilización de materiales en las renovaciones de edificaciones, con el fin de reducir la cantidad de desechos generados y fomentar una economía circular.

Estas medidas de renaturalización y sostenibilidad tienen un impacto directo en la forma en que se debe abordar la rehabilitación y renovación de los conjuntos históricos, donde el respeto por el patrimonio y la incorporación de nuevas tecnologías deben coexistir en armonía.

Además de los cambios en las leyes generales que afectan a la renovación urbana y la sostenibilidad, se han producido modificaciones en la normativa sectorial que pueden tener repercusiones directas sobre las determinaciones del PEOPCH. A continuación, se resumen algunos de los cambios más relevantes:

- **Regulación sobre aguas:** El Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, establece un régimen de usos autorizables en las zonas inundables y las zonas de flujo preferente. Estas zonas, que tienen un riesgo elevado de inundación, requieren de una planificación más estricta para evitar daños. Recientemente, se han publicado nuevos mapas de zonas de flujo preferente, que incluyen parte del conjunto histórico de Cartagena, lo que puede afectar a la planificación de nuevas construcciones o rehabilitaciones en estas áreas.
- **Accesibilidad universal:** Con la Ley 4/2017 de la Región de Murcia, se estableció un nuevo marco para la accesibilidad universal en todos los edificios y espacios urbanos, públicos y privados. Esto implica que las edificaciones del conjunto histórico deben adaptarse a las normas de accesibilidad, lo que podría requerir modificaciones en las intervenciones de rehabilitación, particularmente en lo que respecta a la remodelación de fachadas o la instalación de ascensores en edificios antiguos.

En resumen, los cambios en la normativa urbanística y de patrimonio histórico han ampliado los aspectos que deben contemplar los Planes Especiales de Ordenación y





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Protección de los Conjuntos Históricos. Aunque los objetivos fundamentales de estos planes siguen siendo los mismos, la introducción de principios de sostenibilidad, eficiencia energética y renaturalización agrega una capa de complejidad a las intervenciones en los conjuntos históricos, que deben adaptarse a las nuevas exigencias ambientales, sociales y económicas.

La adaptación del PEOPCH a estas nuevas normativas es esencial para garantizar que las intervenciones urbanísticas no solo respeten y preserven el patrimonio cultural, sino que también contribuyan al desarrollo sostenible y a la mejora de la calidad de vida de los habitantes, en consonancia con los objetivos contemporáneos de cohesión territorial y eficiencia energética.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

D0.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

D0.3.1 Diagnóstico y objetivos

Después de analizar el PEOPCH vigente y considerando las dificultades que se han enfrentado, así como los esfuerzos realizados para potenciar el centro histórico, algunas de las medidas implementadas no han sido suficientes. Este PEOPCH propone nuevas acciones, enfocadas principalmente en lograr un equilibrio entre la conservación y potenciación de los restos arqueológicos, sin complicar el trabajo de los promotores al desarrollar proyectos y construir viviendas en los terrenos del casco histórico. Por ello, se han establecido las siguientes medidas que se detallan en este Plan Especial.

D0.3.1.1 Sobre las áreas de intervención

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH) contempla una serie de actuaciones estratégicas en diversas áreas de Cartagena, algunas de las cuales ya estaban en marcha cuando se aprobó dicho plan. Estas actuaciones han sido fundamentales para la regeneración urbana, la recuperación del patrimonio histórico y la mejora del atractivo turístico de la ciudad, particularmente en su casco antiguo. Entre las principales intervenciones que se han desarrollado, destacan la restauración del Teatro Romano y los Planes de Reforma Interior (PERI) de diversas zonas. La intervención en el Teatro Romano comenzó en 2003, marcando uno de los hitos más importantes, junto con los PERI de la Concepción (CA-1) aprobado en 2002, el Molinete (CA-2) de 2007, el de Antigones o Universidad (CA-4) de 1995 y el del Montesacro (CA-5), también aprobado en 1995.

Estas intervenciones han permitido avances significativos en la recuperación del patrimonio arqueológico del casco antiguo de Cartagena. El Teatro Romano y el Foro Romano se han consolidado como los máximos exponentes de esta restauración, contribuyendo no solo a la preservación de la historia, sino también a la creación de un atractivo para el turismo cultural. En este sentido, el Museo del Teatro Romano, que ha superado las 200.000 visitas anuales y casi dos millones y medio desde su inauguración, se ha convertido en el museo más visitado de la Región de Murcia. Sin embargo, esta recuperación también ha tenido un impacto en el tejido residencial del casco antiguo, ya que varias zonas residenciales, algunas de ellas en estado de deterioro, fueron objeto de expropiaciones y demoliciones. Esta transformación ha afectado tanto la continuidad de los barrios como la densidad de la población residente, lo que ha tenido un impacto directo en las actividades sociales y económicas de la zona.

La cronología de estas intervenciones muestra que la crisis económica global y nacional, que comenzó en 2007, provocó una paralización casi total de las obras a partir de 2010 y 2011. La crisis limitó significativamente las inversiones necesarias para continuar con las actuaciones planificadas y frenó las expectativas de ingresos derivadas de la venta de solares urbanizados.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

112





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

El análisis de la evolución de estas intervenciones revela que, actualmente, las distintas áreas de actuación se encuentran en diferentes etapas de desarrollo, dependiendo del momento en que se suspendieron las inversiones debido a la crisis. Por ejemplo:

1. **El Teatro Romano y el Foro Romano:** Estos conjuntos arqueológicos se han recuperado en gran medida, aunque el Foro Romano sigue estando en proceso de excavación y consolidación, lo que deja la intervención incompleta.
2. **Las áreas de los cerros de la Concepción, Molinete y Montesacro:** Aunque se han realizado avances en la gestión urbanística, sigue pendiente la construcción de viviendas residenciales en las bases de estos cerros. Para completar estas edificaciones, es necesario realizar excavaciones arqueológicas previas. En algunas de estas áreas ya se han llevado a cabo trabajos de urbanización del viario.
3. **El Cerro de Despeñaperros:** La renovación de este barrio, con la reurbanización y construcción de nuevas edificaciones para el campus universitario, ha sido uno de los pocos proyectos que se ha completado con éxito.
4. **Las intervenciones puntuales:** Actuaciones de menor escala y complejidad, como las realizadas en el Cuartel de Instrucción (CA-7), San Fulgencio (CA-8), Carlos III (CA-9) y el antiguo Consulado Alemán (CA-12), se han ejecutado casi en su totalidad.
5. **Las intervenciones sobre suelos públicos de otros organismos:** En el Cerro de San José (CA-6) y en las instalaciones portuarias (CA-11), las actuaciones han quedado prácticamente detenidas debido a la falta de un acuerdo entre las administraciones implicadas. Estas propuestas fueron definidas de manera más general en el PEOPCH y, debido a la crisis, no se han podido concretar.

En resumen, el PEOPCH ha impulsado un desarrollo importante en las áreas de intervención del casco histórico de Cartagena, pero también ha dejado muchas de estas áreas en un estado inacabado. La falta de reposición completa del tejido residencial ha tenido un impacto directo en la vitalidad y continuidad de las actividades urbanas en estas zonas. Dada la situación económica y social cambiada desde la aprobación del PEOPCH, se hace necesario replantear algunas de las actuaciones previstas, adaptándolas a la realidad actual para garantizar su viabilidad y éxito a largo plazo. En este sentido, se sugieren varias líneas de actuación:

a) Programación de las actuaciones pendientes en las áreas de intervención:

Las áreas de intervención que aún no han sido completadas presentan vacíos y oportunidades no aprovechadas dentro del casco histórico. Para abordar estas lagunas, es recomendable definir un plan de acción detallado que incluya los siguientes pasos:





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

- **Identificación de trabajos arqueológicos pendientes:** Se debe evaluar el trabajo arqueológico restante para completar las intervenciones, estimando los costes y tiempos necesarios. Además, es crucial evaluar los impactos que estas actuaciones podrían tener sobre la ordenación vigente.
- **Evaluación de costes y viabilidad económica:** Realizar un análisis actualizado de los costes de las intervenciones pendientes y evaluar su viabilidad económica. Este análisis ayudará a determinar si las propuestas siguen siendo factibles a nivel financiero y estratégico.
- **Priorización de actuaciones:** Se debe establecer una programación estratégica para llevar a cabo las intervenciones de manera ordenada, priorizando aquellas que sean más urgentes o beneficiosas para la regeneración del casco histórico.

b) Adecuación de dotaciones y servicios en las áreas de intervención:

Entre las actuaciones pendientes, destacan aquellas relacionadas con la mejora de los equipamientos y servicios en el casco antiguo, especialmente en áreas de interés arqueológico. Estas actuaciones no solo potenciarán el valor cultural de la ciudad, sino que también mejorarán la calidad de vida de los residentes y los servicios disponibles para los turistas. Algunas de las principales intervenciones incluyen:

- **Recuperación del anfiteatro y consolidación de la plaza de toros:** Este proyecto, que ya está en marcha, añadirá un nuevo hito arqueológico significativo en el patrimonio de Cartagena. Su integración con el entorno urbano, especialmente con el Cuartel de Antígonos y el Hospital de Marina, requiere de adecuaciones urbanísticas.
- **Recuperación de la parte posterior al escenario del Teatro Romano:** Esta intervención completará la zona y ampliará la superficie visitable del museo, mejorando la experiencia cultural de los visitantes.
- **Adecuación del cerro de San José para usos dotacionales:** Se está trabajando en la recuperación de este cerro para destinarlo a usos deportivos y de interés social, beneficiando tanto a los residentes como a los miembros de la Universidad Politécnica de Cartagena.
- **Adecuación de instalaciones en la CA-11:** Esta intervención busca revitalizar el área entre la muralla y el auditorio de El Batel, un espacio gestionado por la Autoridad Portuaria de Cartagena y parte del proyecto de la Plaza Mayor.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Con estas medidas, se busca no solo potenciar el patrimonio arqueológico, sino también mejorar los servicios públicos y la infraestructura del casco antiguo, beneficiando tanto a residentes como a turistas

c. Actuaciones pendientes para la creación de nuevos tejidos residenciales en las áreas de intervención

Además de las actuaciones previas mencionadas, existen otras intervenciones pendientes que tienen como objetivo la creación de nuevos tejidos residenciales en el casco antiguo de Cartagena. Estas actuaciones se desarrollan en áreas que fueron objeto de expropiaciones y demoliciones, con la intención de ocupar los vacíos urbanos que han quedado como resultado de estas transformaciones. El objetivo principal es aumentar la densidad de población en el casco histórico, lo cual resulta crucial para la revitalización de la zona, ya que la presencia de nuevos residentes contribuiría a recuperar el dinamismo y la actividad en este espacio tan importante de la ciudad.

El desarrollo de estos nuevos tejidos residenciales está condicionado por la participación del sector privado, incluso en los casos en los que el suelo es propiedad municipal. Esta dependencia del mercado inmobiliario supone que el avance de estas actuaciones está sujeto a la evolución del contexto económico y, en particular, a la demanda del mercado de la vivienda. No obstante, la ubicación central de estas áreas, en pleno corazón de la ciudad, ofrece grandes ventajas, ya que la cercanía a los centros de actividad y los recursos urbanos puede hacer que estos desarrollos resulten atractivos tanto para los promotores como para los posibles compradores o arrendatarios. Además, estas áreas se beneficiarán de las actuaciones que se están llevando a cabo en los suelos dotacionales cercanos, lo que mejorará la infraestructura y los servicios disponibles para los nuevos residentes. A continuación, se detallan algunas de las actuaciones más relevantes en este sentido:

- **La edificación de la calle de la Concepción (CA-1):** En esta área, se prevé la construcción de nuevas viviendas en la calle de la Concepción, junto con la adecuación de la ladera del cerro. Esta zona se encuentra en una ubicación privilegiada, en el centro de la ciudad, lo que facilita la ejecución de este proyecto. Además, la división de la zona en unidades independientes podría facilitar la operación, ya que permite un desarrollo más organizado y escalonado. La combinación de edificación residencial y la adecuación de la ladera del cerro no solo mejorará la accesibilidad y la habitabilidad de la zona, sino que también contribuirá a la integración de este espacio en el conjunto histórico de la ciudad.

Las otras intervenciones pendientes para completar los vacíos urbanos en el casco antiguo presentan desafíos mayores, tanto en términos de escala como de las ordenaciones





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

propuestas. Algunas de las zonas más complejas son las ubicadas en el cerro de Molinete, el cerro de Montesacro, y otras áreas adyacentes.

- **Zonas oeste y norte del Molinete (CA-2):** En este sector, ya desde el plan inicial de intervención (el PERI), se había previsto completar la urbanización de las manzanas existentes hacia el cerro, lo que implicaría la creación de nuevas unidades residenciales. Para dar acceso a estas nuevas edificaciones, se ha diseñado una calle que conectará con los accesos recientes al cerro desde la Plaza General López Pinto y la calle Maestro Francés. Las edificaciones previstas en esta área se organizarían en bloques de entre cuatro y cinco alturas, lo que representa una densificación significativa de la zona. Además, en la zona oeste, por encima de la calle Morería Baja, se proyectaban dos manzanas residenciales en terrazas superpuestas, adaptándose a la pendiente del terreno. En la cota superior, se incorporaría un equipamiento, con el objetivo de dotar a la zona de los servicios necesarios.

Este diseño busca resolver varios de los problemas que presenta la zona, como la creación de un frente urbano hacia el cerro, que complete las fachadas de las edificaciones visibles y que también introduzca nuevos equipamientos públicos. Sin embargo, el proyecto también enfrenta algunos retos, principalmente relacionados con la altura de las edificaciones y su impacto sobre el cerro. En particular, la construcción de equipamientos en la parte superior del cerro podría generar controversias, dado que este espacio ha sido observado durante años como casi intacto. Además, los hallazgos arqueológicos realizados en la zona, o los posibles descubrimientos futuros, podrían suponer una limitación para la edificación en esta área, ya que la conservación de los restos arqueológicos podría requerir una adaptación del proyecto a la topografía del terreno. Es posible que, en un proceso de revisión del PEOPCH, se considere necesario ajustar la ordenación de la zona para equilibrar el respeto por el patrimonio arqueológico y la viabilidad de las nuevas edificaciones.

- **Montesacro (CA-5):** En esta área, el PEOPCH introdujo cambios importantes respecto a la propuesta inicial del PERI, que mantenía la distribución de las manzanas anteriores. El PEOPCH optó por incluir dos bulevares ajardinados que conectarían la zona con el resto de la ciudad. El bulevar más grande, que se proyecta desde la Basílica de la Caridad hasta la calle Sor Francisca Armendáriz, sigue una línea similar al Bulevar José Hierro, lo que sugiere una clara intención de abrir la zona y mejorar la accesibilidad al cerro. Este bulevar sería una solución útil para mejorar la accesibilidad al cerro y añadir espacios verdes, que son escasos en el casco antiguo.

No obstante, esta propuesta plantea algunas dificultades. El diseño del bulevar, aunque beneficioso desde el punto de vista funcional, introduce un elemento moderno que puede no integrarse bien con las características históricas del tejido urbano de la zona. Además, la





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

sentencia judicial que recuperó la protección de ciertos edificios en la zona frente a la basílica podría comprometer la viabilidad de la intervención, ya que limita el desarrollo del bulevar en este sector. Al igual que en el caso de Molinete, sería recomendable revisar la ordenación prevista en Montesacro para adaptarla mejor a las condiciones actuales y a las necesidades del patrimonio.

d. Evaluación de nuevas áreas de intervención

Fuera de las áreas de intervención actuales, existen zonas del conjunto histórico que presentan un deterioro notable, especialmente al este del casco antiguo. En estas áreas, se observa una gran cantidad de solares vacíos, calles en mal estado y edificaciones envejecidas que necesitan urgentemente una regeneración. Además, a nivel social, se han detectado indicadores de calidad de vida por debajo de la media en comparación con otras zonas cercanas, lo que pone de manifiesto la necesidad de intervenir para mejorar las condiciones de vida en estas áreas.

Dada esta situación, se recomienda evaluar la posibilidad de definir nuevas áreas de intervención que permitan una regeneración urbana más amplia e integrada en el conjunto histórico. En este contexto, los nuevos objetivos de la reforma urbana deberían centrarse en varios aspectos clave:

- **Conservación del tejido existente:** Es crucial preservar el patrimonio arquitectónico y el parcelario de estas zonas, permitiendo al mismo tiempo las transformaciones necesarias para mejorar la habitabilidad. Esto implica intervenir de manera cuidadosa para mantener el carácter de la zona, pero a la vez actualizar los edificios y las infraestructuras.
- **Completar el tejido urbano:** Una de las necesidades más urgentes en estas áreas es la construcción en los solares vacíos que actualmente existen. Esto contribuirá a llenar los vacíos urbanos y a consolidar el tejido urbano, evitando la degradación del espacio y promoviendo un uso más eficiente del suelo disponible.
- **Mejora socioeconómica y evitación de la expulsión de la población:** Las nuevas edificaciones no solo deberían mejorar la habitabilidad del área, sino también contribuir a la diversificación de la población, atrayendo nuevos residentes sin desplazar a los actuales. Esto podría generar un efecto positivo sobre la economía local y fomentar una integración social más equilibrada.

Estas intervenciones, al estar orientadas hacia una regeneración integral, no solo revitalizarían la infraestructura y la arquitectura de la zona, sino que también contribuirían a mejorar la calidad de vida de sus residentes, fortaleciendo el conjunto histórico de Cartagena como un lugar accesible, habitable y próspero para todos.





D0.3.1.2 Sobre las actuaciones de edificación

Las transformaciones en el tejido edificado del conjunto histórico de Cartagena, fuera de las áreas de intervención específicas, han sido muy dinámicas durante el periodo de vigencia del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH). Este proceso ha resultado en una evolución significativa en la arquitectura y la urbanización de la zona, marcando un periodo de renovación, pero también de desafíos y dificultades inherentes al proceso de regeneración urbana de un espacio tan cargado de historia y patrimonio.

En el análisis destaca que, durante este periodo, se llevaron a cabo nuevas edificaciones en un 14,2% de las parcelas existentes en 2005. Este porcentaje refleja una renovación necesaria de la edificación original, permitiendo la modernización del parque edificado sin perder la integración en el conjunto histórico del casco antiguo. Los aspectos más relevantes de esta renovación son los siguientes:

1. **Edificaciones Históricas Catalogadas:** En el caso de las construcciones catalogadas como patrimonio, las renovaciones se han realizado preservando los elementos más visibles y representativos de la fachada original, garantizando que la intervención no altere el valor histórico y estético de los edificios. Este enfoque ha sido esencial para mantener la identidad del casco antiguo, al tiempo que se mejoraba la habitabilidad y las condiciones estructurales de los inmuebles.
2. **Parcelas No Catalogadas:** En aquellas parcelas que no cuentan con elementos catalogados como patrimonio, las nuevas edificaciones han demostrado una adecuada integración en la escena urbana. El análisis específico ha mostrado una interesante diversidad de enfoques en el diseño de estas nuevas construcciones, que van desde propuestas más tradicionales hasta soluciones arquitectónicas innovadoras. Esta variedad es positiva, ya que refleja la riqueza histórica y la diversidad de estilos que caracterizan al casco antiguo, contribuyendo a la convivencia de diferentes capas históricas en el mismo espacio urbano.
3. **Ocupación de Solares Vacíos:** Un aspecto fundamental de la renovación urbana ha sido la ocupación de los solares vacíos. En 2005, más del 57% de los solares que se encontraban vacíos fueron ocupados por nuevas edificaciones. Esta ocupación ha sido crucial para completar la trama urbana y recuperar el tejido urbano que había quedado fragmentado por la demolición de edificaciones previas, contribuyendo de manera significativa a la revitalización del casco antiguo.

Además, no se puede pasar por alto el impacto positivo de las actuaciones de rehabilitación que se han realizado en edificios protegidos. Durante este periodo, un total de 119 edificios protegidos mejoraron su estado gracias a la implementación de convenios entre la comunidad



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

autónoma y el ayuntamiento, en el marco del Plan Integral de Fachadas. Estas rehabilitaciones han contribuido a la conservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad, garantizando su preservación para las generaciones futuras.

A pesar de los avances, también existen aspectos preocupantes en la transformación del tejido edificado, que no pueden ser pasados por alto. Uno de los problemas más significativos es la demolición de 172 edificaciones existentes en 2005, lo que ha dado lugar a nuevos solares vacíos. Este fenómeno visibiliza, por un lado, el mal estado de las edificaciones previas, que no eran aptas para ser rehabilitadas, y, por otro, los efectos negativos de la crisis económica de 2007. Esta crisis paralizó muchas inversiones y detuvo el desarrollo de nuevos proyectos de edificación, lo que ha dejado algunas áreas del casco antiguo en una situación de estancamiento. Además, las demoliciones, aunque en algunos casos necesarias, han dejado importantes vacíos en el tejido urbano, afectando negativamente la continuidad y la vitalidad de la zona.

Se han analizado las características actuales del parcelario que condicionan la edificación en el casco antiguo. En este análisis, se han identificado varias líneas de actuación que se consideran esenciales para seguir avanzando en la regeneración urbana y mejorar la habitabilidad de la zona. A continuación, se detallan las principales actuaciones:

a. Impulsar la Edificación y el Uso de los Solares Vacíos

En el casco antiguo se han identificado hasta 182 solares vacíos, que representan una parte significativa del paisaje urbano. A pesar de que en los últimos años se han edificado 173 nuevas construcciones sobre estos solares, los vacíos siguen siendo una característica predominante del casco antiguo, lo que podría comprometer la continuidad y la intensidad de las actividades urbanas en la zona. Para abordar esta situación, se debe emprender actuaciones tanto para su integración provisional como para su construcción definitiva:

1. **Usos Provisionales:** Dado el gran número de solares vacíos, se sugiere explorar la posibilidad de habilitar usos provisionales en estos espacios. Estos usos podrían ser impulsados tanto desde la iniciativa privada como pública, y su implementación podría contribuir a diversificar las actividades en el casco antiguo. Los usos provisionales podrían incluir desde espacios comerciales, culturales o recreativos, hasta instalaciones públicas temporales que sirvan de catalizador para la dinamización de ciertas áreas del casco antiguo. Sin embargo, no todos los solares serían adecuados para albergar estos usos, por lo que sería necesario definir las condiciones para su aceptación, como la compatibilidad con los usos existentes, la participación ciudadana en su diseño y la habilitación física de los solares.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

2. **Iniciativa Privada:** La construcción en los solares vacíos debe seguir impulsada por la iniciativa privada, pero esta actividad está sujeta a varios factores externos. Uno de los principales condicionantes es la incertidumbre económica, que ha afectado negativamente a la capacidad de inversión en los últimos años. Sin embargo, el atractivo de vivir en el casco antiguo sigue creciendo, especialmente en áreas que se han beneficiado de nuevas inversiones en infraestructura y servicios. Las ayudas para la rehabilitación y edificación en zonas degradadas podrían ser un incentivo para promover la inversión privada, y a medida que mejoren las condiciones económicas, se podría reactivar la construcción en estos solares.
3. **Iniciativa Pública:** En los casos donde la iniciativa privada no pueda o no quiera intervenir, se recomienda que la administración pública asuma un papel activo en la construcción de nuevas edificaciones. Esto se debe hacer de manera puntual, en actuaciones "quirúrgicas" que se concentren en las zonas más degradadas o en aquellas que carecen de atractivo para los inversores privados.

b. Integración de la Edificación Discordante

En algunas partes del casco antiguo, especialmente en los barrios más recientes, se encuentran edificaciones construidas en las décadas de 1960 y 1970, que por su altura, volumen y estilo arquitectónico pueden resultar discordantes con el entorno histórico. Aunque estas construcciones no siempre se ajustan al patrón estético tradicional del casco antiguo, su presencia tiene un impacto positivo en la actividad urbana, ya que albergan numerosos residentes y actividades económicas.

1. **Situación Fuera de Norma:** Estas edificaciones suelen estar fuera de norma debido a que exceden las alturas máximas permitidas en la normativa urbana actual. Sin embargo, dado el costo y la complejidad del realojo de sus residentes, así como el envejecimiento progresivo de estos edificios, parece poco probable que se sustituyan en los próximos años.
2. **Oportunidades para la Rehabilitación:** El envejecimiento de estas edificaciones podría generar la necesidad de intervenciones de rehabilitación y conservación. Esta situación presenta una oportunidad para mejorar la integración de estos edificios discordantes en el conjunto histórico. Se podrían implementar medidas que ayuden a armonizarlos con el entorno, como la mejora de sus fachadas, la reconfiguración de sus accesos o la incorporación de elementos arquitectónicos que respeten el estilo tradicional del casco antiguo.

En resumen, la renovación del tejido urbano del casco antiguo de Cartagena presenta tanto logros como desafíos. Si bien se han logrado avances importantes en la rehabilitación de



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

120





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

edificios, la ocupación de solares vacíos y la conservación del patrimonio, aún queda mucho por hacer, especialmente en cuanto a la integración de edificaciones discordantes y la ocupación definitiva de los solares vacíos. Con un enfoque estratégico y una colaboración activa entre la iniciativa pública y privada, es posible avanzar hacia una regeneración urbana que preserve la identidad histórica de la ciudad, al mismo tiempo que se adapta a las necesidades de los residentes y de la comunidad en general.

D0.3.1.3 Sobre las actuaciones en espacio público

La recuperación del espacio público en el conjunto histórico de Cartagena ha sido uno de los avances más notables en las transformaciones urbanísticas recientes. Este proceso ha estado marcado principalmente por una serie de actuaciones de peatonalización y rediseño urbano, cuyo principal objetivo ha sido dar prioridad al peatón, eliminar la presencia del vehículo privado y crear nuevos espacios públicos que mejoren la calidad de vida de los habitantes y visitantes de la ciudad. A continuación, se detalla con mayor profundidad los logros alcanzados, así como los aspectos que aún requieren atención y las propuestas futuras para consolidar esta transformación.

Una de las principales características de las actuaciones realizadas en Cartagena es la mejora significativa de la escena urbana. La eliminación del vehículo privado de muchas de las principales calles del casco antiguo ha permitido ganar un espacio público muy valioso en un entorno previamente muy denso y congestionado por el tráfico. Esto no solo ha tenido un impacto positivo en la estética urbana, sino que también ha potenciado la actividad comercial, al permitir que las zonas peatonalizadas se conviertan en espacios más accesibles, agradables y seguros para el tránsito de personas. Las principales consecuencias de estas intervenciones han sido las siguientes:

1. **Mejoras en la Actividad Comercial y Ciudadana:** Las calles peatonalizadas han experimentado una revitalización de su actividad comercial, favoreciendo a los negocios locales al atraer a más personas a la zona. La mayor circulación de peatones ha generado un ambiente más animado y dinámico, impulsando las actividades comerciales y de ocio en el casco antiguo. Además, la ciudadanía ha demostrado un mayor uso de estas calles, al ofrecer un entorno más cómodo y saludable para caminar, disfrutar de los espacios públicos y participar en actividades culturales o recreativas al aire libre.
2. **Puesta en Valor del Patrimonio Arquitectónico:** El proceso de peatonalización también ha jugado un papel crucial en la valorización del patrimonio arquitectónico de la ciudad. Al reducir la presencia del tráfico rodado, se ha permitido que los edificios y monumentos históricos cobren mayor protagonismo, ya que el espacio viario libre de





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

vehículos permite a los transeúntes apreciar con mayor detalle la riqueza del patrimonio arquitectónico de Cartagena, desde sus iglesias hasta sus palacetes y plazas históricas.

3. **Superación de la Oposición Inicial:** Cuando se comenzaron a implementar las medidas de peatonalización y rediseño de las calles, hubo una cierta resistencia por parte de algunos sectores de la sociedad, que temían que la eliminación del tráfico privado pudiera perjudicar la actividad comercial y la accesibilidad al casco antiguo. Sin embargo, a lo largo de los años, esta oposición ha sido superada. La experiencia ha demostrado que la peatonalización no solo ha generado un entorno urbano más saludable y agradable, sino que también ha contribuido al crecimiento económico de la zona. Este éxito ha dado lugar a una creciente demanda de más intervenciones de este tipo, lo que ha permitido expandir el plan de transformación a nuevas áreas del casco antiguo.
4. **Avance Cuantitativo en la Remodelación de Calles:** A nivel cuantitativo, el trabajo realizado ha sido notable. De las 68 calles previstas para su remodelación y peatonalización en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH), se han intervenido 54, lo que representa aproximadamente el 80% de la superficie proyectada. Esto se traduce en más de 8 kilómetros lineales de calles remodeladas, lo que ha generado un cambio sustancial en la forma en que los ciudadanos experimentan y utilizan el espacio público en el casco antiguo. Estas actuaciones no solo han mejorado la movilidad peatonal, sino que también han reducido la contaminación y el ruido, creando un entorno urbano más habitable y atractivo para los residentes y visitantes.
5. **Recuperación de la Muralla de Carlos III:** Otra intervención significativa ha sido la recuperación de los lienzos de la muralla de Carlos III, en particular en su sección este (la cuesta del Batel) y sur (Muralla del Mar). Estas áreas han sido integradas en el espacio portuario peatonalizado, lo que ha permitido conectar el casco antiguo con el puerto y el Arsenal, mejorando la accesibilidad a estos importantes puntos de la ciudad y ofreciendo a los visitantes una experiencia única que combina historia, arquitectura y vistas panorámicas al mar.

A pesar de los importantes avances conseguidos, algunas de las actuaciones previstas en el PEOPCH no se han llevado a cabo, o bien han quedado inconclusas. Uno de los aspectos más destacados en este sentido ha sido la habilitación de los cerros circundantes como espacios naturales de interés. En el plan original, estos cerros fueron identificados como zonas con un gran potencial para ofrecer espacios naturales en contacto con la naturaleza, que servirían como lugares de esparcimiento y recreo para los habitantes del casco antiguo, al mismo tiempo que proporcionarían vistas únicas del conjunto histórico y el paisaje natural que rodea





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

la ciudad. Sin embargo, varias de las intervenciones en estas áreas no han avanzado como se esperaba, lo que limita el aprovechamiento de estos espacios naturales para el disfrute de la ciudadanía. En particular, las intervenciones en los cerros del Molinete, Montesacro, Despeñaperros-Plaza de Toros y San José han quedado pendientes de realización, lo que impide que estas áreas alcancen su potencial.

En base a los logros y los desafíos identificados, se sugieren varias líneas de actuación para seguir avanzando en la mejora del espacio público del casco antiguo de Cartagena:

a. Adecuación de los Cerros como Espacios Públicos Naturales

Uno de los principales objetivos es la habilitación de los cerros circundantes como espacios públicos naturales. Estos cerros no solo tienen un gran valor paisajístico, sino que también pueden proporcionar un entorno natural que contraste con el tejido urbano, ofreciendo a los residentes y visitantes un espacio de descanso y recreo en contacto con la naturaleza. Las intervenciones en estos espacios incluyen la mejora de los accesos, la creación de caminos, áreas de descanso y miradores, así como la puesta en valor de los elementos patrimoniales y naturales que albergan. Algunas de las acciones específicas que se sugieren son las siguientes:

1. **Cerro de la Concepción:** Este cerro ya cumple parcialmente la función de espacio público natural. Sin embargo, se requiere la adecuación de sus laderas, tal y como se preveía en el PEOPCH, para mejorar el acceso y la conectividad con otras zonas del casco antiguo. Además, podría ser interesante evaluar la remodelación de algunos espacios del castillo de la Concepción y sus accesos, para aumentar su atractivo como espacio cultural y recreativo.
2. **Cerro del Molinete:** El cerro del Molinete, que ya alberga un parque arqueológico en su parte superior, requiere de nuevas intervenciones, especialmente en las laderas del cerro. La ejecución de trabajos arqueológicos pendientes y la mejora de los accesos a través de los viales norte y oeste son fundamentales para integrar este cerro de manera coherente con el resto del casco antiguo y mejorar su conectividad.
3. **Cerro de Despeñaperros:** En este caso, la intervención está pendiente de la consolidación del castillo que se encuentra en la cima del cerro. Además, la excavación del anfiteatro y la consolidación de la Plaza de Toros en la zona son actuaciones que pueden revitalizar el entorno y facilitar la integración de este cerro en el tejido urbano.
4. **Cerro de Montesacro:** Este cerro, que actualmente está más alejado de la función de espacio público natural, podría ser adecuado para la recuperación de la conexión entre el noreste del casco antiguo y las zonas circundantes, mejorando la accesibilidad a





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

través de la calle Sor Francisca Armendáriz y otras vías importantes, así como la incorporación de parcelas con suficientes dimensiones para albergar equipamientos.

5. **Cerro de San José:** Este cerro, que se había previsto para usos deportivos, aún está pendiente de la reflexión sobre su adecuado uso y habilitación. Actualmente, se está elaborando un Plan Director por parte de la Universidad Politécnica de Cartagena, lo que podría dar una nueva orientación al uso de este cerro como espacio deportivo o recreativo.

b. Peatonalización y Remodelación de Calles en la Zona Este

Aunque gran parte del casco antiguo ha sido remodelado y peatonalizado, aún quedan algunas áreas sin intervenir, lo que representa una oportunidad para completar la transformación del espacio público. Algunas de las calles y plazas que aún requieren intervención incluyen:

1. **Plaza de La Merced:** Esta plaza es uno de los principales puntos de referencia en el sector este del casco antiguo. Su remodelación depende de la excavación y recuperación de los restos arqueológicos que se encuentran en la zona, lo que permitirá completar la cadena de plazas que va desde el este al oeste del casco antiguo.
2. **Ejes al Este y al Norte del Montescro:** La remodelación de las calles Sor Francisca Armendáriz y Muralla de Tierra mejoraría la conexión desde el noreste del casco antiguo y su vinculación con el área de ensanche de la ciudad. Estas intervenciones facilitarían la accesibilidad y revitalización de estas zonas, que aún permanecen algo apartadas de las áreas más dinámicas del casco antiguo.
3. **Calle Palma:** Esta calle, que se encuentra en la zona oeste del casco antiguo, es la única que aún no ha sido remodelada, y su intervención contribuiría a la mejora de la conectividad y accesibilidad de esta zona.
4. **Ámbito de San Diego y Áreas Degradadas:** Finalmente, la intervención en áreas como la Subida de San Diego, Saura, San Cristóbal Larga y Gloria podría mejorar la accesibilidad en una de las zonas más degradadas del casco antiguo, al tiempo que contribuiría a la recuperación de estas zonas que actualmente cuentan con numerosos solares vacíos.

En conclusión, la recuperación del espacio público en Cartagena ha sido un proceso exitoso que ha mejorado la calidad de vida en el casco antiguo, la actividad comercial y el uso del patrimonio arquitectónico. Sin embargo, aún quedan desafíos importantes, especialmente en lo que respecta a la habilitación de los cerros como espacios naturales de interés y la intervención en algunas calles y plazas clave del casco antiguo. Con la implementación de las





líneas de actuación propuestas, es posible continuar avanzando hacia un modelo urbano más accesible, sostenible y atractivo para los ciudadanos y visitantes.

D0.3.1.4 Sobre las actuaciones de elementos protegidos

La definición y protección del patrimonio arqueológico y arquitectónico del conjunto histórico de Cartagena, promovida por el PEOPCH, ha sido fundamental para garantizar la conservación y rehabilitación de estos elementos que forman parte de su identidad y riqueza histórica. A continuación se detallan las distintas actuaciones que se han llevado a cabo y las recomendaciones para continuar con la protección y mejora del patrimonio de la ciudad.

Patrimonio arqueológico

Una de las principales intervenciones realizadas ha sido la implementación de excavaciones arqueológicas en los yacimientos más destacados, permitiendo un mayor conocimiento y puesta en valor del pasado de la ciudad. Gracias a estas intervenciones, importantes sitios como el teatro romano y el foro de Cartagena han sido transformados en museos abiertos al público, que no solo han incrementado la visibilidad y el entendimiento de la historia local, sino que también han adquirido una proyección internacional como destinos turísticos y culturales.

Además de estos grandes espacios, existen otros yacimientos más pequeños que también han sido excavados y restaurados, ofreciendo una visión más completa de la vida en la antigua Cartagena. Las actuaciones en curso, como la recuperación del anfiteatro, buscan consolidar la imagen del casco antiguo como un verdadero "parque arqueológico" abierto, es decir, un espacio donde los ciudadanos y turistas pueden interactuar directamente con la historia de la ciudad en su contexto original. Estas intervenciones tienen un gran potencial para transformar el casco antiguo en un punto de referencia para la arqueología urbana.

En lo que respecta al resto del tejido urbano, el régimen de exploraciones arqueológicas implementado ha permitido documentar y, en algunos casos, conservar los restos encontrados en el proceso de construcción. En muchos casos, los planes especiales de conservación han logrado integrar estos restos de manera que puedan ser visitados, lo que ha reforzado la identidad histórica de Cartagena.

Patrimonio arquitectónico

En cuanto al patrimonio arquitectónico, la catalogación de los elementos más relevantes ha sido esencial para su conservación. Esta acción ha permitido que, incluso cuando algunos edificios se encontraban en mal estado y eran susceptibles de ser demolidos, se pudieran conservar al menos sus fachadas, con el objetivo de mantener la memoria histórica de la ciudad. A través de las ayudas públicas, se ha logrado rehabilitar un total de 106 fachadas, y



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

aunque algunas intervenciones se realizaron fuera de los convenios entre la comunidad autónoma y el Ayuntamiento, se considera que este esfuerzo ha sido clave para preservar la estética y la identidad del casco histórico.

No obstante, la crisis económica que comenzó en 2007 tuvo un impacto negativo sobre el proceso de conservación y rehabilitación, ya que tanto las ayudas públicas como la iniciativa privada se vieron reducidas durante un largo período de tiempo. A pesar de estas dificultades, el análisis realizado a partir del estado actual del patrimonio arquitectónico muestra tanto logros significativos como limitaciones.

En la zona A de protección arqueológica, por ejemplo, 124 edificios que existían en 2005 se han transformado en solares, a los que se suman 20 solares que ya estaban vacíos antes de esa fecha. Aunque no se ha podido verificar el estado exacto de los restos arqueológicos en estos terrenos, estos solares representan tanto un aumento del conocimiento histórico de la ciudad, como un riesgo para los restos arqueológicos, pues al quedar expuestos se vuelven más vulnerables a los daños.

En cuanto a las fachadas de los edificios protegidos, un 37% han sido rehabilitadas desde la entrada en vigor del PEOPCH, lo que ha mejorado significativamente su estado. Sin embargo, también se ha identificado que un 11% de los edificios protegidos están en peores condiciones que en 2005, y un 12,7% de las fachadas han sido conservadas tras la demolición de los edificios, mientras que un 2,2% han sido completamente demolidos.

A partir de estos análisis, se concluye que el patrimonio de Cartagena es extremadamente diverso, con elementos representativos de distintas épocas de su historia que se encuentran tanto bajo tierra como en la superficie. Por lo tanto, es necesario establecer criterios específicos para la protección de cada tipo de elemento, para asegurar que las intervenciones de rehabilitación se adapten adecuadamente a las características de cada bien.

El patrimonio arquitectónico de Cartagena es también muy numeroso. Solo en la categoría de edificios catalogados existen 322, y en la zona A, donde se deben realizar excavaciones arqueológicas antes de la reconstrucción de cualquier edificio, hay un total de 144 solares vacíos. Esta gran cantidad de elementos hace necesaria una planificación que permita identificar las actuaciones prioritarias de acuerdo con los recursos disponibles, para garantizar que los esfuerzos de conservación sean lo más eficaces posible.

Líneas de actuación

a. Coordinación de las exploraciones arqueológicas

Una de las principales recomendaciones es la actualización de las delimitaciones de las zonas arqueológicas según el conocimiento más reciente. Esto es particularmente relevante para la



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

126





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Zona A, donde los hallazgos más recientes parecen indicar que la línea costera de la antigua Cartago-Nova estaba más avanzada de lo que se pensaba originalmente. Además, es fundamental incluir medidas para proteger los restos arqueológicos durante las excavaciones y la fase posterior en la que los solares quedan vacíos, ya que en estos periodos los restos pueden quedar más expuestos y ser vulnerables.

También es importante coordinar los plazos de las excavaciones arqueológicas con los plazos de construcción establecidos en las licencias urbanísticas. En muchos casos, las excavaciones no se han realizado dentro del tiempo estipulado en las licencias, lo que ha generado retrasos y dificultades en el desarrollo urbano.

b. Protección del patrimonio arquitectónico

En relación con el patrimonio arquitectónico, es esencial que el PEOPCH actualice la información sobre los Bienes de Interés Cultural (BIC) y que se definan claramente los entornos de protección de aquellos BIC que aún no cuentan con una delimitación formal. Esta actualización permitiría evitar confusiones y mejorar la coordinación entre las administraciones.

Además, es necesario actualizar las fichas del catálogo de edificios protegidos, adaptándolas a la situación actual y permitiendo que se documente la evolución de las intervenciones realizadas. La experiencia adquirida en la rehabilitación de estos bienes podría servir para mejorar las futuras intervenciones, y es recomendable crear una guía técnica para la rehabilitación, que defina criterios y técnicas de intervención para distintos estilos arquitectónicos y materiales.

c. Programación del mantenimiento y la rehabilitación

La programación de las actuaciones de mantenimiento y rehabilitación es crucial para evitar el deterioro de los edificios y mejorar aquellos que se encuentran en peor estado. Las actuaciones deben ser priorizadas en función de los recursos disponibles, y es recomendable evaluar la posibilidad de realizar intervenciones parciales en aquellos bienes que lo requieran, como la eliminación de elementos negativos (cableados, señales de tráfico, etc.) que afectan la percepción estética del casco antiguo.

d. Exploración de nuevos criterios de protección

Finalmente, se establecerán la incorporación de nuevos criterios de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico de Cartagena, como la protección de las "quintas fachadas" (las cubiertas de los edificios) que son visibles desde los cerros, así como las visuales desde el exterior del casco histórico. También es necesario evaluar los riesgos potenciales que podrían afectar al casco antiguo y desarrollar un plan de emergencia para coordinar las actuaciones antes, durante y después de que esos riesgos se materialicen.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

127





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

En resumen, Cartagena cuenta con un patrimonio histórico y cultural invaluable que ha sido objeto de importantes actuaciones de conservación y rehabilitación. No obstante, aún existen desafíos y muchas intervenciones pendientes que requieren una planificación rigurosa y la colaboración de diversas administraciones y actores locales para garantizar su protección y puesta en valor a lo largo del tiempo.

D0.3.1.5 Sobre las situación actual del conjunto histórico

La situación actual del conjunto histórico de Cartagena plantea la necesidad urgente de definir y aplicar medidas específicas para una rehabilitación integral en determinadas áreas de la ciudad. En este sentido, es fundamental tener en cuenta el marco normativo que regula la intervención en el medio urbano, como se establece en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU-7/2015). Este artículo establece los principios rectores que deben guiar las actuaciones sobre el medio urbano, incluyendo aspectos fundamentales como la habitabilidad de las viviendas, la seguridad y accesibilidad del entorno urbano, la disponibilidad de equipamientos y servicios, la dinamización económica y la mejora de la movilidad. Estos principios son cruciales para abordar de manera integral los problemas y desafíos que enfrenta el casco antiguo y las zonas circundantes del conjunto histórico.

Uno de los aspectos clave que deben abordarse es el papel del planeamiento urbanístico. No todas las intervenciones urbanísticas deben ser necesariamente incluidas en el plan, pero sí es necesario que el plan esté alineado con estos principios rectores, dentro de las limitaciones y competencias que se le asignan. El plan debe actuar como un marco general que permita guiar las actuaciones necesarias para la rehabilitación y conservación del patrimonio histórico, y al mismo tiempo, garantizar que el conjunto histórico sea un lugar habitable, accesible y dinámico desde el punto de vista social y económico. De esta manera, el planeamiento urbanístico debe ser una herramienta flexible que impulse el desarrollo equilibrado de la zona, considerando tanto sus valores históricos como sus necesidades actuales.

Aspectos clave para la rehabilitación integral

En cuanto a los aspectos específicos sobre los que debe trabajarse en la rehabilitación del conjunto histórico, se destacan los siguientes:

1. Aspectos sociales y económicos

Uno de los principales desafíos que enfrenta el casco antiguo de Cartagena es la segregación socioespacial. Esta segregación, que se ha agudizado con el tiempo, es una debilidad significativa para el desarrollo armónico y sostenible del conjunto histórico. Las políticas urbanísticas del pasado, que en muchos casos llevaron a la expulsión de sectores de la población menos favorecidos, ya no son viables ni adecuadas para el contexto actual. Por lo tanto, es necesario replantear las estrategias de intervención, adoptando nuevas medidas que



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

128





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

promuevan un equilibrio social y económico en las zonas más desfavorecidas del casco antiguo.

Esto implica trabajar en la dinamización económica de las áreas más degradadas, para lo cual la acción pública juega un papel esencial. La urbanización de estas áreas, junto con la dotación de servicios básicos, puede actuar como un catalizador para revitalizar el tejido urbano. Sin embargo, esta revitalización no debe ser entendida solo en términos de infraestructuras, sino que debe ir acompañada de políticas sociales y económicas que fomenten la integración de todos los sectores de la población y la creación de un entorno urbano inclusivo. Esto puede implicar, por ejemplo, programas de reactivación económica que favorezcan la creación de empleo local o iniciativas para mejorar las condiciones de vida de los habitantes más vulnerables del casco antiguo.

2. Conservación de usos tradicionales

El crecimiento del turismo en Cartagena ha traído consigo una transformación significativa en los usos tradicionales del casco antiguo. Esta transformación ha provocado una especialización creciente de determinadas zonas en usos comerciales, de restauración y en el comercio de proximidad, lo cual ha tenido efectos tanto positivos como negativos. Por un lado, la proximidad entre estos usos no presenta mayores problemas debido al tamaño relativamente reducido del casco antiguo, lo que permite una convivencia de actividades diversas sin interferencias mayores. Sin embargo, la concentración de estos usos en determinadas áreas ha comenzado a generar una pérdida de diversidad funcional en el casco, lo que podría comprometer su carácter mixto y multifuncional, que es uno de los elementos más valiosos del patrimonio urbano.

Además, el crecimiento de la actividad turística ha tenido un impacto directo en el comercio de proximidad y en los usos tradicionales. A medida que el turismo ha tomado protagonismo, los comercios locales y los usos relacionados con la vida cotidiana de los residentes han sido desplazados hacia zonas en peores condiciones de conservación, lo que afecta negativamente a la calidad de vida de los habitantes permanentes del casco antiguo.

Aunque es temprano para hablar de fenómenos como la "gentrificación" o la "turistificación" en el caso de Cartagena, ya se están observando señales de que estas tendencias podrían comenzar a tomar forma. En este contexto, sería recomendable implementar mecanismos y políticas que permitan la conservación de los usos tradicionales y el comercio de proximidad, para evitar que el casco antiguo se convierta exclusivamente en un destino turístico y pierda su función como espacio de residencia y vida local. Estos mecanismos pueden incluir incentivos para los negocios tradicionales, como la restauración o el comercio local, así como medidas de



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

129





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

control que regulen el tipo de actividades turísticas que se desarrollan en determinadas zonas del casco histórico.

La rehabilitación integral del conjunto histórico de Cartagena debe tener en cuenta una serie de retos adicionales, que van más allá de los aspectos sociales y económicos. En primer lugar, la conservación de la arquitectura histórica y el patrimonio arqueológico debe estar en el centro de cualquier estrategia de intervención. La preservación de los edificios, las fachadas y los elementos arquitectónicos es crucial para mantener la identidad del casco antiguo, pero también debe ser compatible con las necesidades del entorno urbano contemporáneo, como la accesibilidad, la habitabilidad y la sostenibilidad.

En segundo lugar, la regeneración económica de las zonas más degradadas del casco histórico debe ir acompañada de un enfoque holístico que promueva la participación activa de los residentes y las comunidades locales en el proceso de revitalización. Las políticas públicas deben ser inclusivas, asegurando que los beneficios de la rehabilitación lleguen a todos los grupos sociales, y no solo a los sectores más acomodados o a los intereses turísticos.

Finalmente, el planeamiento urbanístico debe adaptarse a las realidades cambiantes del casco antiguo, incorporando criterios flexibles que permitan abordar los problemas específicos de cada zona, sin perder de vista los principios generales de accesibilidad, habitabilidad y sostenibilidad. La planificación debe ser lo suficientemente dinámica como para adaptarse a las necesidades emergentes, y debe ser capaz de integrar las diferentes dimensiones del proceso de rehabilitación: desde la restauración del patrimonio hasta la mejora de la calidad de vida de los residentes y el fomento de un entorno económico próspero y diverso.

En resumen, la rehabilitación integral del conjunto histórico de Cartagena debe ser un proceso cuidadosamente planificado y coordinado, que tenga en cuenta no solo la conservación del patrimonio, sino también la mejora de la calidad de vida de los residentes y la dinamización económica del casco antiguo. Las medidas propuestas deben incluir tanto acciones urbanísticas como políticas sociales y económicas que fomenten la integración y el equilibrio social, garantizando que el conjunto histórico siga siendo un lugar habitable, accesible y dinámico para las generaciones futuras.

D0.3.2 Presentación de Alternativa 1 de Ordenación

Como alternativa al nuevo planteamiento, se contempla la posibilidad de continuar con lo establecido en el Plan Especial de Ordenación y Conservación del Casco Histórico (PEOPCH) vigente. En este escenario, se limitarían las intervenciones a completar los desarrollos pendientes contemplados en dicho planeamiento.

En consecuencia, tanto los equipamientos como los espacios libres mantendrían los estándares y parámetros establecidos en el PEOPCH actual, ajustándose únicamente a los Sistemas



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

130





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Generales definidos por el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) aprobado inicialmente.

Áreas de intervención y actuaciones previstas

- **CA-1 Concepción:**

Se prevé la ejecución de las edificaciones necesarias para completar las manzanas comprendidas entre las calles Concepción y Cuatro Santos, en conformidad con la ordenación establecida.

- **CA-2 Molinete:**

Se llevarán a cabo las actuaciones aún pendientes en el entorno del cerro del Molinete, en sus frentes este, norte y oeste, con el objetivo de completar la trama urbana. Además, se deberán finalizar los trabajos arqueológicos en diversas zonas, lo que podría condicionar la ejecución del resto de las intervenciones. Las actuaciones previstas se centrarán fundamentalmente en la adecuación de traseras y medianeras de las edificaciones existentes. En el sector oeste, queda pendiente la construcción de las edificaciones que completen las manzanas en torno a la calle Morería Baja.

- **CA-3 Teatro Romano:**

Se contempla la ejecución de la Casa-Palacio de la Condesa Peralta, una edificación en el callejón de la Soledad, otra en la parte alta de la calle Portería de las Monjas, y una más que conecte con la calle Sepulcro. Estas intervenciones son relevantes para la consolidación de la trama urbana histórica. No obstante, las edificaciones colindantes con el Teatro Romano deberán ser reevaluadas en función de las futuras actuaciones previstas en la parte posterior de la escena del monumento.

- **CA-4 Universidad:**

- **UO-3:** Pendiente la ejecución de un equipamiento educativo previsto para sustituir el actual Mercado Gisbert, de acuerdo con el PERI.
- **UO-4:** Es la unidad con mayor número de actuaciones por realizar. Actualmente se desarrollan los trabajos de excavación y consolidación del anfiteatro romano y la plaza de toros superpuesta. Debido a la complejidad y singularidad de estas obras, no se ha establecido una prevaloración de costes. Finalizadas las excavaciones, se deberá acometer la urbanización del espacio público adyacente.





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

- **UO-6:** Restan la rehabilitación de la fortificación del cerro de Despeñaperros y la adecuación de sus accesos. El PEOPCH contemplaba, además, una edificación en la ladera sureste destinada a usos universitarios.
- **CA-5 Montesacro:**
 Es el área de intervención más extensa y con mayor volumen de inversión pendiente.
 - **UO-1:** Ya se ha ejecutado el pabellón Urban y el espacio libre asociado al acceso desde la calle Sor Francisca Armendáriz. Permanecen pendientes inversiones en edificaciones, espacios libres y viarios.
 - **UO-4:** Existen varias edificaciones que se encuentran alineadas con la traza de un futuro bulevar, según la ordenación vigente.
 - **UO-5:** Se preveían dos zonas verdes. La menor ya fue urbanizada, mientras que la mayor implicaba la demolición de un edificio protegido, cuya conservación ha sido impuesta por sentencia judicial.
 - **UO-6:** Se inició la ejecución de cuatro bloques de viviendas, pero las obras se detuvieron tras completarse la estructura. Se propone su finalización conforme al planeamiento vigente.
- **CA-6 San José:**
 Se prevé la ejecución de las unidades UO-2 y UO-3, centradas en actuaciones sobre el viario y espacios libres, con el objetivo de recuperar y poner en valor el cerro. Cabe señalar que, a diferencia del PEOPCH original, se elimina la previsión de demolición de la antigua residencia militar, ya que el inmueble ha sido recientemente catalogado.

D0.3.3 Presentación de Alternativa 2 de Ordenación

D0.3.3.1 Adecuación de la propuesta a los objetivos

Retomando las ideas previamente expuestas en el PEOPCH empleada en el desarrollo del plan, es importante subrayar que todo proceso de planeamiento urbano tiene como objetivo concretar una serie de determinaciones en diferentes aspectos fundamentales que afectan tanto al contexto físico como funcional del área en cuestión. Estos aspectos clave se dividen en tres grandes bloques de intervención que son cruciales para cualquier plan de ordenación urbana:

1. **Usos y funciones:** Este aspecto hace referencia a la definición y organización de las actividades que se llevarán a cabo en el territorio. El planeamiento debe identificar los diferentes usos que se asignarán a las diversas zonas del área en cuestión, y cómo estos



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

deben integrarse y equilibrarse en relación con otros factores sociales, económicos y ambientales.

2. **Forma y volumetría:** Este componente se refiere a la disposición física de los elementos en el espacio, lo que incluye las características de los edificios, las alturas, las densidades y la relación de estos con el espacio público. La forma y la volumetría son factores clave en la creación de un entorno urbano armonioso y funcional, ya que impactan tanto en la estética como en la habitabilidad del lugar.
3. **Gestión y desarrollo a lo largo del tiempo:** Aquí se abordan las estrategias para la gestión del desarrollo urbano y la implementación del plan a lo largo del tiempo. Este apartado incluye tanto las decisiones sobre la asignación de recursos como los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del progreso del plan. La gestión efectiva asegura que el plan evolucione de manera coherente y eficiente, atendiendo a las necesidades cambiantes del entorno urbano y sus habitantes.

En el caso de un Plan Especial de Ordenación del Patrimonio (PEOP), a estos aspectos se le debe añadir un apartado específico dedicado a la gestión y protección del Patrimonio, dado que los conjuntos históricos o áreas de valor patrimonial requieren de un enfoque particular que permita equilibrar la preservación del patrimonio con el desarrollo urbano necesario. De este modo, en el Conjunto Histórico de Cartagena (CHC), algunos de los aspectos relacionados con los usos se interrelacionan estrechamente con los de la forma y volumetría, ya que las intervenciones en estas áreas deben tener en cuenta cómo las actividades y los usos propuestos impactarán sobre la estructura física de los edificios y los espacios urbanos. Esto lleva a la necesidad de integrar estas cuestiones bajo un concepto clave: la habitabilidad. Es decir, la capacidad del espacio para ser adecuado tanto para el uso diario de sus habitantes como para la integración de nuevas funciones dentro del entorno urbano histórico.

Los objetivos previamente definidos en las secciones anteriores del plan tienen una respuesta concreta en las propuestas que se describen a continuación. Estas propuestas están organizadas según un esquema claro que permite abordar de forma sistemática las diversas intervenciones necesarias para lograr una rehabilitación y ordenación exitosa del conjunto histórico. El esquema es el siguiente:

1. Propuestas sobre usos de equipamiento de espacios libres

Este apartado se centra en la identificación de los espacios destinados a equipamientos urbanos, tales como zonas verdes, parques, plazas y otros espacios públicos. Asimismo, se hace hincapié en la distribución adecuada de estos espacios para garantizar que la accesibilidad y el disfrute de la comunidad no se vean comprometidos. También se abordan las intervenciones



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

133





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

necesarias para crear o mejorar los espacios libres y equipamientos que favorezcan la calidad de vida de los habitantes y de los visitantes del conjunto histórico.

2. Propuestas sobre la habitabilidad

Este es uno de los apartados más complejos, pues involucra una serie de intervenciones que no solo tienen que ver con la estructura física de los edificios, sino también con el uso del espacio en términos de funcionalidad y confort. Dentro de este apartado, es necesario distinguir entre varios subapartados que permiten una organización más detallada de las intervenciones necesarias:

- **Áreas de intervención:** Se refiere a aquellas zonas donde la intervención es más profunda, como la modificación del parcelario o la redistribución de los usos. En este capítulo se realiza una aproximación a la estimación de los habitantes futuros, con base en las características demográficas y sociales previstas para el área.
- **Resto del CHC, uso y forma del espacio exterior:** Este subapartado aborda aspectos clave como el diseño de los viarios, la organización del tráfico, la mejora del transporte público y la disponibilidad de aparcamientos. El objetivo es crear un entorno urbano accesible, seguro y cómodo para los habitantes, al mismo tiempo que se preserva la identidad histórica del lugar.
- **Resto del CHC, uso y forma de los espacios interiores:** Aquí se analiza la volumetría de los edificios, los usos que se asignarán a cada espacio y otras condiciones que afecten a la edificación. La finalidad es asegurar que los espacios interiores sean adecuados para las actividades propuestas, manteniendo una relación armoniosa con el entorno histórico.

3. Propuestas sobre el Patrimonio

Dado que el patrimonio juega un papel fundamental en la rehabilitación del conjunto histórico, las propuestas relacionadas con este aspecto están organizadas según distintos tipos de patrimonio, con el objetivo de garantizar su conservación y adecuada integración en el proceso de urbanización. Estos tipos de patrimonio son los siguientes:

- **Patrimonio natural:** Se refiere a los espacios naturales que tienen un valor significativo, como las colinas, el puerto y otras áreas naturales de interés. La protección de estos espacios es esencial para mantener la biodiversidad y la calidad ambiental del conjunto histórico.





- **Patrimonio arqueológico:** Engloba los elementos patrimoniales obtenidos mediante excavaciones arqueológicas u otros métodos de investigación. La preservación de estos elementos es fundamental para mantener la memoria histórica y cultural del lugar.
- **Patrimonio arquitectónico catalogado:** Este tipo de patrimonio incluye los espacios urbanos de interés, los monumentos y edificios con protección legal, y otros elementos arquitectónicos que requieren una conservación especial. Se debe garantizar que estas estructuras sean restauradas y mantenidas adecuadamente.
- **Patrimonio arquitectónico no catalogado:** En este caso, se debe identificar y clasificar los edificios que no están catalogados, pero que pueden afectar de manera negativa al entorno histórico, ya sea por su diseño discordante o por su impacto visual y funcional en los espacios de interés.

4. Propuestas de gestión y viabilidad

Finalmente, se abordan los aspectos relacionados con la gestión y la viabilidad del plan. Estos son dos componentes esenciales para asegurar que el proceso de rehabilitación y revitalización sea sostenible y efectivo a lo largo del tiempo.

- **Gestión:** Este apartado aborda cuestiones relacionadas con el régimen de la edificación, la gestión de las áreas de intervención y la creación de una Comisión Técnica encargada del seguimiento del Plan Especial de Ordenación del Patrimonio (PEOP). La gestión debe garantizar que las intervenciones sean coherentes con los objetivos planteados y que se cumplan los plazos y estándares de calidad establecidos.
- **Viabilidad:** En este apartado se realiza un análisis exhaustivo de las medidas de fomento que se han diseñado, así como un estudio económico y financiero que permita evaluar los recursos necesarios para implementar el plan. También se debe elaborar un plan de etapas que permita llevar a cabo las intervenciones de manera gradual y sostenible, asegurando que los recursos se utilicen de manera eficiente y que el proceso de rehabilitación no se vea interrumpido por dificultades económicas.

El planteamiento descrito en este capítulo tiene como objetivo abordar de manera integral las necesidades y desafíos que plantea la rehabilitación y ordenación del Conjunto Histórico de Cartagena. A través de un enfoque detallado y sistemático que contempla tanto los usos y funciones del espacio, como la forma y volumetría de los edificios, así como la gestión y conservación del patrimonio, se busca garantizar que el conjunto histórico pueda ser rehabilitado de manera efectiva y respetuosa con su identidad, a la vez que se asegura su viabilidad a largo plazo como un espacio habitable, accesible y dinámico.





D0.3.3.2 Áreas de intervención

CA-1 La Concepción

Tal como se ha indicado previamente, tras la ejecución de diversas actuaciones, reflejadas en el previo PEOPCH, encaminadas a la mejora de los viales de acceso en esta zona concreta del municipio, aún quedan pendientes una serie de intervenciones dentro del ámbito de actuación definido, cuya finalidad principal es continuar avanzando en la mejora integral del entorno urbano. Estas intervenciones pendientes se centran fundamentalmente en dos grandes líneas de trabajo: por un lado, la urbanización y adecuación de los espacios libres, y por otro, la edificación de determinadas áreas que aún no han sido desarrolladas conforme al planeamiento urbanístico vigente.

La finalidad última de estas actuaciones es múltiple: por un lado, se busca favorecer una mejor integración urbana del entorno, en sintonía con los espacios ya consolidados; por otro, se pretende optimizar la accesibilidad tanto peatonal como rodada, y finalmente, completar el desarrollo urbanístico contemplado en los instrumentos de planificación, cerrando así el ciclo de transformación y mejora de la zona.

Uno de los sectores en los que se prevé intervenir es la ladera norte del cerro, que se encuentra ubicada por encima de la cota de la calle Concepción. Esta área, debido a su topografía y su situación estratégica, requiere una intervención cuidadosa que permita su integración paisajística con el resto del entorno urbano, garantizando al mismo tiempo la seguridad y estabilidad del terreno. Asimismo, en la ladera sur del cerro, concretamente en el tramo comprendido entre la calle Puerta de la Villa y las edificaciones que colindan con la Muralla del Mar, también se contemplaba desde hace tiempo la necesidad de ejecutar obras de acondicionamiento. Estas obras tienen como objetivo principal mejorar la estabilidad estructural del terreno, facilitar la accesibilidad a las diferentes cotas del entorno y dotar al área de una imagen más cuidada y coherente con su valor histórico y paisajístico.

La adecuación topográfica en estas zonas contribuirá notablemente a una mejor integración del cerro dentro del paisaje urbano, al tiempo que facilitará una conexión más fluida y accesible entre este espacio y las áreas circundantes, favoreciendo la movilidad tanto de residentes como de visitantes.

En el extremo noroeste de la denominada Unidad de Ordenación 1 (UO-1), también se había previsto la creación de una serie de plazas de aparcamiento, concebidas como una dotación



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

esencial para mejorar la accesibilidad a la zona. Esta intervención responde a la elevada demanda de infraestructuras de estacionamiento en este entorno urbano, que actualmente presenta dificultades para dar respuesta a las necesidades tanto de vecinos como de quienes acceden al área por motivos laborales, comerciales o turísticos.

Por otro lado, dentro de la Unidad de Ordenación 2 (UO-2), aún permanece pendiente de ejecución parte del desarrollo edificatorio previsto en el planeamiento, específicamente en las manzanas situadas entre las calles Concepción y Cuatro Santos. En su momento, con el objetivo de agilizar y facilitar el desarrollo de esta unidad, se optó por subdividirla en varias partes, de modo que su ejecución pudiera realizarse de forma progresiva y flexible, incluso por iniciativa privada. Sin embargo, pese a esta estrategia de desarrollo parcelado, las edificaciones proyectadas no han llegado a materializarse, permaneciendo estos espacios en situación de vacío urbano, lo que representa una interrupción en la continuidad del tejido construido.

Adicionalmente, se han planteado una serie de modificaciones puntuales orientadas a mejorar tanto la accesibilidad como la habitabilidad del Castillo de la Concepción. Este enclave, que destaca por su elevado valor histórico, patrimonial y simbólico dentro del conjunto urbano, constituye uno de los principales puntos de atracción tanto para los habitantes de la ciudad como para quienes la visitan. Por ello, su adecuada integración en el entorno urbano, junto con la mejora de sus accesos, resultan fundamentales para poner en valor este recurso, fomentando su disfrute y contribuyendo a la dinamización cultural y turística del área.

En conjunto, la ejecución de todas estas intervenciones pendientes constituye un paso decisivo para completar el desarrollo urbanístico planificado para esta zona. No solo se persigue con ello una mayor funcionalidad del espacio urbano, sino también una mejora de su calidad ambiental, social y estética. Además, estas actuaciones permitirán reforzar el atractivo tanto residencial como turístico del entorno, promoviendo una mayor cohesión del tejido urbano, garantizando mejores condiciones de vida para la población local y consolidando un modelo de ciudad mayor, capaz accesible, integrada y sostenible.

Por último, se recomienda el desmantelamiento del actual teatro al aire libre, para dejar un espacio libre de contemplación del puerto y del entorno arqueológico, respetando las gradas existentes.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

137





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

CA-2 Molinete

Como se ha comentado en la memoria informativa, dentro de esta área de intervención, se han llevado a cabo diversas actuaciones de gran envergadura, especialmente en la ladera meridional del cerro del Molinete. Aunque se ha avanzado notablemente en la mejora del entorno, aún quedan intervenciones importantes por llevar a cabo en los sectores ubicados al este, norte y oeste del cerro. Estas actuaciones son clave para lograr una conexión completa del área con el resto de la ciudad y asegurar una integración urbana adecuada.

Por otro lado, todavía existen zonas donde no se han concluido los trabajos de excavación arqueológica. Estas excavaciones pendientes podrían influir tanto en la viabilidad como en los plazos de las obras urbanísticas previstas, ya que el descubrimiento de elementos patrimoniales relevantes podría requerir ajustes en los proyectos o incluso cambios en la planificación de los usos del suelo en determinadas áreas.

Dentro de las actuaciones aún pendientes, es posible diferenciar dos grandes grupos de intervenciones según su ubicación y características:

Intervenciones en la zona norte del cerro

- Estas actuaciones están estrechamente vinculadas al entorno de la calle San Fernando.
- Su objetivo principal es la adecuación de las traseras y medianeras de las edificaciones existentes, mejorando la estética y la integración de estas construcciones con el espacio urbano circundante, fomentando que dichas medianeras puedan convertirse en fachadas , para poder fomentar la iluminación en estas viviendas.
- Se trata de una intervención fundamentalmente orientada a mejorar la calidad del paisaje urbano y a garantizar una adecuada conexión entre las edificaciones actuales y el espacio público adyacente.
- Se prevé que dichas fachas o medianera de edificios existentes o en el caos de nuevas edificaciones puedan convertirse en fachada, vuelquen hacia un paseo o recorrido arqueológico que permita conectar Calle Morería Baja, y que continúe por el norte del cerro hasta la Calle Polvora.

Intervenciones en la zona oeste del cerro

- En este sector, la actuación más relevante pendiente de ejecución es la edificación que debe completar las manzanas situadas en el entorno de la calle Morería Baja.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

138





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

- Se trata de una intervención de mayor envergadura, ya que implica la construcción de nuevas edificaciones que permitan consolidar la trama urbana en esta parte del casco histórico.
- La materialización de estas edificaciones contribuirá a reforzar la continuidad del tejido urbano y a mejorar la habitabilidad del entorno.
- Se prevee un recorrido como se ha mencionado anteriormente que separe las edificaciones del cerro y que una la Calle Moreria Baja, y que continua por el norte del cerro hasta la Calle Polvora.

La finalización de estas actuaciones resulta crucial para consolidar la integración de esta parte de la ciudad, asegurar una adecuada conexión del cerro del Molinete con el resto del tejido urbano y poner en valor tanto su potencial arqueológico como su función dentro del conjunto histórico.

CA-3 Teatro Romano

Tal como se ha señalado previamente, en la actualidad aún quedan intervenciones por ejecutar dentro de esta Área de Intervención, orientadas a la recuperación, restauración y puesta en valor de elementos patrimoniales que poseen un alto valor histórico para la ciudad. Estas acciones son esenciales para culminar el proceso de conservación y revitalización del entorno, asegurando tanto la protección del patrimonio como su integración armónica en el tejido urbano actual.

Uno de los bienes patrimoniales más relevantes que aún requiere una actuación específica es la zona situada tras la *scenae* del Teatro Romano de Cartagena. Es necesario su restauración para la incorporación al recorrido museístico. Para su recuperación será necesario elaborar un proyecto específico que contemple tanto la consolidación de los restos como su posible incorporación al entorno urbano.

También está pendiente la adecuación e integración de los restos arqueológicos localizados en el edificio existente entre el Callejón de la Soledad y la Calle Cuatro Santos. Su vinculación con el espacio urbano contemporáneo plantea un reto en términos de conservación, ya que es imprescindible garantizar su accesibilidad, protección y difusión para el disfrute de la ciudadanía y de los visitantes.

Otro elemento patrimonial de gran significación cuya restauración se plantea es la Catedral de Cartagena. Este edificio necesita una intervención profunda que asegure la estabilidad estructural, la preservación de sus componentes arquitectónicos más destacados y una definición clara de su papel dentro del conjunto histórico de la ciudad.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

139





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Las actuaciones llevadas a cabo hasta ahora en esta zona han seguido las pautas del Proyecto elaborado por el arquitecto Rafael Moneo para la musealización del Teatro Romano de Cartagena. Este ambicioso plan ha permitido convertir el teatro en uno de los espacios patrimoniales más representativos de la ciudad, mejorando su accesibilidad y promoviendo su difusión cultural mediante un proyecto museográfico integral.

Gracias a las intervenciones ya realizadas, puede decirse que los principales objetivos de dicho proyecto han sido prácticamente alcanzados. Sin embargo, la intervención en la parte posterior del escenario del teatro, junto con la integración de los restos arqueológicos que lo rodean, constituye la última fase que aún queda por desarrollar.

Además de las intervenciones patrimoniales, la ordenación urbana de la zona, conforme a lo establecido en el PEOCPH, contempla la ejecución de diversas edificaciones que aún no han sido materializadas. Estas construcciones tienen como objetivo consolidar la estructura urbana del área, manteniendo la coherencia de la trama histórica y garantizando una adecuada integración con los elementos patrimoniales existentes.

Entre las edificaciones pendientes de ejecución, se encuentran:

- **La Casa-Palacio de la Condesa Peralta**, un edificio histórico cuya rehabilitación y recuperación resulta esencial para la conservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad.
- **Una construcción en el Callejón de la Soledad**, cuya ejecución contribuiría a la cohesión de la trama urbana en esta zona.
- **Un inmueble ubicado en la parte superior de la Calle Portería de las Monjas**, cuya edificación permitiría reforzar la continuidad del tejido urbano y mejorar la habitabilidad del entorno.
- **Una edificación en la zona de enlace con la Calle Sepulcro**, cuya integración en el conjunto urbano sigue pendiente de desarrollo.

Si bien todas estas intervenciones urbanísticas son importantes para la preservación de la estructura histórica de la ciudad, aquellas que se encuentran en las inmediaciones del Teatro Romano requieren de una evaluación específica. Dado que aún quedan pendientes algunas actuaciones en la parte posterior a la escena del teatro, es necesario analizar en detalle cómo estas nuevas edificaciones pueden influir en la planificación y ejecución de dichas actuaciones. En este sentido, la compatibilidad de estas construcciones con la recuperación integral del entorno arqueológico debe ser objeto de un estudio detallado, de manera que se garantice una intervención respetuosa con el patrimonio y coherente con la planificación urbana general.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

En resumen, el Área de Intervención ha experimentado un importante proceso de transformación gracias a las actuaciones llevadas a cabo en los últimos años, especialmente en relación con la recuperación y musealización del Teatro Romano de Cartagena. No obstante, aún quedan elementos patrimoniales de gran relevancia cuya rehabilitación sigue pendiente, como la parte posterior del teatro y la Catedral de Cartagena.

Asimismo, la materialización de algunas edificaciones contempladas en el PEOCPH sigue en espera, especialmente aquellas que forman parte de la trama urbana histórica. Para garantizar un desarrollo urbano coherente, es imprescindible reevaluar aquellas construcciones situadas en el entorno inmediato del Teatro Romano, asegurando que cualquier intervención futura sea compatible con la preservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico de la ciudad.

CA-4 Universidad

Como se ha comentado anteriormente, en términos generales, se pueden dar por terminadas las intervenciones en las Unidades de Ordenación UO-1, UO-2, UO-3 y UO-5. No obstante, dentro de estas unidades existen algunas actuaciones que no han sido llevadas a cabo, lo que afecta a la planificación integral del área.

Dentro de la UO-2, si bien la mayor parte de las intervenciones han sido ejecutadas, hay que señalar que aún no se ha realizado la edificación destinada a equipamientos que tanto el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) como el Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (PEOPCH) contemplaban en la zona inicial del Bulevar José Hierro.

Esta edificación tenía como objetivo completar la configuración urbanística de la Plaza de la Merced, cerrándola visual y estructuralmente por sus cuatro lados, lo que permitiría recuperar la imagen histórica del espacio y mejorar su integración en la trama urbana. La ausencia de esta construcción deja un vacío en la ordenación de la plaza, afectando a la continuidad visual y funcional del entorno.

De todas las Unidades de Ordenación, **la UO-4** es la que presenta mayor cantidad de tareas aún por ejecutar. Actualmente, se están desarrollando excavaciones arqueológicas en el área donde se encuentra el anfiteatro romano, así como en la plaza de toros superpuesta a este.

Una vez finalicen los trabajos de excavación y consolidación, será esencial urbanizar el espacio público superpuesto al anfiteatro, garantizando su adecuada integración dentro del conjunto histórico y facilitando su acceso y uso por parte de residentes y visitantes.

En la **UO-6**, que abarca el entorno del Cerro de Despeñaperros, se han llevado a cabo ciertas intervenciones destinadas al mantenimiento y consolidación de los restos arqueológicos y patrimoniales presentes en la zona. No obstante, todavía quedan importantes actuaciones por desarrollar, entre las que destacan:



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

- **Rehabilitación de la fortificación del Cerro de Despeñaperros**, un elemento clave dentro del patrimonio defensivo de Cartagena. Su recuperación permitiría no solo conservar esta estructura histórica, sino también potenciar su valor turístico y cultural.
- **Adecuación y mejora de los accesos al cerro**, actualmente insuficientes y poco adaptados para garantizar un tránsito adecuado de visitantes. La creación de accesos accesibles permitiría integrar este espacio en los recorridos patrimoniales de la ciudad.
- **Excavaciones arqueológicas adicionales**, que aún no se han realizado y que podrían aportar nuevos datos sobre la historia y evolución del área.

Además, dentro de las previsiones del PEOPCH, se contemplaba la construcción de una edificación en la parte sureste de la **UO-6**, destinada a usos universitarios. Esta infraestructura estaba proyectada con una superficie máxima de 340 m², pero hasta la fecha no ha sido ejecutada.

El éxito en la recuperación y ordenación de esta zona dependerá en gran medida de la capacidad de planificación, la disponibilidad de financiación y la correcta ejecución de las intervenciones necesarias, siempre garantizando un equilibrio entre la conservación del patrimonio histórico y la mejora del tejido urbano.

La plaza de las Culturas, que se desarrollará como Estudio de Detalle tal y como está previsto en el anterior PERI. Pero se ha propuesto una solución posible teniendo en cuenta el futuro de la Plaza de Toros y la existencia del Anfiteatro romano.

CA-5 Monte Sacro

La revisión de la ordenación urbanística del área de intervención CA-5 se plantea como una necesidad derivada de la combinación de diversos factores urbanísticos, patrimoniales y sociales que condicionan la viabilidad y pertinencia del planeamiento vigente. Esta modificación tiene como objetivo principal adaptar la planificación a las realidades actuales del entorno urbano, resolver conflictos heredados del anterior PEOPCH y dotar al área de infraestructuras necesarias, manteniendo la compatibilidad con los valores patrimoniales del casco histórico de Cartagena.

Como se ha mencionado anteriormente, el área CA-5 presenta múltiples intervenciones que, a pesar de haber sido programadas en planeamientos anteriores, no se han materializado. El retraso en su ejecución ha generado una desconexión entre el planeamiento teórico y las necesidades actuales del entorno urbano. Esta nueva ordenación se fundamenta en un diagnóstico actualizado de la realidad física y social del ámbito, y busca:

- Adaptar las actuaciones previstas a la situación edificatoria consolidada.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

- Minimizar la afección a edificaciones existentes, especialmente aquellas con algún nivel de protección o relevancia social.
- Potenciar una evolución urbana progresiva y realista, que contemple fases de actuación compatibles con la gestión pública y privada.

La revisión del anterior Plan Especial de Ordenación y Conservación del Casco Histórico (PEOPCH) ha permitido identificar varias disfunciones:

- Proyecciones de espacio verde sobre parcelas ocupadas por edificios protegidos, generando conflictos patrimoniales.
- Alineaciones teóricas que implicaban expropiaciones costosas y demoliciones no justificadas.
- Escasez de suelo para dotaciones públicas esenciales, especialmente educativas.

La presente modificación incorpora estas lecciones, adoptando una estrategia de ordenación que:

- Reconoce las preexistencias edificatorias y valora el patrimonio construido.
- Ajusta alineaciones y espacios públicos para preservar elementos valiosos.
- Introduce suelo dotacional sin comprometer la integridad de edificaciones protegidas.

Por todo ello, en la Unidad de Ordenación 4 (UO-4), se plantea la modificación del bulevar previsto en el planeamiento vigente con el fin de **evitar la demolición de edificaciones existentes**. Esta intervención responde a la necesidad de preservar el tejido urbano consolidado, reducir costes de ejecución urbanística y mantener la identidad del entorno.

Técnicamente, se plantea un desplazamiento del trazado del bulevar o su reconfiguración en sección, reduciendo el impacto sobre el parcelario edificado, manteniendo la funcionalidad como eje vertebrador de movilidad y espacio público, pero sin incurrir en demoliciones innecesarias.

Así mismo, En la UO-5, el espacio verde proyectado en el anterior planeamiento implicaba la **demolición de un edificio catalogado con protección patrimonial**. Esta propuesta de modificación elimina dicha incompatibilidad, trasladando o reconfigurando el espacio verde para compatibilizar el objetivo de incrementar el arbolado y la calidad ambiental, con la necesaria preservación del patrimonio edificado.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

143





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Se cumple así con el principio de jerarquía normativa que prioriza la conservación de bienes protegidos frente a la ejecución de elementos urbanísticos nuevos cuando estos resulten incompatibles.

Uno de los ejes fundamentales de esta modificación es la creación de una nueva manzana dotacional para la implantación de un centro educativo. Esta actuación responde a las siguientes necesidades técnicas y sociales:

- Déficit actual de equipamientos escolares en el área de influencia.
- Previsión de crecimiento demográfico asociado a los nuevos desarrollos residenciales planificados.
- Necesidad de un espacio adecuado para un equipamiento de carácter estructurante que contribuya a consolidar el tejido urbano.

Para ello, se prevé:

- La delimitación de una manzana de uso dotacional educativo con una superficie conforme a los requisitos establecidos por la normativa autonómica.
- La reconfiguración de las alineaciones y parcelaciones del entorno inmediato, con el fin de optimizar el uso del suelo y permitir la implantación integral de las instalaciones (aulas, patios, accesos, zonas comunes).
- La evaluación de impactos urbanísticos, en especial los relacionados con la movilidad peatonal y rodada, la capacidad viaria, los accesos y la integración morfológica del equipamiento con el entorno edificado.

Esta actuación se enmarca dentro del modelo de ciudad compacta y funcional, favoreciendo el acceso a servicios públicos esenciales sin necesidad de desplazamientos largos, lo que refuerza la sostenibilidad urbana.

Por último, el planeamiento revisado propone que el uso predominante del área continúe siendo residencial, pero con una calificación compatible con arqueología, con el fin de:

- Permitir la ejecución de viviendas que contribuyan a la revitalización del casco histórico.
- Establecer mecanismos de control, supervisión e integración del patrimonio arqueológico presente en el subsuelo, mediante estudios previos, sondeos y medidas correctoras en caso de hallazgos.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

- Promover la puesta en valor del pasado histórico de Cartagena mediante la incorporación de elementos arqueológicos como parte del diseño urbano o incluso equipamientos culturales.

La modificación de la ordenación del área de intervención CA-5 se justifica técnica y urbanísticamente como una actuación integral orientada a la mejora del entorno urbano, la eficiencia en la gestión del suelo, la preservación patrimonial y la adecuación del planeamiento a las necesidades reales de la población. A través de una planificación equilibrada y respetuosa con el contexto histórico, se busca crear un espacio urbano funcional, sostenible y cohesionado, que refuerce la calidad de vida de los residentes y potencie el valor del casco histórico de Cartagena.

CA-6 San José

Dentro del ámbito de la Unidad de Ordenación 4 (UO-4), se plantea una revisión sustancial de la ordenación vigente, en respuesta a las limitaciones técnicas, patrimoniales y legales detectadas en el planeamiento anterior, especialmente en lo que respecta a las propuestas contenidas en el Plan Especial de Ordenación y Conservación del Casco Histórico (PEOPCH) actualmente en revisión.

Una de las actuaciones previstas en dicho planeamiento consistía en la demolición del edificio conocido como la antigua Residencia Militar, con el objetivo de liberar un espacio frontal a la muralla histórica y configurar un nuevo ámbito de espacio libre o espacio público que enfatizara la visual del elemento patrimonial defensivo.

Sin embargo, esta propuesta ha resultado inviable debido a la protección urbanística de la edificación en cuestión. Según el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de 1987, este inmueble figura como edificio catalogado, por lo que goza de un régimen jurídico de protección que impide su demolición salvo en circunstancias muy concretas justificadas técnica y patrimonialmente. Esta condición limita de manera determinante la intervención prevista en el anterior PEOPCH, ya que la eliminación del edificio supondría vulnerar dicha protección y, por tanto, incurrir en una posible infracción urbanística.

Desde el punto de vista técnico, y en cumplimiento del principio de jerarquía normativa y protección del patrimonio, se ha optado por mantener la edificación existente, desestimando la apertura del espacio libre originalmente proyectado. Además, se considera que dicha edificación forma parte del tejido urbano consolidado y representa un valor simbólico y morfológico que contribuye a la memoria del lugar.

De manera complementaria, y en coherencia con la revisión de la ordenación en UO-4, se ha procedido también a la reordenación del entorno de la Plaza Almirante Bastarache. El planeamiento anterior contemplaba ciertas intervenciones de reconfiguración de dicho



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

145





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

espacio público que han sido objeto de revisión. Tras un análisis detallado de la situación actual y del uso social del espacio, se ha determinado que resulta más adecuado mantener la configuración actual de la plaza, respetando su estado físico, delimitación y carácter urbano consolidado.

Esta decisión responde tanto a criterios de eficiencia urbanística como de respeto a las dinámicas vecinales y la funcionalidad actual del espacio. Se evita así una intervención innecesaria en un entorno que ya cumple con su función como lugar de estancia, tránsito y articulación del tejido urbano circundante, y que no presenta disfunciones graves que justifiquen una transformación de mayor calado.

En conjunto, estas modificaciones en la UO-4 representan una actuación equilibrada que prioriza la protección patrimonial, la viabilidad urbanística real y el respeto por las estructuras consolidadas, alineándose con los principios de sostenibilidad, conservación y racionalización de las intervenciones urbanas en contextos históricos.

D0.3.3.3 Redistribución de equipamientos y espacios libres

La propuesta formulada en el marco del Plan Especial de Ordenación y Conservación del Casco Histórico Protegido (PEOPCH) incorpora una estrategia orientada al reconocimiento y consolidación de los equipamientos existentes en el ámbito de actuación, manteniendo sus usos actuales, especialmente en el caso de aquellos que desempeñan funciones de carácter general. Esta orientación responde a una voluntad de compatibilizar la preservación del patrimonio urbano con la garantía de acceso a servicios públicos fundamentales para la población.

En coherencia con las directrices de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO), aprobado inicialmente en junio de 2024, la revisión del PEOPCH que se propone recoge la definición y delimitación de los Sistemas Generales previstos en dicho PGMO. La integración de estos sistemas dentro del tejido histórico urbano se concibe como una oportunidad para reforzar la centralidad funcional del casco histórico en la estructura de la ciudad, al tiempo que plantea importantes desafíos relacionados con la compatibilidad entre las funciones urbanas contemporáneas y las condiciones físicas, morfológicas y patrimoniales del entorno.

En efecto, muchos de los equipamientos de escala supramunicipal ubicados en el centro histórico —educativos, administrativos, culturales o asistenciales— presentan una relación simbiótica con el entorno: por un lado, aportan vitalidad urbana, centralidad y visibilidad institucional; por otro, generan tensiones sobre la trama urbana consolidada, al verse obligados a operar en condiciones de accesibilidad, movilidad y espacio público que no siempre se adecúan a sus requerimientos funcionales. Esta situación puede derivar, a medio y largo plazo,





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

en un deterioro de la calidad de vida para los residentes, debido a la saturación de servicios, la congestión de espacios urbanos o la presión sobre infraestructuras existentes.

Por todo ello, se considera imprescindible acometer una revisión integral del sistema de equipamientos y dotaciones públicas, conforme a las determinaciones del PGMO. Esta revisión debe incluir:

- **La identificación precisa de todos los equipamientos existentes**, especificando su uso, titularidad, estado de conservación, ámbito de influencia y relación con el sistema general de la ciudad.
- **La delimitación de los Sistemas Generales y Locales**, atendiendo a los nuevos criterios de jerarquización funcional y territorial definidos por el PGMO. Se reconoce que varios equipamientos anteriormente clasificados como Sistemas Locales pasan, en virtud de su escala y función, a integrarse como Sistemas Generales, lo que obliga a revisar su régimen jurídico y su encaje dentro del planeamiento vigente.
- **El cálculo y verificación de los estándares urbanísticos aplicables**, a fin de asegurar que el ámbito dispone de las dotaciones mínimas exigidas por la normativa sectorial, tanto en términos de superficie como de distribución funcional y localización.

Esta labor debe apoyarse en un análisis tanto cuantitativo como cualitativo del sistema dotacional, de modo que se puedan establecer medidas de planificación, gestión y reserva de suelo orientadas a su desarrollo futuro, con criterios de equidad territorial, proximidad, accesibilidad y eficiencia funcional.

SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
EQUIPAMIENTOS (GQ)	ESPACIOS LIBRES (GV)	EQUIPAMIENTOS (LQ)	ESPACIOS LIBRES (LV)
102.565 m2	205.973 m2	59.636 m2	50.133 m2

D0.3.3.3.1 Actuaciones específicas previstas en materia de equipamientos

En aplicación de lo anterior, el PEOPCH contempla medidas específicas en relación con determinados tipos de equipamiento, destacando las siguientes:

- **Equipamiento educativo en Montesacro**
- Tal y como se recoge en los objetivos programáticos del plan, se plantea reforzar la dotación de equipamientos educativos en el entorno del cerro de Montesacro, considerando tanto las necesidades actuales como las proyecciones futuras de población escolar. Para ello, se propone la reserva expresa de suelo destinado a la implantación de nuevos centros de enseñanza, preferentemente de nivel infantil y primaria. Esta reserva se vincula con el esquema general de ordenación propuesto para



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Montesacro, donde el nuevo equipamiento actuará como elemento estructurante del espacio urbano y social.

- **Equipamientos asistenciales de proximidad**
- En el ámbito asistencial y social, el plan plantea la implantación de nuevas dotaciones destinadas a centros de reunión para jóvenes y personas mayores, centros de asistencia diurna y espacios de atención social básica. Estas infraestructuras responden a un modelo de implantación flexible y de bajo impacto, basado en edificaciones de pequeña escala, ocupación parcial de la parcela y escasa demanda de edificabilidad. Dicha tipología facilita su inserción en el tejido urbano existente, permitiendo una mayor capilaridad y una distribución más equitativa de los servicios asistenciales, en coherencia con los principios de proximidad, integración social y accesibilidad universal.

Estas propuestas forman parte de una visión estratégica del casco histórico como espacio vivo, mixto y funcionalmente equilibrado, en el que el patrimonio y los usos contemporáneos coexisten de forma armónica gracias a una planificación sensible, adaptable y técnicamente fundamentada.

D0.3.3.2 Actuaciones específicas previstas en materia de espacios libres

De los espacios libres mencionados existen algunos que, hasta la fecha, continúan pendientes de ejecución. Dichos espacios libres han sido preservados estratégicamente con el objetivo de reforzar y revitalizar el centro histórico de Cartagena, promoviendo un entorno urbano más habitable y accesible para la ciudadanía.

Este planteamiento busca alcanzar un equilibrio entre la conservación del patrimonio histórico y la mejora de la calidad de vida de los habitantes, integrando zonas de esparcimiento que favorezcan la cohesión social y la sostenibilidad ambiental. En este sentido, se considera prioritaria la materialización de las actuaciones previstas en los espacios libres aún no ejecutados, con el propósito de consolidar una red de áreas públicas que optimicen la funcionalidad y el atractivo del tejido urbano.

Las actuaciones contempladas en el presente planeamiento se articulan en torno a una serie de entornos considerados estratégicos por su relevancia territorial, patrimonial y funcional en el conjunto del casco histórico. Estas intervenciones tienen como objetivo reforzar la estructura urbana, optimizar la funcionalidad del espacio público y garantizar una adecuada dotación de infraestructuras y equipamientos, en coherencia con los criterios establecidos por el nuevo Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) aprobado inicialmente.

1. Entorno del cerro del Molinete



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

148





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

En este sector se procede a la delimitación y asignación de los Sistemas Generales conforme a las determinaciones del PGM. Esta redefinición se justifica tanto por la centralidad del ámbito como por su carácter de nodo estructurante en la articulación del tejido urbano y la red de espacios públicos. Paralelamente, se amplía la superficie destinada a Sistemas Locales en el entorno inmediato del cerro, con el fin de dotar al ámbito de mayor continuidad espacial, accesibilidad peatonal y capacidad de acogida para usos colectivos compatibles con la protección patrimonial.

2. Entorno del cerro de Montesacro

Se sigue un criterio de intervención análogo al aplicado en el cerro del Molinete. Se procede a la identificación y establecimiento de los Sistemas Generales previstos por el PGM, integrando aquellos espacios que, por su escala, función y posición estratégica, deben asumir un papel estructural en la red urbana. Asimismo, se amplían las zonas clasificadas como Sistemas Locales en la periferia del cerro, con el objetivo de consolidar un ámbito coherente desde el punto de vista morfológico y funcional, y garantizar su conexión efectiva con los tejidos residenciales colindantes.

3. Resto del ámbito de ordenación

En las demás áreas incluidas en el ámbito de actuación se aplica un criterio homogéneo: se consolidan como Sistemas Generales aquellos espacios que han sido identificados como tales en el PGM, considerándose su función supralocal y su papel en la articulación general de la ciudad. En paralelo, los espacios de menor escala, impacto territorial o funcionalidad más sectorial, se clasifican como Sistemas Locales. Esta distinción responde tanto a criterios técnicos de ordenación como al cumplimiento de los estándares urbanísticos de dotación, y ha sido tenida en cuenta en la correspondiente cuantificación global del PGM.

En conjunto, estas actuaciones responden a una estrategia de intervención urbanística integral, cuyo objetivo es consolidar un centro histórico equilibrado, inclusivo y sostenible. Se persigue, en este sentido, lograr una convivencia armónica entre la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico y la adaptación del entorno urbano a las necesidades contemporáneas de la población residente y visitante. Este enfoque combina la protección del legado cultural con la mejora de la calidad de vida urbana, a través de una planificación coherente, coordinada y sensible a las particularidades del casco antiguo.

D0.3.3.4 Volumetría, usos y otras condiciones de la edificación

D0.3.3.4.1 SOLARES

Agrupación de parcelas contiguas para mejorar la habitabilidad y accesibilidad



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Se permitirá la agrupación de solares o parcelas colindantes dentro del ámbito urbano, siempre que la propuesta arquitectónica resultante respete y mantenga una coherencia estética con el entorno construido preexistente.

En particular, se valorará que el diseño de las nuevas edificaciones conserve los elementos formales y compositivos que caracterizan el paisaje urbano del entorno, prestando especial atención a los criterios establecidos para la integración estética de las fachadas.

Las condiciones estéticas que deberán observarse estarán recogidas y definidas en las correspondientes normas urbanísticas, especialmente aquellas que regulan las actuaciones en ámbitos protegidos o de especial interés histórico, como es el caso del casco antiguo. Estas condiciones podrán incluir, entre otros aspectos, la tipología y proporción de huecos, el uso de materiales tradicionales, el cromatismo de los paramentos, la altura de cornisa y la relación entre el lleno y el vacío en fachada.

El objetivo principal de este criterio es asegurar la continuidad visual y morfológica del tejido urbano, fomentando la armonía arquitectónica y el respeto por el carácter histórico y cultural del entorno.

La agrupación de parcelas no solo se plantea como una estrategia orientada a mantener la coherencia estética y la integración en el entorno urbano, sino que también deberá justificarse como una medida que contribuye a la mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de las futuras viviendas.

En este sentido, dicha agrupación podrá permitir la optimización de los espacios interiores, la mejora de la ventilación e iluminación natural, la redistribución funcional de los volúmenes edificatorios y una mayor eficiencia en el diseño de las viviendas, adaptándose mejor a las necesidades contemporáneas de confort y calidad de vida.

Asimismo, la agrupación facilitará la incorporación de soluciones accesibles —como ascensores, rampas o recorridos sin barreras arquitectónicas—, especialmente relevantes en edificaciones situadas en tramas urbanas históricas donde la configuración original del parcelario puede haber limitado estas mejoras.

Por tanto, además de su contribución a la integración paisajística, la agrupación deberá entenderse como una oportunidad para elevar los estándares de habitabilidad y garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal.

En definitiva, la existencia de un gran número de parcelas vacías en el casco histórico representa una problemática que debe abordarse de manera estratégica y planificada. La rehabilitación de estas áreas deterioradas requiere un estudio detallado de cada caso particular, considerando tanto la viabilidad de la agregación de parcelas como su impacto en



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

150





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

el tejido urbano y la necesidad de establecer directrices arquitectónicas que favorezcan una integración armónica en el entorno.

Por ello, resulta recomendable la realización de estudios específicos que analicen en profundidad las posibles actuaciones sobre el parcelario vacío, de manera que se puedan diseñar intervenciones que contribuyan a la revitalización del casco antiguo sin comprometer su valor patrimonial e histórico.

Para las parcelas con frentes de menos de 4 metros, se debería considerar la posibilidad de agregación con parcelas colindantes para garantizar una viabilidad edificatoria adecuada.

En el caso de las parcelas con frentes entre 4 y 6 metros, se podrían estudiar soluciones arquitectónicas específicas que permitan optimizar la habitabilidad sin necesidad de alteraciones estructurales en el parcelario.

Para las parcelas con frentes superiores a 8 metros, se deberían establecer criterios de composición y diseño que garanticen la integración armónica de las nuevas edificaciones en el paisaje urbano del casco histórico.

En definitiva, cualquier intervención sobre el parcelario del casco antiguo debe basarse en un análisis riguroso que equilibre la necesidad de preservar la identidad histórica de la ciudad con la mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de sus viviendas.



D0.3.3.4.2 ALTURA

La regulación de la altura máxima de las edificaciones en el ámbito del casco histórico se ha definido considerando una serie de factores fundamentales que garantizan la coherencia urbanística y la preservación del patrimonio arquitectónico. Estos factores incluyen tanto el cumplimiento de la normativa urbanística vigente como la adaptación a las particularidades de las edificaciones catalogadas y la morfología urbana preexistente.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

1. Aplicación de la Normativa Vigente del Plan General

Se han tomado como referencia las disposiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para regular la altura de las fachadas, partiendo del criterio general de que la altura máxima permitida será la determinada en dicho documento. Cabe destacar que el Plan General asigna una altura específica para cada calle dentro del ámbito del casco histórico, asegurando así una armonización del perfil urbano.

2. Regulación para Edificios con Varias Fachadas a Calles de Diferente Altura

En aquellos casos en los que un edificio disponga de más de una fachada orientada a calles con diferentes alturas asignadas, la regulación se ajustará a lo dispuesto en el PGMO

- Si el edificio se encuentra en una esquina, la incidencia máxima de la altura será de 14 metros, con una tolerancia adicional de 3 metros hasta alcanzar la medianera.
- Si las calles a las que da frente el edificio son paralelas, la incidencia de la altura deberá retranquearse 3 metros por planta, asegurando que no se sobrepase un plano de 45 grados medido desde la última planta de la calle con menor altura asignada.

3. Integración del vigente PEOPCH que incorporaba los anitugos PERI y la Propuesta de Montesacro y del Molinete

Se ha tenido en cuenta la asunción del PEOPCH previamente redactado, así como la nueva propuesta de ordenación para la zona de Montesacro y el Molinete. De este modo, las alturas permitidas en este documento se alinean con los criterios ya establecidos en dicho plan, garantizando una continuidad normativa y urbanística en el desarrollo del área.

4. Tratamiento de los Edificios Catalogados

Para los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección Arquitectónica con los grados de protección 1, 2 y 3, la normativa establece que deberán mantener la altura de fachada original, con independencia de que esta supere o no el criterio general de altura asignado a la calle en la que se ubican. Esta disposición busca preservar la identidad arquitectónica y patrimonial del casco histórico, evitando alteraciones que pudieran afectar su coherencia estilística y paisajística.

La morfología predominante en el casco histórico está caracterizada por edificaciones de tres y cuatro plantas, lo que constituye un elemento clave en su identidad urbana. Sin embargo, la presencia de edificios puntuales de mayor altura, construidos principalmente durante la segunda mitad del siglo XX, ha generado desafíos en términos de rehabilitación y regeneración urbana. Muchas de estas edificaciones presentan una tipología que no se ajusta a los valores





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

patrimoniales y paisajísticos del entorno, lo que requiere medidas específicas para su integración o adecuación.

Por todo lo anterior, las alturas reflejadas en el plano XXX han sido establecidas con el objetivo de garantizar que cualquier intervención arquitectónica en el casco histórico respete, potencie y proteja su valor patrimonial, asegurando un desarrollo urbano armónico y sostenible.



D0.3.3.3.4 FONDO MÁXIMO

El PEOPCH establece los criterios fundamentales para la regulación de los fondos edificables en el casco histórico, con el propósito de garantizar la coherencia urbanística y la preservación del entorno patrimonial. Sin embargo, un análisis detallado de la morfología urbana y de las condiciones actuales de habitabilidad en esta área evidencia la necesidad de introducir ajustes normativos que permitan mejorar la ventilación, la iluminación y la calidad de vida de los residentes.

Como principio general, el PEOPCH adoptó los criterios establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en materia de profundidad de edificación, con las siguientes determinaciones:

- Que establecía una profundidad máxima **de 20 metros** para las edificaciones ubicadas en el casco histórico. Esta opción se condicionará según las zonas y el ancho de las calles de las parcelas.

Además, se contemplan excepciones específicas para edificios catalogados, en atención a su valor patrimonial y su configuración arquitectónica preexistente:

- Los inmuebles con grado de protección 1 y 2 quedan exentos de la aplicación del criterio general de fondo edificable, permitiendo la conservación de su morfología original.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





- Los edificios con grado de protección 3 que contengan elementos interiores de valor situados más allá del fondo máximo establecido podrán mantener su configuración, siempre que se garantice su adecuada conservación.

A pesar de las disposiciones establecidas en la normativa vigente, el análisis de la configuración urbana del casco histórico evidencia que las regulaciones actuales no resuelven completamente los problemas derivados de la alta densificación del área. En particular, se han identificado deficiencias significativas en términos de ventilación, iluminación natural y habitabilidad, derivadas de la existencia de patios interiores insuficientes y de edificaciones con profundidades excesivas que limitan la circulación de aire y la entrada de luz.

Ante esta problemática, se plantea la necesidad de revisar y ajustar la normativa para garantizar mejores condiciones de habitabilidad, considerando alternativas como:

- **Promoción de la agregación de patios entre parcelas colindantes**, con el objetivo de generar espacios abiertos más amplios y funcionales que favorezcan la ventilación y la iluminación.
- **Flexibilización de la normativa sobre patios mancomunados**, incentivando la colaboración entre propietarios para la creación de espacios compartidos de mayor tamaño.
- **Reevaluación de los fondos edificables en determinadas áreas**, adaptándolos a las características específicas de cada manzana y priorizando la inclusión de espacios abiertos que mejoren la calidad ambiental de las edificaciones.

Dado que la iluminación natural es un factor determinante en la calidad de vida de los residentes, se proponen diversas estrategias para optimizar la entrada de luz en las edificaciones sin comprometer la identidad y el valor patrimonial del conjunto histórico.

Fomento de la rehabilitación con criterios de mejora lumínica Se recomienda incentivar intervenciones arquitectónicas en edificios existentes que permitan redistribuir los espacios interiores, garantizando que las áreas habitables cuenten con mayor exposición a la luz natural.

Revisión de la normativa sobre patios interiores: Para evitar la proliferación de espacios residenciales con insuficiente acceso a la iluminación natural, se plantea la necesidad de establecer criterios más estrictos sobre el tamaño mínimo de los patios interiores, tanto en nuevas edificaciones como en proyectos de rehabilitación.

Incentivos para la agregación de parcelas En aquellos casos donde la unión de parcelas permita la creación de patios de mayor dimensión y funcionalidad, sería recomendable evaluar la viabilidad de esta estrategia, asegurando siempre su integración con el entorno histórico.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





Uso de materiales y soluciones arquitectónicas que maximicen la luz natural: Para edificaciones existentes con limitaciones estructurales, se pueden implementar soluciones como:

- Instalación de claraboyas y ventanas de techo.
- Uso de vidrios traslúcidos para maximizar la difusión de la luz.
- Aplicación de colores claros en paramentos interiores para aumentar la reflexión lumínica.
- Implementación de sistemas de reflexión lumínica, como paneles o superficies espejadas, para dirigir la luz hacia espacios interiores.

Evaluación de posibles ajustes en la normativa urbanística

Es recomendable analizar si la regulación actual sobre fondos edificables y alturas de edificación favorece el acceso a la iluminación natural o si sería necesario realizar modificaciones normativas que optimicen esta condición en futuras intervenciones.

Dado que las **condiciones de soleamiento** inciden directamente en el bienestar de los habitantes, se proponen estrategias específicas para mejorar la exposición solar de las edificaciones dentro del conjunto histórico:

- Fomento de intervenciones arquitectónicas que optimicen el aprovechamiento solar, promoviendo la incorporación de galerías acristaladas, terrazas o balcones en fachadas con menor exposición a la luz solar.
- Implementación de soluciones de control solar en edificaciones con excesiva exposición, mediante el uso de persianas, lamas regulables o elementos vegetales que permitan mitigar la radiación solar en los meses más cálidos.
- Revisión de normativas sobre alturas y alineaciones, para evaluar si la configuración actual del tejido urbano permite un equilibrio adecuado entre soleamiento y sombreado, o si sería conveniente ajustar los parámetros de edificación.
- Potenciación de la creación y mantenimiento de espacios abiertos, como patios de manzana, plazas y calles con mayor amplitud, para mejorar la exposición solar y favorecer el confort térmico del entorno edificado.
- Uso de materiales y colores que optimicen la iluminación natural y la eficiencia energética, promoviendo el uso de tonos claros en paramentos exteriores para incrementar la reflexión de la luz solar.

La planificación urbanística del casco histórico debe garantizar un equilibrio entre la preservación de su morfología tradicional y la incorporación de soluciones innovadoras que





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

mejoren la calidad de vida de sus residentes. La revisión de los fondos edificables, la optimización de la ventilación y la iluminación natural, y la implementación de estrategias para maximizar el soleamiento deben abordarse desde una perspectiva integral, asegurando que la normativa se adapte a las necesidades reales del entorno construido.

D0.3.3.5 Incorporación de los restos en el diseño arquitectónico

Una de las mejores formas de abordar la presencia de restos arqueológicos en proyectos de construcción es dejar de verlos como un obstáculo y transformarlos en una parte activa y enriquecedora del proyecto. Esto puede lograrse mediante diversas estrategias que no solo aseguren su preservación, sino que además los conviertan en un valor añadido tanto para la comunidad como para los desarrolladores. A continuación, se proponen distintas alternativas para lograr esta integración:

A. Creación de espacios museísticos o áreas visitables

Una de las maneras más directas de integrar los restos arqueológicos es habilitar zonas específicas dentro del nuevo proyecto que permitan su acceso y contemplación por parte del público.

- **Zócalos o sótanos visitables:** Se puede destinar el sótano o los niveles inferiores de los nuevos edificios a la exposición de los restos arqueológicos encontrados. A través de pasarelas elevadas, rampas o suelos de vidrio transparente, los visitantes podrán recorrer y observar los hallazgos sin riesgo de dañarlos. Estos espacios no solo servirán como áreas educativas, sino que también contribuirán a mantener los restos protegidos en un entorno controlado.
- **Exposición integrada:** Otra alternativa es incorporar los restos como parte de un recorrido museográfico dentro del edificio. Esto implicaría la instalación de paneles informativos, elementos de iluminación específica y señalética que expliquen el contexto histórico, cultural y arqueológico de los descubrimientos. La creación de rutas guiadas o autoguiadas permitirá a los visitantes conocer el valor patrimonial de los vestigios de forma didáctica y atractiva.

B. Incorporación de los restos en el diseño arquitectónico

Más allá de crear espacios exclusivamente museísticos, también es posible integrar los restos directamente en el diseño arquitectónico del nuevo edificio, generando un diálogo entre el pasado y el presente.

- **Restos visibles como parte del diseño:** Los elementos arqueológicos pueden ser conservados a la vista como parte del diseño interior o exterior del edificio. Por ejemplo,





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

restos de muros, caminos o estructuras antiguas podrían incorporarse a mobiliario urbano, muros decorativos, patios interiores o espacios de uso común, enriqueciendo la estética del proyecto y ofreciendo una experiencia única a sus usuarios.

- **Restauración y conservación in situ:** Siempre que sea posible, los restos arqueológicos deberían restaurarse y conservarse en el lugar original donde fueron hallados (in situ). Para ello, el diseño arquitectónico debe adaptarse, rodeando o enmarcando los restos, de forma que estos se conviertan en un elemento central y distintivo del edificio. Esta estrategia no solo garantiza su protección, sino que también refuerza el sentido de identidad y pertenencia al lugar.

C. Beneficios de la integración de restos arqueológicos

La incorporación de restos arqueológicos a los proyectos arquitectónicos contemporáneos genera múltiples beneficios tanto a nivel cultural como económico:

- **Atractivo turístico y cultural:** La valorización de los restos arqueológicos puede convertir el área en un punto de interés turístico y cultural. Se pueden organizar visitas guiadas, talleres educativos, exposiciones temporales y eventos culturales que fomenten el conocimiento y aprecio del patrimonio, dinamizando la vida del barrio o la ciudad.
- **Valor añadido para los promotores inmobiliarios:** La integración creativa de restos arqueológicos puede aumentar significativamente el valor comercial de un proyecto. Los compradores o arrendatarios tienden a valorar positivamente los espacios que ofrecen una conexión única con la historia y la cultura, convirtiendo los proyectos en alternativas más atractivas y diferenciadas en el mercado inmobiliario.
- **Preservación activa del patrimonio:** Finalmente, incorporar los restos dentro de los edificios nuevos permite una conservación activa de los mismos. Al estar protegidos en un entorno cerrado, se minimiza su exposición a factores climáticos adversos, actos de vandalismo u otras amenazas externas. Además, su inclusión en el uso diario de los espacios asegura su mantenimiento a largo plazo y promueve el respeto y la valoración del patrimonio histórico entre los usuarios.

D0.3.3.6 Los espacios de interés naturales y urbanos

Según se decía al comienzo de la Memoria descriptiva, es preciso individualar, dentro del Patrimonio, dos supuestos genéricos:

- Por un lado, los espacios de interés naturales
- Por otro, los espacios de interés urbanos

Ahora bien, su atención y las determinaciones que se exijan para ellos (pavimentación, mobiliario urbano, vegetación) nunca pueden ser ajenas al paisaje dado por las fachadas o





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

por el valor de las edificaciones o de lo). Además, en cuanto a las calles y plazas se refiere, tampoco pueden ser ajeno al viario y a los aparcamientos, como condicionante previo al esquema de recorridos y de escena urbana.

Además, aunque se distingan entre ellos, deben tener una relación íntima entre ellos. Y es que esta relación apunta específicamente a la necesidad de una lectura coherente y homogénea en aquellos espacios libres que así se considere conveniente.

Así pues, el planteamiento de la conformación de espacios urbanos condensa muchas de las consecuencias de otros objetivos y, por ello, requiere una atención especial. Esto ha sido así habitualmente en casi todos los casos de un Plan Especial de este estilo, y conduce a arbitrar una serie de medidas que afectan al Casco Histórico como un todo. Sin embargo, en nuestro caso, este entendimiento global conduce a distinguir distintas áreas en función de las razones siguientes:

- Por un lado porque, como se mencionó en su momento, hay una serie de "conjuntos" de calles, de "entornos de BIC", y de valores naturales de primera magnitud que claramente deben diferenciarse del resto del Casco Histórico para un tratamiento más unitario.
- Y, por otro lado, la legislación española y la legislación autonómica reconocen la posibilidad de definir Areas de Rehabilitación Integrada, que permiten disponer de ayudas económicas para la mejora de la edificación y del espacio público. Son áreas que se conciben con un tratamiento coherente y, en base a ello, pueden ser susceptibles de incentivación.

Las dos razones (técnica y legal) se refuerzan mutuamente para proponer la identificación de unas zonas significativas, dentro de un entendimiento global en todo el Casco Histórico. Estas zonas quedan expresadas en el Plano O.31 . Recogen lo siguiente:

Todos los entornos de los BIC.

- Todos los Conjuntos catalogados en el vigente PGMO.
- Todos los grandes espacios naturales mencionados en el análisis
- Todos aquellos recorridos de calles y plazas con un contenido funcional y formal de primera importancia en su momento mencionados.
- Los sectores 1 y 6 completos



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

158





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

D0.3.3.6.1 Los Espacios Naturales de Interés

Los grandes espacios naturales (las cinco colinas) caracterizan muy significativamente al CHC y habría que reforzarlas. Los valores naturales constituyen parte del patrimonio urbano que no debiera perderse, por lo que es lógico que se actúe con un criterio de conservación y acondicionamiento de todos ellos.

Por esto, las propuestas se centran en tres grandes apartados. El primero hace referencia a criterios generales de diseño que justifican las soluciones adoptadas. El segundo describe las propuestas aportadas en este PEOPCH respecto a cada una de las zonas de los grandes espacios libres. El tercero justifica la remisión de algunas partes de estas zonas a un Estudio de Detalle ulterior.

Los criterios generales de diseño deberán basarse en lo siguiente:

- ◆ El respecto a las formas naturales del terreno, dadas por la orografía y el carácter vegetal. En este sentido, el diseño deberá subrayar la topografía antes que intentar paliarla.
- ◆ La distinción de accesos para lograr una lectura e interpretación coherente de los recorridos. En este sentido deberán marcarse diferencias entre los accesos o recorridos principales (que podrán ser urbanizados con elementos artificiales como losetas), los recorridos secundarios (que se basarán más bien en un tratamiento del propio suelo natural como el escalonamiento del monte) y las zonas intermedias (que se basarán en la composición con vegetación baja excepto en los piedemontes).
- ◆ La vegetación debería ser de tipo mediterráneo, de crecimiento sin necesidad de riego, aportando suelos apropiados a este fin. Y se procurará colocar plantaciones resistentes al fuego.
- ◆ La búsqueda de estancias para el disfrute ciudadano. Estas, aunque requieren normalmente zonas horizontales, no deberían superar una escala que sea mayor de una vigésima parte de la zona o monte considerado, para evitar que se desdibuje la forma natural actual. Por otra parte, estas zonas de estancia deben tener una clara vocación de miradores.
- ◆ Se debería encontrar temáticas diferentes para cada una de las colinas. Este último criterio enlaza con las ideas y propuestas para cada uno de los espacios libres, que se explican a continuación.

Molinete: Parece adecuado su uso para investigación arqueológica durante algunos años, pero es preciso que, conforme se avance en tal investigación, pueda ponerse en valor los hallazgos y llegar a una solución de diseño urbano que permita su visita.

Los límites actuales con la ciudad están diseñados con arreglo al planeamiento previsto. Se pueden, por tanto, poner en práctica. Sin embargo, llamamos la atención sobre la necesidad de una mayor permeabilidad con la ciudad, tal y como se expuso en el análisis.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

En cuanto a su futuro, pensamos en la posibilidad de un tratamiento del monte en base a vegetación baja que delimite zonas entre restos arqueológicos. Conformarían una especie delíneas que, siguiendo las curvas de nivel, delimitarían accesos principales y secundarios para ascender al monte. Desde su cima alargada se puede pensar en zonas de estancia y miradores hacia los restos arqueológicos situados en el Sur que, además, conecten (a nivel de cubierta) con la posible edificación equipamental lúdica y comercial prevista. Todos ellos con el bulevar que recorre el cerro desde el Este hasta le Oeste por su viento Norte.

Montesacro: Es evidente la necesaria mejora de su calidad ambiental. Para ello se propone una distribución general y una articulación con lo edificado tal y como se expresa en los planos.

En el piedemonte se puede plantar vegetación arbórea de tipo mediterráneo. Pero es preciso dejar al descubierto el desnivel rocoso que actualmente estará en las traseras de la edificación de la calle Rosario, para dar mayor prestancia tanto al conjunto como al Depósito de aguas.

El resto debe tratarse de manera general con los accesos y la vegetación baja.

Es posible realizar una zona de estancia alrededor del molino existente, que gozaría de una vista atrayente.

Se prevé la dotación de equipamientos destinados a la educación infantil y primaria. Tanto en el nuevo centro educativo proyectado como en el colegio concertado existente, se plantea la disposición de espacios libres perimetrales. Estos espacios cumplen una doble función: garantizar condiciones óptimas de iluminación natural y ventilación cruzada en las edificaciones, y generar áreas de estancia y recreo que mejoren la calidad ambiental y funcional del entorno escolar.

San José: En general, se debe acometer un diseño que facilite la accesibilidad, mediante el desescombro.

Esta colina es la mejor capacitada para albergar una forestación arbolada en el piedemonte.

Siempre y cuando quede libre todo el resalte rocoso y las murallas superiores.

El resto se adecuará a los criterios generales, pero se recomienda una plantación de vegetación de un hábitat mediterráneo distinta de la de Despeñaperros.

Despeñaperros: Requiere lo mismo que se ha mencionado para San José, excepto que su hábitat propio debería ser de un tipo distinto.

En ambos casos, las dos colinas pueden tener un destino universitario como jardines botánicos.

Plaza de las Culturas: En continuidad con Despeñaperros, la plaza actual de la zona universitaria del CA 4 emerge como espacio principal a tener en cuenta.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Actualmente está bajo el régimen de un Estudio de Detalle que se está terminando. Pero sea lo que fuere, el equipo redactor opina que, por ahora, la plaza de Toros debería mantenerse a no ser que la solución de la plaza aconseje lo contrario. Es la única manera de no hipotecar ese edificio y el Anfiteatro Romano hasta que no exista una solución definitiva.

Pensamos en la posibilidad de establecer una "plaza telemática", con la posibilidad de comunicación virtual, consistente en la posibilidad de acceso a distintos espacios equipados con alta tecnología.

Cerro de la Concepción: Se propone proseguir el plan de mejora de la parte Norte, mediante su reforestación, aplicando los criterios generales ya expuestos.

Pero, además es preciso también plantearse una terminación definitiva de las traseras de calle Muralla del Mar, mediante el diseño más racionalizado del complejo de escaleras actuales.

Igualmente, parece oportuno pensar en un destino diferente (más plural) para el teatro al aire libre que existe actualmente.

D0.3.3.6.1 Los Espacios Urbanos de Interés

Los Espacios Urbanos de Interés son todas aquellas zonas cuyo tejido urbano básico es significativo en el CHC, a diferencia de los situados en las Areas de Intervención .

Por ello, en tales espacios se deben controlar, además de la estructura espacial, las superficies verticales, las superficies horizontales y los elementos interiores como el mobiliario urbano. La estructura espacial viene determinada totalmente por las alineaciones, por lo que no es preciso tenerlo en cuenta en este apartado. Pero, en cambio, las superficies verticales y horizontales y el mobiliario deben estar regulados.

Según se ha mencionado, estos espacios tienen unas condiciones peculiares en cuanto al régimen de protección. Si el resto del CHC se regula por las condiciones generales, los Espacios Urbanos de Interés poseen, además de estas condiciones, una regulación específica que consiste especialmente en la determinación de materiales y tipos de elementos que pueden ser colocados.

Tal regulación se establece a dos niveles. El primero afecta a todos ellos de manera global; y el segundo es una ficha particularizada para cada uno de ellos. La normativa urbanística desarrolla, a nivel general, estas determinaciones según los supuestos que se han encontrado en el CHC y que hacen referencia a los criterios de diseño que se describen a continuación. La normativa urbanística desarrolla, a nivel específico, estas determinaciones según los fines particularizados.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Los criterios de diseño se concretan en la urbanización y en las condiciones de la edificación, respondiendo así a los requerimientos mencionados.

Para encontrar un equilibrio entre la coherencia en toda actuación de este tipo y la necesaria flexibilidad, el equipo redactor, con base en otras experiencias habidas en diferentes latitudes, opina que esta aparente contradicción puede superarse mediante el empleo de parte del mobiliario urbano como elementos para conseguir la coherencia buscada, mientras que las variaciones vendrían dadas por la propia pavimentación que debe, por otra parte, absorber las diferentes solicitudes en muy distintos supuestos.

De esta manera, se trataría de definir algunos elementos de mobiliario urbano que consiguieran este objetivo, regular el resto y regular incluyendo además unas normas mínimas para la pavimentación.

En cuanto a los elementos de mobiliario urbano susceptibles de un tratamiento homogéneo, pueden ser los siguientes:

- ◆ Farolas e iluminación pública
- ◆ Cabinas de teléfonos
- ◆ Quioscos de la ONCE
- ◆ Marquesinas para parada de taxis y de autobuses
- ◆ Buzones de correos
- ◆ Recogidas de basuras
- ◆ Señalética de calles y recorridos.

En cuanto a los elementos diversos en cada espacio emerge la vegetación. Ciertamente han dado muy buen resultado los grandes "ficus" como es el caso de las plazas de San Francisco y Merced.

En relación a la pavimentación, se recomienda lo siguiente:

- ◆ Basar el material de lo peatonal en la loseta. Tiene una gran capacidad de asumir la distribución de los registros que, en un Casco Histórico, no están mínimamente sistematizados
- ◆ En el caso de las vías de coexistencia, basar también el pavimento en loseta y adoquinado o similar.
- ◆ En el caso de las vías rodadas de penetración, el material básico de las vías rodadas sería el asfalto.
- ◆ En el caso de las vías rodadas de distribución, el material de las vías rodadas sería el adoquinado o similar.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

162





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Dentro de la edificación se debe diferenciar entre la volumetría y condiciones de las fachadas en general y los elementos privados que asoman a la vía pública, propios de la propiedad horizontal.

Lo que se propone recoge las determinaciones del PGMO y las propuestas de la Corporación de los últimos años. En concreto, la Normativa general, enmarca las condiciones estéticas dentro del Título de Normas de la Edificación, que recoge lo siguiente:

- ◆ Condiciones de volumetría y forma
- ◆ Condiciones de habitabilidad
- ◆ Condiciones de accesibilidad
- ◆ Condiciones estéticas
- ◆ Condiciones de seguridad

Las condiciones estéticas regulan, de manera especial, lo relativo a fachadas. En ellas se ha distinguido lo siguiente:

- ◆ Composición, que queda constituida por las líneas compositivas derivadas de la estructura general de la fachada, de las relaciones hueco-muro, de los cambios de materiales y de los posibles elementos decorativos.
- ◆ Estructura, que consiste en el sistema general de vuelos, retranqueos, desplomes y semejantes en la fachada. Aquí tienen lugar los balcones y miradores.
- ◆ Relaciones hueco-muro atiende a la distribución, tamaño y tipo de huecos.
- ◆ Los materiales pueden referirse a tres supuestos:
 - El material general del cierre de la fachada
- El correspondiente a las carpinterías de huecos, balcones y miradores
- El correspondiente a la decoración u ornamentación

Según este esquema, las Normas detallan las condiciones particulares de cada aspecto, distinguiendo en algunos puntos los supuestos en caso de edificios situados en Entornos. En estos casos, se remite a la oficina de gestión del Plan la posible decisión sobre el particular.

Con respecto al color de las fachadas parece conveniente desarrollar el estudio cromático que una empresa especializada ha propuesto al Ayuntamiento.

Los elementos privados que se asoman a la vía pública que habría que regular, aparte de las condiciones propias de las edificaciones catalogadas, son los siguientes:

- Rótulos comerciales
- Marquesinas





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

- Persianas
- Antenas
- Salidas de aire acondicionado y similares
- Posible virtualización de las calles funcionales con pantallas en altura en el medio o largo plazo

D0.3.3.7 El patrimonio arqueológico

Como ya se ha mencionado, considerar el Casco Histórico de Cartagena como un yacimiento arqueológico implica respetar el subsuelo desde el inicio, anticipando la posible presencia de restos arqueológicos. Esta visión, sin embargo, entra en conflicto directo con la necesidad de actuar urbanísticamente sobre el tejido actual de la ciudad, con el fin de sanearlo, recuperarlo y conservarlo, tal como establece la Declaración de Conjunto Histórico. A pesar de que ambas acciones son necesarias, el Plan busca hacerlas compatibles mediante una normativa que las coordina en cuanto a tiempos, procedimientos y formas.

En este apartado se justifica la intervención en el subsuelo en lo que afecta y se relaciona con el patrimonio arqueológico, así como la protección que, de manera complementaria a lo que establece la Ley de Patrimonio, otorga el PEOPCH.

La intervención se concreta en la forma de exploración de los restos. Se diferencian tres tipos según la sistemática de la propia exploración. Son las siguientes:

- ◆ **Excavación arqueológica:** se entiende por estas las remociones en la superficie o subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos arqueológicos. Según las características físicas de la parcela la excavación podrá ser:
 - Excavación normal: La horadación afecta exclusivamente a la parcela del proyecto. Se excavará el solar, con una profundidad de 3,5 metros, dejando siempre una franja de 2 metros como mínimo a las parcelas colindantes cuando hubiera edificación existente.
 - Excavación conjunta: la que afecta a dos o más parcelas. Se realizará ésta en el caso de que la dimensión de la parcela no permita su excavación normal y linde con otras parcelas en la que también se actúe.
- ◆ **Sondeo arqueológico:** se entiende por este concepto la excavación de reducidas dimensiones en relación y proporción al todo.
- ◆ **Seguimiento arqueológico:** es el trabajo de documentación de los elementos arqueológicamente significativos que afloran por motivo de la remoción de tierras en la ejecución material del proyecto.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

La evolución histórico-arqueológica de este espacio intermedio es muy desigual, al igual que ocurre con la situación arquitectónica que se observa en el callejero actual, por lo se ha considerado necesario zonificar desde el punto de vista arqueológico esta área tan amplia y establecer una serie de compartimentaciones basadas en el proceso de formación del depósito arqueológico o según la existencia de elementos patrimoniales significativos.

En consecuencia y a los efectos de establecer un régimen concreto, se han definido tres zonas de control arqueológico:

ZONA A .- Corresponde al área central entre las distintas colinas, se extiende por los dos valles principales de la antigua península, se encuentra delimitada al norte por el contorno de ICA- Molinete y CA-Monte Sacro, mientras que por el sudeste lo delimita el Teatro Romano, Castillo de la Concepción siguiendo aproximadamente la línea costera oeste marítima y lagunar de la península de Cartago-Nova.

ZONA B .- Corresponde al cinturón periférica en el entorno del Casco Histórico, el exterior del antiguo ámbito peninsular, viene definida por el Muelle de Alfonso XII, la Cuesta del Batel y las calles Capitanes Ripoll, Gisbert, Carlos III, Tolosa Latour y Real, hasta enlazar de nuevo con la zona portuaria.

ZONA C .- En la que se individualiza el trazado de la Muralla oculta de Carlos III en su frente de Tierra.

ZONA A. Área central

Corresponde al área central entre las distintas colinas, se extiende por los dos valles principales de la antigua península, el longitudinal orientado NE-SW y el transversal orientado NW- SE, actualmente definidos por las calles Honda hasta Arco de la Caridad, Beatas y Plaza de la Merced, Cuatro Santos, Duque hasta San Diego, y desde Plaza López Pinto, Serreta, Caridad hasta comienzos de Gisbert. También las calles del Parque, Santa Florentina y Puertas de Murcia hasta Plaza San Sebastián, Mayor, Aire, Cañón, San Miguel y General Ordóñez.

La zona descrita supone el interior de la antigua península de Cartago-Nova y acumula la mayor parte de los hallazgos vinculados con la ciudad romana. Son de destacar los tramos viarios que definen una planta aproximada de la primitiva urbe, por un lado los decumani que discurren desde el istmo en la Plaza Bastarache hasta la plaza de San Sebastián (Pza. de la Merced nº 10, MIQUEL SANTED, inédito / Pza. de los Tres Reyes en SANMARTÍN, 1983) por un lado y por otro el documentado en las laderas de los montes Sacro en la calle Serreta nº 10-12 (ROLDAN BERNAL, 1992) y de la Concepción en Pza. San Ginés nº 1 (MARTÍN CAMINO, 1992) y en calle Cuatro Santos nº 40 (MIQUEL SANTED, 1988). Entre ambos ejes principales





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

de entrada en la ciudad documentamos otros ejes paralelos de 3,10 m. de ancho que se distribuyen a lo largo del valle (calle de la Gloria frente a nº 11, BERROCAL CAPARRÓS, 2002) y en la parte baja de la ladera del cerro de la Concepción en la calle San Francisco nº 8 (MENDEZ ORTIZ, 1997) y calle San Antonio el Pobre nº 2 y 3 (MARTÍN CAMINO Y ROLDÁN BERNAL, 1997).

Así mismo hay que tener en cuenta los ejes viarios perpendiculares a los anteriores, los cardines que orientados NW-SE reticulan gran parte de la superficie urbana delimitando insulae con un módulo que oscila entre los 30 - 60 metros de ancho, han sido documentados en sitios tan diversos como la calle del Duque nº 29 (SAN MARTÍN, 1975), calle Caridad nº 14 (ROLDÁN BERNAL Y MARTÍN CAMINO, 1988), calle Serreta nº 9 (MARTÍN CAMINO), calle Jara nº 12 (RUIZ VALDERAS, 1992) y calle San Francisco nº 8 (MENDEZ ORTIZ, 1997).

En el entorno de estos ejes viarios se distribuyen las viviendas de tipo doméstico, ampliamente documentadas en la ladera del Monte Sacro en calles San Cristóbal (MARTÍN CAMINO Y ROLDAN BERNAL, 1997), Saura (LAIZ REVERTE Y RUIZ VALDERAS, 1987), Gloria (BERROCAL CAPARRÓS 2002), Beatas, hasta calle Serreta (MARTÍN CAMINO Y ROLDAN BERNAL 1997) y Caridad (CONESA SANTACRUZ, 1997) y en la ladera de cerro de la Concepción / Despeñaperros, en las calles Soledad (MARTÍNEZ ANDREU, 1985), Cuatro Santos (VIDAL NIETO, 1997), Jara (SAN MARTÍN MORO, 1985 / RUIZ VALDERAS, 1994), Palas, San Antonio del Pobre (MARTÍN CAMINO Y ROLDÁN BERNAL 1997), Gisbert (BERROCAL CAPARRÓS, LOPEZ ROSIQUE Y SOLER HUERTAS, 2001), Duque (SAN MARTÍN MORO, 1975 / MARTÍN CAMINO ET AL, 2001), Montanaro, Alto, Ángel, Don Matías y San Crispín (BERROCAL CAPARRÓS Y MIQUEL SANTED, 2002).

En la franja más exterior, podemos reseñar dos núcleos claramente definidos: El primero de ellos se extiende desde la calle Medieras hasta la Plaza San Sebastián con continuidad hacia la calle Honda y Jara. Los hallazgos se suceden en las excavaciones de la calle Medieras nº 4 (BELTRÁN MARTÍNEZ, 1952), Medieras nº 2 (BERROCAL CAPARRÓS Y LOPEZ ROSIQUE, 2000), Mayor nº 17 esquina con Plaza de Comedias (BERROCAL CAPARRÓS Y CONESA SANTA CRUZ, 1996), Mayor nº 35 (SAN MARTÍN, 1985), Mayor nº 41 (ANTOLINOS MARÍN, 2002), Aire debajo del Gran Hotel (JIMÉNEZ CISNEROS, 1908) y el silo con ánforas en el Callejón de la Cruz..

La segunda zona de concentración de hallazgos corresponde a las inmediaciones del promontorio del Gobierno Militar, en la calle Escalericas (BELTRÁN MARTÍNEZ 1948 - 1952) / MADRID BALANZA, 1999) posiblemente el porticado documentado formase parte de la urbanización en las cercanías de un muelle descrito en una inscripción epigráfica (CIL I 2271. número de inventario 16.504) datada entre finales del s. II a.C. y primera mitad del s. I a. C (ABASCAL Y RAMALLO, 1997). Esta estructura ha sido interpretado como un muelle exento que conformaría un espigón que se adentraba en la bahía y muy posiblemente estuviese cimentado en parte sobre el promontorio del Gobierno Militar (BERROCAL CAPARRÓS, 1998).



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

166





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

En el entorno de estos dos sectores se cuenta con la presencia de la Iglesia de Santa María de Gracia en cuyas inmediaciones se ha documentado el área cementerial moderna asociada con la edificación religiosa, evidenciando una ausencia de estructuras y un nivel freático muy superficial en los cercanos solares de la calle San Miguel nº 6 (MARTÍN CAMINO et alii, 1993), calle del Aire nº 24 (MENDEZ ORTIZ, 1997) y recientemente en calle del Aire nº 28-30 (ANDREU MARTÍNEZ Y VIDAL NIETO, 1999). Así mismo los solares intermedios en la calle Mayor tampoco evidencian restos arqueológicos, tan solo rellenos de tierras fangosas que nos indican la proximidad de la costa como en calle Mayor nº 38/ calle del Aire (RUIZ VALDERAS, 1997) y en calle Mayor nº 5-7 (LORENZO ALCOLEA, 1997).

Las zonas monumentales se agrupan en el valle correspondiente a los cerros de la Concepción y del Molinete, donde se ubica el centro administrativo y religioso con el foro y las edificaciones de tipo público. Nos estamos refiriendo a las tabernae de la plaza San Francisco (BERROCAL CAPARRÓS, 1987), al edificio público de calle Caballero nº 7-9 (MARTÍNEZ ANDREU, 1997), a la sede augustal de calle Caballero nº 2-8 (MIQUEL SANTED y SUBÍAS, 1999), a la zona templaria capitolina de la ladera meridional del Molinete (ROLDÁN BERNAL Y MIQUEL DE SANTED, 1999) Y a las termas de la calle Honda nº 11-13 (MARTÍNEZ ANDREU, 1997), entre otros hallazgos monumentales todavía no interpretados por la parcialidad de sus hallazgos.

Como podemos observar la evidencia arqueológica es tan abrumadora en este sector que la normativa propuesta está plenamente justificada con la finalidad de documentar y salvaguardar in situ -en la medida de lo posible- el considerable patrimonio arqueológico que localiza en su subsuelo. Asimismo el estado de conservación de las estructuras halladas junto al alzado y la cota a las que se documentan permiten una fácil conservación de las mismas en sótanos visitables de los que existen magníficos ejemplos como el de la calle el Duque 29 y el de la Muralla Bizantina ambos realizados por el arquitecto P. A. San Martín Moro.

ZONA B. Área periférica de la antigua península de Cartago Nova.

La antigua península se abría a tierra firme por el Este, entre los montes Aletes (San José) y Vulcano (Despeñaperros), formando un istmo de unos 50m. de ancho que coincide en parte con la plaza de Bastarreche.

Desde allí se extendía hacia el oeste por la orilla del estero siguiendo las laderas de los Montes Aletes (San José) y Kronos (Sacro), formando una pequeña ensenada entre este último y el Molinete (Arx Asdrubalis) en el espacio actualmente ocupado por la plaza López Pinto.

Más hacia el oeste, tras rodear las laderas N y W del Molinete, la península continuaba hasta el canal desagüe de la laguna en las actuales Puertas de Murcia, concretamente en la zona de la calle del Conducto / Puertas de Murcia, esta canalización se salvaba por medio de un puente que aseguraba la comunicación directa de la ciudad con la campiña circundante.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

167





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Se completaba el perímetro por la zona portuaria y el varadero antiguo, emplazable en las Puertas de Murcia y a lo largo de calle Mayor, formando la fachada S de la ciudad. El casco urbano quedaba cerrado por el espolón meridional del monte de Esculapio (Concepción) al pie del promontorio del Gobierno Militar.

Finalmente contorneando la vertiente S-SE del Cerro de la Concepción y la ladera E de Despeñaperros volvía a unirse con el istmo formando un gran entrante a modo de ensenada hacía el barrio de Santa Lucía, actualmente colmatada por la cuesta del Batel.

Como acabamos de exponer se dispone de una información bastante aproximada sobre el perímetro de la antigua península de Cartago-nova, a partir de la línea indicada por el exterior nos encontramos con amplias zonas perimetrales que han sido colmatadas por rellenos heterogéneos de datación moderna y contemporánea. Insertos en los cuales suelen documentarse infraestructuras modernas (canalizaciones, aljibes, pozos ciegos o algún nivel de pavimentación) y en casos muy puntuales se han hallado estructuras de calidad como el puerto del siglo XVI al XIX (BERROCAL CAPARRÓS Y LOPEZ ROSIQUE, 2000), algunas cimentaciones correspondiente a construcciones del siglo XVI y XVII en adelante (BERROCAL CAPARRÓS, 2002) fecha a la que corresponde el inicio de la ocupación del arrabal de San Roque en la calle del Carmen. Así mismo se ha podido documentar parte de la cimentación de las murallas del siglo XVII (BERROCAL CAPARROS, 2002).

Las diversas intervenciones arqueológicas en el entorno de la antigua ciudad confirman este proceso de colmatación reciente y la presencia de estructuras de época moderna. Citaremos a continuación unos ejemplos ilustrativos al respecto, que van desde el frente marítimo del muelle de Alfonso XII (BERROCAL CAPARRÓS Y LOPEZ ROSIQUE, 2000), pasando por la cuesta de el Batel en el solar de la Estación de autobuses (MARTÍNEZ ANDREU, 1992), en la calle Carlos III en diversos de sus puntos (RUIZ VALDERAS, 1997/ ROLDAN BERNAL, 1997), en la calle Salitre nº 15 (BERROCAL CAPARROS, SINTAS MARTÍNEZ Y MARIN BAÑO, 1997), en la calle Canales esquina con Plaza Juan XXIII (MARTINEZ ANDREU, 1997), calle Canales esquina c/ La Palma (ROLDAN BERNAL, 1997), a lo largo de toda la calle del Carmen como en los números 20 y 22 (MÉNDEZ ORTIZ 1997) y números 48,50 y 52 (MÉNDEZ ORTIZ 1997), en la cercana calle Sagasta nº 28 (MÉNDEZ ORTIZ Y MARTÍNEZ ANDREU, 1997) y en la calle Sagasta nº 51-53 (ROLDAN BERNAL, 1997), en la esquina de Sagasta con Marcos Redondo (1977) y en calle Real 54 (SAN MARTÍN MORO, 1985), EN LA Plaza Castellini, esquina calle Bautista Antón (RUIZ VALDERAS, 1997) en la apertura de zanjas en Plaza Castellini, Bautista Antón, calle de la Seña y plaza Cuartel del Rey (BERROCAL CAPARROS, 2002), en el vaciado de la Plaza del Rey en el año 1992 y, finalmente completando el recorrido en la plaza San Agustín nº 8 (MARTÍNEZ ANDREU, 1995).

Por todo lo anteriormente expuesto, consideramos que el sector definido como perimetral



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

168





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

de la ciudad romana conforma un área de características muy similares en cuanto al depósito estratigráfico.

Este depósito, aunque se deba principalmente a época moderna, tiene un interés arqueológico de tipo documental en cuanto a la constatación del proceso de formación de los rellenos y los elementos que lo integran. Por ello está plenamente justificado que toda actuación que requiera remoción de tierras en esta área delimitada como Zona C, debe de incorporar ineludiblemente un seguimiento arqueológico a pie de obra que permita constatar la naturaleza de los rellenos que colmatan dichos solares y en caso necesario documentar con metodología arqueológica los posibles hallazgos constructivos in situ, así como la recuperación de elementos muebles que sean significativos.

ZONA C. Trazado de la Muralla de Carlos III en su frente de Tierra

La majestuosidad de las defensas murallas realizadas en época de Carlos III, es incuestionable en el caso de la Plaza Fuerte de Cartagena, sin embargo con el paso del tiempo éstas tan solo habían conservado su presencia en el frente marítimo así como en un tramo más reducido y dañado en la rambla de Benipila.

La relevancia patrimonial de esta construcción es tan manifiesta que su conservación parcial no fue óbice para que el tramo " Muralla del Mar- Cuesta del Batel " fuese declarado el día 13 de enero de 1993, como Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento al amparo de la ley del Patrimonio Español 16/ 1985.

La génesis histórica de esta desaparición en el paisaje urbano surge del importante hacinamiento interior que a finales del siglo XIX sufría la amurallada ciudad de Cartagena, lo que produjo una serie de quejas oficiales que planteaban cada vez con más insistencia el derribo de las murallas. Dentro de esta dinámica las obras de demolición se inauguraron el 29 de Junio de 1891, si bien a partir de 1900 y sobre todo en 1902 se puede hablar de una demolición más sistemática de las mismas (PEREZ ROJAS, 1986).

Sobre el proceso de demolición se ha dispuesto de una escasa información textual y fotográfica, si bien era aceptada por los historiadores especializados que la fortificación en el frente interior fue en gran parte arrasada y utilizada como cantera a principios del siglo XX. Sin embargo, debido a realización de una nueva edificación en el solar de la antigua Lonja de frutas y verduras de Cartagena, se ocasionó el hallazgo (noviembre 1999) de un tramo de muralla del siglo XVIII que presentaba sorprendentemente un gran alzado y un buen estado de conservación.

Tras la excavación (BERROCAL CAPARRÓS ET ALII, 2002, a) se pudo exhumar un importante tramo de muralla con las mismas características constructivas que la existente en el frente marítimo, compuesto por un tramo de cortina de unos 70 m. de largo y por un baluarte (nº 2)



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

169





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

de planta poligonal de 60 m. de gola.

La excavación de este solar, el seguimiento arqueológico del vaciado en otro lugar de la calle Carlos III, junto al club Santiago (BERROCAL CAPARRÓS ET ALII, 2002, b), así como el seguimiento de las zanjas realizadas para sustitución de cableado de alta tensión por Iberdrola en la calle Ronda y en la calle Juan Fernández (BERROCAL CAPARROS, 2002) ha permitido constatar arqueológicamente que la muralla no se demolió en su totalidad, sino que sufrió inicialmente un proceso de colmatación - al principio de un modo natural y posteriormente con vertidos intencionados - y a continuación fue intencionadamente desmontado el tramo superior de la misma, incluidos los sillares del cordón, tal como lo demuestran la deposición estratigráfica documentada en ambos solares.

Por todo lo anteriormente expuesto consideramos que la muralla en su frente de tierra compone sin duda un elemento patrimonial con suficientes características como para ser individualizado y definido a nivel planimétrico con la finalidad de otorgarle una unidad en cuanto a su protección y conservación.

Así mismo, valorando los considerables alzados conservados (entre 4,5 y 5,5 m. de altura), la escasa profundidad a la que se documenta (apenas 60 cm. del nivel de paso actual) y el buen estado de conservación que muestra, es sin duda una construcción que debe ser excavada y documentada con metodología arqueológica con la finalidad de ser recuperada y conservada, para su incorporación en el sótano de las construcciones de nueva planta que se vean afectadas por el trazado de la misma.

Con respecto a las áreas de intervención, conviene detenerse un momento en la justificación del régimen arqueológico previsto para las áreas de intervención que delimitan los antiguos PERIs redactados. Son las siguientes:

Area de Intervención CA-1 (Concepción)

El cerro del Castillo de la Concepción es la elevación de mayor altura situada al sur de la península de la península de Cartago-nova y que se extiende hasta el mar (Polibio, 10,10,1). Por sus características topográficas en esta colina se ubicó el núcleo defensivo más importante desde la primera ocupación de la ciudad hasta época moderna (RUBIO PAREDES, 1995 / MARTÍN CAMINO Y ROLDÁN BERNAL, 1997a / MARTÍN CAMINO Y ROLDÁN BERNAL, 1999).

La antigua colina de Asclepios o Esculapio de planta triangular cuenta con tres vertientes claramente definidas:

Por una parte destaca la ladera sur, originariamente acantilada sobre el mar y sobre la que se



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

170





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

apoyan posteriormente, los rellenos y edificaciones del siglo XVIII que son delimitadas por la muralla de Carlos III en su frente marítimo. Así mismo es de reseñar el lateral E, actualmente muy escarpado y totalmente descarnado ya que fue recortado intencionadamente para la apertura de la calle Gisbert entre los años 1878 y 1893. Finalmente cuenta con una amplia ladera NE, con pendiente manifiesta, más escarpada en su tramo superior y que cuenta con la presencia del teatro romano en su extremo W.

Centrándonos en esta última vertiente interior frente al Molinete, y dejando aparte los hallazgos del Teatro romano que se encuentran dentro de una unidad de planeamiento distinta, es ampliamente conocida la riqueza arqueológica de la parte baja de la ladera NW del Cerro de la Concepción por las diversas excavaciones arqueológicas realizadas en la calle Cuatro Santos (VIDAL NIETO, 19977 MARÍN BAÑO Y MIQUEL SANTED, 1999) y Plaza San Ginés (MARTÍN

CAMINO Y ROLDÁN BERNAL, 1997 b). El límite superior de los hallazgos parece situarse en el entorno a la calle de la Concepción que en su lateral superior evidencia el sustrato rocoso a cotas superficiales, en ocasiones completamente recortadas para la inserción de las viviendas modernas.

No obstante también se han constatado restos arqueológicos in situ a cotas considerablemente más elevadas, como son las estructuras habitacionales romanas en la calle Faquinetto nº 2, 4 y 6 (BELTRÁN MARTÍNEZ 1952) en el extremo norte de la colina. Así mismo en la parte superior del cerro pero hacia el sur, desde la Puerta de la Villa hacia la cima , coincidente con el recinto amurallado hay restos arqueológicos desde época islámica (MARTÍN CAMINO Y ROLDÁN BERNAL, 1997 a), sin descartar hallazgos anteriores.

Area de Intervención CA-2 (Molinete)

El Molinete es uno de los cerros interiores que perfilan el Estero , situado frente a la colina del Castillo de la Concepción, definiendo en su valle intermedio una de las áreas más complejas de la ciudad romana, siendo de destacar la ladera meridional del Molinete que corresponde al foro y a un planificado entramado viario ortogonal, ambos vinculados con la fase augustea de una profunda remodelación urbana de Cartago Nova a la que también pertenece el teatro romano.

Los hallazgos arqueológicos han sido muy frecuentes a lo largo de todos los tiempos en las laderas del cerro, pero se van a acentuar a partir de la acelerada degradación de las viviendas existentes y la posterior demolición del las mismas concluida en el año 1970.

Las primeras excavaciones sistemáticas se llevaron a cabo en el bienio 1977-1978 dirigidas por D. Pedro San Martín Moro (BELTRÁN MARTÍNEZ Y SAN MARTÍN MORO, 1983 / SAN MARTÍN MORO, 1983 Y 1985), a las que siguieron otras campañas en los años 1985-86, 1989



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

171





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

y 1993 (RAMALLO ASENSIO Y RUIZ VALDERAS, 1994) que evidenciaron la riqueza arqueológica del cerro y la monumentalidad de las estructuras exhumadas.

Finalmente en el año 1995 se ejecuta un proyecto de catas arqueológicas en el área del PERI del Molinete promovido por el Ayuntamiento de Cartagena y la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo (SEPES) en el que se realizaron hasta treinta y siete catas distribuidas por todo el área perimetral del Molinete (ROLDÁN BERNAL Y MIQUEL SANTED, 1995) confirmando la presencia de estructuras en todo el contorno del cerro, siendo de destacar especialmente las halladas en la zona meridional que conforman uno de los laterales del foro(ROLDÁN BERNAL Y MIQUEL SANTED, 1999).

Area de Intervención CA-4 (Universidad)

Este área delimitada por la calle Gisbert al Oeste, la Muralla de Carlos III por el SE en su frente marítimo y por el este en la Cuesta del Batel, cerrando por el norte con la calle San Diego, Plaza de la Merced y calle del Duque.

Esta zona cuenta con una particular orografía ya que se encuentra localizada entre la ladera Sureste del cerro de la Concepción y el monte de Despeñaperros, en el paraje tradicionalmente denominado de Antiguones debido a la abundante presencia de restos arqueológicos entre los que destaca sin lugar a dudas el anfiteatro romano (PÉREZ BALLESTER, SAN MARTÍN MORO Y BERROCAL CAPARRÓS,1995).

En la parte superior del collado entre ambos cerros se encuentra el sector más monumental con una gran unidad estructural en torno a la explanada del Hospital, donde se concentran en su lado Este y Sur dos edificios dieciochescos actualmente rehabilitados como dependencias del la Universidad Politécnica de Cartagena como son el Real Hospital de Marina y el Cuartel de Antiguones , frente a los cuales se ubica el conjunto plaza de Toros- Anfiteatro romano. En todo este ámbito, incluida la plaza central se han constatado restos arqueológicos de gran valía que se remontan al fechas tempranas anteriores incluso a la presencia romana en Cartagena (PÉREZ BALLESTER Y BERROCAL CAPARRÓS, 1996 / 1997/ 1998). Junto a la plaza de toros, detrás de la calle del Chiquero se documenta una considerable elevación rocosa denominada promontorio de la Linterna que desde la parte superior de la calle del Ángel, evidencia el afloramiento rocoso prácticamente superficial que ha sido profusamente tallado para la inclusión de las viviendas del siglo XVIII.

Por otra parte la ladera norte de acusada pendiente y abocada al valle interior de la ciudad, también ha evidenciado recientemente la presencia de un importante tramo viario en torno al cual se desarrolla un entramado de domus de cronología romana (BERROCAL CAPARRÓS, 2000 / BERROCAL CAPARRÓS Y MIQUEL SANTED, 2003), la profundidad de las estructuras varía desde el pie de monte con una cota sobre los 3,50 m. respecto al nivel actual y por el contrario





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

en la parte más elevada de en la calle de Antiguones los restos se documentan superficiales.

Area de Intervención CA-5 (Montesacro)

El Monte Sacro situado entre las colinas de Molinete y San José, supone la elevación central de la vertiente norte que configura el perfil de la antigua península de Cartago-nova hacia la albufera interior. Por su topografía el cerro está definido por una amplia ladera sur con marcada pendiente en su tramo superior, mientras que por el norte evidencia un cortado abrupto hacia el estero

Esta colina, anteriormente denominada de Molok o Kronos, ha sido identificada (BLÁZQUEZ, 1991) con diversas divinidades tanto romanas como púnicas lo que ha propiciado su denominación actual, siendo de destacar la posible vinculación a un Baal de la ciudad con la invocación específica de Molok que vendría a corroborar la presencia de un templo púnico en la misma (BELTRÁN MARTÍNEZ,1986,61).

Los datos arqueológicos que disponemos de Monte Sacro – identificado con la figura de planeamiento del Peri CA-5 - son abundantes para la zona más meridional del cerro, mientras que son escasos para la vertiente SW del mismo. En este último sector, desde la calle del Pozo hasta la calle Lizana aproximadamente, la información arqueológica hace referencia principalmente a intervenciones llevadas a cabo al pie de la ladera oeste del cerro y sus inmediaciones.

Ya en el año 1869, el Ayuntamiento de Cartagena realizó excavaciones en la falda del Monte Sacro donde se recuperaron gran cantidad de estucos decorados (BELTRÁN MARTÍNEZ, 1952, 63). En época mucho más reciente se ha intervenido en la calle Serreta nº 8,10 y 12 (MARTÍN CAMINO Y ROLDÁN BERNAL, 1997 c), calle Beatas nº 2 (MARÍN BAÑO, 1998), calle Caridad nº 8 (MARTÍNEZ ANDREU, 1997) y calle Caridad esquina con San Cristóbal la Corta (MARTÍN CAMINO Y ROLDÁN BERNAL, 1997 a), que han evidenciado una completa secuencia de ocupación de época púnica, romano republicana y romano imperial.

La presencia de estructuras se vuelve a corroborar en un nivel superior de la calle Serreta en un punto indeterminado de la calle Monroy, dónde al abrirse un pozo en el año 1875 (FERNÁNDEZ VILLAMARZO, 1905,46 / BELTRÁN MARTÍNEZ, 1952, 63) se encontraron tres hermae, frecuentes en la decoración de jardines y peristilos de domus urbanas.

De la zona superior del cerro tan sólo tenemos una noticia puntual, referida a una intervención arqueológica durante el año 1984 en la calle del Rosario nº 53,55 y 57 (MARTÍNEZ ANDREU, 1997b) donde se documentó a escasa profundidad el sustrato rocoso, previamente recortado para insertar estructuras modernas y que aportó materiales cerámicos antiguos revueltos sobre la roca base del monte.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

173





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

El arqueólogo director de la intervención, Dr. Miguel Martínez, indicó la presencia de niveles antiguos y la posibilidad de un recorte en la ladera realizado en época reciente para insertar las viviendas actuales (MARTÍNEZ ANDREU, 1997b). Así mismo una prospección visual en las proximidades, evidenció superficialmente en la misma calle del Rosario, unos cien metros más adelante, un fragmento in situ de pavimento de opus signinum decorado con teselas blancas que se adentraba por debajo de las viviendas actuales.

Todo ello nos indica una presencia continuada de restos arqueológicos en el subsuelo de la ladera SW del monte Sacro, desde la calle del Rosario hasta la calle Caridad, la profundidad de los mismos va aumentando según se baja al pie de monte; Siendo en la zona superior los restos prácticamente superficiales mientras que hacia el valle definido entre Molinete y Sacro, se llegan a cotas de más de 2,50 m. por debajo de la rasante actual.

Frente a esta parquedad de datos en el sector W, son abundantes las intervenciones arqueológicas realizadas en la ladera meridional del monte Sacro, que comprendería desde la calle Lizana, las Beatas, Plaza de la Merced y Subida de San Diego hasta la calle de Sor Francisca Armendáriz.

Las intervenciones en la calle Saura nº 35 (MARTÍN CAMINO Y ROLDÁN BERNAL, 1997 b) y nº 29-31 (LAIZ REVERTE Y RUIZ VALDERAS, 1987), en la Plaza de Roldán nº 1, en la Plaza de la Merced nº 10 (SAN MARTÍN MORO, 1985) y nº 11-12, y especialmente el seguimiento arqueológico de la apertura de zanjas de Iberdrola para sustitución de cableado a lo largo de las calles de la Gloria, San Cristóbal la Larga, Yeseros y Beatas (BERROCAL CAPARRÓS ET ALII, 2002), han evidenciado un gran continuidad en cuanto a la presencia de estructuras romanas de tipo doméstico, algunas de ellas lujosamente ornamentadas con ricos pavimentos. Las domus, al igual que ocurre en otros sectores de la ciudad, se encuentran escalonadas y están estructuradas por un entramado viario más o menos ortogonal del que se han documentado al menos dos tramos en las calles de la Gloria y San Cristóbal la Larga.

Así mismo, la profundidad de los hallazgos también varía según la zona de que se trate, ya que en el callejón de Yeseros o en la calle de la Gloria los restos se documentan muy superficiales en algunos casos tan sólo a 60 cm. de profundidad, mientras que entre la calle Saura y la plaza de la Merced se han hallado niveles datados en la segunda mitad del siglo III a. C. a unas cotas de profundidad de hasta cuatro metros.

Por otra parte, en la parte superior del cerro, desde las viviendas impares de la calle del Rosario hacia la cima, se aprecia la roca base que aflora superficialmente en diversos lugares, al igual que ocurre con el área entorno al espolón rocoso del extremo W en el que se apoya el baluarte de Carlos V.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

174





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Las zonas de control arqueológico

En base a las características de cada zona, la normativa establecerá un régimen de exploración más o menos exigente en función de la zona en la que nos encontremos y de la actuación que se proponga. Siendo así, se establece el siguiente régimen:

En las zonas de control arqueológico general:

- ◆ Zona A. En caso de obras de nueva edificación y urbanización será obligatorio excavación arqueológica. En el caso de rehabilitación será obligatorio la realización de un sondeo arqueológico.
- ◆ Zona B. En caso de obras de nueva edificación: será obligatorio la realización de seguimiento arqueológico. En el caso de que durante el seguimiento arqueológico se localicen restos que aconsejen una exploración más profunda, el técnico correspondiente elevará informe a la autoridad competente que decidirá lo que sea oportuno.
- ◆ Zona C. En caso de obras de nueva edificación y urbanización será obligatorio excavación arqueológica. En el caso de rehabilitación será obligatorio la realización de un sondeo arqueológico.

Las áreas que se encuentren dentro de alguna de las zonas descritas para el control arqueológico se les aplicará el mismo régimen. Para las colinas, una vez eliminada la edificación a renovar, se realizarán trabajos de excavación completos de toda el área previos a cualquier actividad constructiva. Con estas excavaciones se pretende obtener un conocimiento suficiente del subsuelo al objeto de recuperar lo que convenga y establecer zonas de reserva o protección que deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto edificatorio y reurbanizador. Parece lógico separar las áreas en sectores a excavar de los que no lo serán. Así, las zonas con coberturas más finas y aquellas donde aflora la roca natural quedarán al margen de las excavaciones. En este sentido, el plano O. 32 de título "Régimen arqueológico y de BIC" las delimitará.

Finalmente el caso del Área de Intervención CA-3 (Teatro Romano) actualmente en desarrollo se mantiene el régimen arqueológico propio existente y definido para ese Proyecto de Edificación Integral

Sótanos y cimentaciones

Dos son los argumentos que se pondrán a la hora de normativizar la autorización o no de construir sótanos. Por un lado la riqueza del subsuelo en cuanto a contenido de restos arqueológicos, que como se ha visto, varía en función de la zona en la que nos encontremos. Por otro, el marcada carácter estrecho del parcelario del Casco Histórico, particularidad que se



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

175





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

agudiza en el área central. Entendiendo que el destino de los sótanos es preferentemente como garaje, las condiciones del parcelario lo hacen en muchos casos inviable para este uso, a no ser que se articulen fórmulas de mancomunamiento como las que se proponen en el capítulo sobre aparcamiento, muy aptas para las zonas de nuevo desarrollo, pero de difícil puesta en marcha en áreas consolidadas donde la existencia de edificios protegidos es la tónica dominante. Siendo esto así, parece lógico pensar que en el área central la dotación de aparcamientos deba solucionarse en su mayor parte con contenedores en altura y subterráneos en sus bordes, (planteamiento que se hace en el capítulo correspondiente) por lo que con respecto a esta variable, la existencia de sótanos no se haría imprescindible.

Sin embargo, y a pesar de esta recomendación, se permiten los sótanos tanto en la zona A como en la B.

Con respecto a los tipos de cimentación permitidos, el objetivo que lo preside es el de lesionar lo menos posible el subsuelo en el que sin duda quedarán aterrados la mayoría de los restos arqueológicos que afloran con la exploraciones. Por ello se prohíbe con carácter general el micropilotaje siendo el sistema de cimentación por pilotaje normal el autorizado para las parcelas mayores de siete metros de anchura.

El PEOPCH, en su calidad de documento con carácter propositivo y orientador, se elabora a partir del análisis urbanístico y patrimonial efectuado en un momento concreto. Debido a esta naturaleza, dicho plan no posee la capacidad legal ni técnica para tomar decisiones definitivas sobre el tratamiento específico ni sobre el destino final de los restos arqueológicos que puedan aparecer como resultado de futuras intervenciones en el subsuelo del Casco Histórico de Cartagena.

Por tanto, será responsabilidad de la autoridad competente en materia de patrimonio —ya sea autonómica o estatal, según corresponda— decidir en cada situación particular cuáles serán las actuaciones adecuadas, así como el régimen de protección, conservación y gestión que deberá aplicarse a los restos hallados. Estas decisiones deberán tomarse conforme a la legislación vigente y atendiendo al valor, singularidad y estado de conservación del hallazgo.

No obstante, el PEOPCH sí está en condiciones de prever de forma anticipada los posibles escenarios que puedan surgir en el momento de que se descubran restos arqueológicos durante la ejecución de obras. En ese sentido, el plan establece una serie de pautas y determinaciones que deberán cumplirse obligatoriamente, dependiendo de la situación concreta que se presente. De esta forma, y siempre dentro de un marco general y abstracto, el plan contempla tanto la posibilidad de trasladar los restos como la de mantenerlos en su lugar original (in situ), detallando cómo se actuará en cada uno de los supuestos posibles.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Se contemplan los siguientes escenarios:

1. Cuando se determine que los restos no pueden ser trasladados y, además, deben mantenerse visibles y accesibles al público (visitables):

- El proyecto arquitectónico o edificatorio que se proponga para ese solar deberá adaptarse plenamente a esta circunstancia, incorporando las soluciones técnicas necesarias para preservar la visibilidad de los restos arqueológicos. Esto incluirá el diseño de accesos adecuados y la resolución de las condiciones de habitabilidad y uso del sótano donde se ubiquen los vestigios.
- Además, si los solares vecinos tienen potencial arqueológico, se deberán prever accesos laterales en los muros del sótano, con el objetivo de que en el futuro sea posible conectar distintos yacimientos subterráneos, favoreciendo su integración y permitiendo una visita conjunta.
- En este caso, si el mantenimiento de los restos in situ imposibilita completamente el aprovechamiento urbanístico de la planta baja del edificio, el propietario tendrá derecho a una compensación urbanística, que se concretará en la posibilidad de construir un nivel adicional (una planta más), el cual deberá estar retranqueado al menos tres metros respecto a la alineación de la fachada.

2. Cuando se determine que los restos no pueden ser trasladados pero tampoco deben quedar visibles ni visitables:

- En estos casos, se garantizará su adecuada conservación mediante técnicas específicas de protección, como la cobertura con materiales geotextiles o similares, y su posterior enterramiento con capas de tierra.
- El proyecto de edificación que se ejecute sobre el terreno deberá adaptarse a estas circunstancias, respetando todas las indicaciones que las autoridades correspondientes determinen en relación con la cimentación del edificio y otras consideraciones técnicas derivadas de la presencia de restos bajo tierra.

3. Cuando se decida el traslado de los restos arqueológicos:

- Será el Ayuntamiento el encargado de llevar a cabo dicha operación, respetando estrictamente los plazos, procedimientos y condiciones establecidos en la normativa aplicable. Esta actuación deberá realizarse siempre con criterios científicos y técnicos adecuados que aseguren la integridad y conservación del patrimonio trasladado.

D0.3.3.8 El patrimonio arquitectónico catalogado

Es importante diferenciar los siguientes tipos de patrimonio que deben conservarse:



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

- **Patrimonio natural**, cuyo tratamiento debe evaluarse caso por caso, según lo ya mencionado.
- **Patrimonio arqueológico**, cuya catalogación debe ajustarse a la legislación vigente, dado que esta es lo suficientemente detallada.
- **Patrimonio arquitectónico catalogado**, que se divide en:
 - Espacios urbanos de interés, ya analizados.
 - Monumentos y edificios.
 - Elementos o piezas edificadas de interés.
- **Patrimonio arquitectónico no catalogado**.

El presente capítulo se enfoca en los Monumentos y edificios y en los Elementos o piezas edificadas de interés. No obstante, como se explicó anteriormente, el equipo redactor considera fundamental diferenciar entre la catalogación y el régimen de protección dentro del patrimonio arquitectónico catalogado.

En consecuencia, se abordarán primero los criterios de catalogación y protección aplicados a los edificios y, posteriormente, los que corresponden a los elementos arquitectónicos. Finalmente, se incluirá una referencia clave a los Bienes de Interés Cultural, basada en el análisis realizado, junto con un estudio comparativo respecto a la situación previa.

La experiencia, tanto local como comparada, sugiere la necesidad de establecer criterios claros de catalogación, ya que, como se mencionó anteriormente, estos no han sido incorporados en el planeamiento de Cartagena.

Basándose en esta experiencia, los criterios de catalogación de Monumentos y Edificios pueden dividirse en absolutos y relativos.

- **Criterios absolutos:** Son aquellos que, por sí mismos, justifican la catalogación de un elemento. Incluyen:
 - Haber sido declarados Bien de Interés Cultural (BIC), estar en proceso de serlo o figurar en la disposición adicional segunda.
 - Excepcionalmente, aquellos lugares con relevancia cultural por haber sido el sitio de nacimiento o un espacio clave en la vida de una personalidad histórica significativa.
- **Criterios relativos:** Para ser aplicables, deben combinar al menos dos de los grupos que se presentan a continuación (el tercero sirve para aclarar dudas):



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

1. **Primer grupo:**

- Edificios que reflejen características estilísticas históricas documentadas.
- Inmuebles que conserven elementos distintivos de la identidad local en la distribución y estructura de sus fachadas.
- Construcciones con una distribución en planta singular dentro del contexto urbano.

2. **Segundo grupo**

- Fachadas con proporciones, escala y composición equilibradas.
- Uso de materiales, ornamentación y acabados característicos de la zona.

3. **Tercer grupo** (para aclaraciones adicionales):

- Antigüedad respecto a otros edificios del mismo estilo.
- Escasez de construcciones similares en el entorno regional.
- Situación aislada o, por el contrario, en conjunto con otras edificaciones semejantes.

A partir de estos criterios, se ha revisado el catálogo, evaluando nuevamente todos los edificios.

En el Anexo se presenta un listado detallado de las edificaciones sometidas a debate. Algunas cuentan con numeración porque ya estaban incluidas en el PGMCO, mientras que otras aún esperan la asignación de un número por parte de la Consejería de Cultura. No obstante, todas están referenciadas según su número de manzana y parcela o, en su defecto, con un número de plano especial.

De acuerdo con las Normas Urbanísticas, se han establecido **tres grados de protección** para los Monumentos y Edificios, en función de las intervenciones permitidas:

- **Grado 1:** Solo se permiten obras de conservación y consolidación, lo que implica la preservación total del interior, salvo elementos discordantes. En el caso de los BIC, cualquier intervención requiere un informe vinculante del gobierno correspondiente.
- **Grado 2:** Se autorizan obras de conservación, consolidación y acondicionamiento, manteniendo la estructura interior esencial.
- **Grado 3:** Se permiten obras de conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración interior, siempre que no afecten la fachada, que se considera un elemento protegido.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

179





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Aplicación de los grados de protección

- **Grado 1:** Incluye los BIC declarados, la Iglesia de la Caridad y el Palacio Viuda de Molina (por estar en proceso de ser BIC). Se han realizado algunos ajustes en este grupo:
 - El Pasaje Conesa mantiene el grado 1 como pieza edificada, pero su edificio pasa a grado 2.
 - La Casa Llagostera, el antiguo Hospital Militar y algunos conjuntos urbanos pasan a grado 2.
- **Grado 2:** Se han agrupado aquí los elementos que dejaron el grado 1 y no forman conjuntos urbanos, además de edificios institucionales o singulares como la Casa Maestre, el edificio Valarino, la Casa Dorda y otra edificación en la parcela 79363-03.
- **Grado 3:** Incluye principalmente edificios residenciales que, aunque de interés, no cumplen los requisitos para una protección mayor.

Para los **Elementos o piezas edificadas de interés**, es necesario diferenciar varios casos, ya que el Plan no puede abarcar de forma exhaustiva todos ellos. Esto se debe a que en muchos edificios no se ha podido acceder a su interior ni existen referencias documentadas sobre su valor interno.

Los casos a considerar son los siguientes:

Elementos asociados a edificios catalogados

Estos elementos pueden ser:

- **Exteriores:** Siempre están ubicados en la fachada, por lo que no requieren una diferenciación adicional.
- **Interiores:** En este caso, es necesario distinguir entre:
 - **Removibles:** Aquellos que pueden trasladarse sin afectar su estructura ni la del edificio donde se encuentran.
 - **No removibles:** Elementos que no pueden trasladarse sin comprometer su estructura o la del edificio.

Elementos asociados a edificios no catalogados

Al igual que en el caso anterior, estos elementos se dividen en:

- **Removibles:** Pueden trasladarse sin afectar su estructura ni la del edificio.
- **No removibles:** No pueden trasladarse sin comprometer su integridad o la del edificio.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

180





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

Elementos en el espacio público

Se consideran siempre **removibles**, ya que aquellos que no lo sean se clasifican como monumentos o edificios.

Se catalogarán los elementos que cumplan con alguna de estas condiciones:

- Haber sido declarados **Bien de Interés Cultural (BIC)**, estar en proceso de serlo o figurar en la disposición adicional segunda, lo que justifica su catalogación automática.
- Reunir simultáneamente los siguientes tres criterios:
 - Reflejar características estilísticas históricas reconocidas en manuales.
 - Conservar elementos arquitectónicos distintivos del entorno, como materiales, ornamentación o acabados.
 - Representar un valor histórico significativo.

La conservación es la norma general para estos elementos, permitiéndose únicamente obras de conservación y, en casos excepcionales, obras de acondicionamiento, según lo indicado en la normativa.

Sin embargo, el régimen específico varía según si los elementos pertenecen o no a un edificio protegido.

Elementos asociados a edificios catalogados

- Se conservarán todos los elementos, tanto exteriores como interiores, ya sean removibles o no.
- Las Normas Particulares de Protección incluyen un listado de los elementos más relevantes, aunque en la tramitación de solicitudes o licencias pueden identificarse otros que también deberán conservarse o restaurarse.
- La identificación de estos elementos seguirá los criterios de catalogación previamente mencionados.

Elementos asociados a edificios no catalogados

- **Removibles:** Se conservarán o trasladarán a otro contexto adecuado, según lo determinado en la tramitación de la solicitud o licencia.
- **No removibles:**
 - Si están incluidos en el catálogo, su conservación será obligatoria.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

181





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

- Si no están en el catálogo, el propietario podrá decidir entre conservarlos o eliminarlos con la sustitución del edificio.

Elementos en el espacio público

Serán trasladados o conservados, aunque sea en un contexto diferente.

Sin embargo, como ya se mencionó, se ha propuesto una reestructuración del Entorno del Teatro Romano, así como de la "Zona de Ruinas y restos arqueológicos del Cerro de la Concepción", por lo comentado. En efecto, tal zona no se puede considerar ni como monumento ni como edificio en sí mismo, porque no lo es. Sin embargo, en la mente del legislador de la época es evidente que pretendía una protección especial de la zona, lo que coincide con la figura del Entorno que aparece en la legislación. Además, desde el momento en que, dentro de tal zona, se han hallado restos y se han puesto en valor hasta el punto de convertirse en BIC monumentos, es evidente la razón que se acaba de esgrimir.

Como consecuencia, se han reestructurado los Entornos de esa parte del CHC, siguiendo los criterios que se aportaban en el PGM, a saber: considerar como Entorno el contexto inmediato que es alcanzado por la vista desde el BIC correspondiente.

Según esto, los Entornos definidos hasta ahora se han asumido en su práctica totalidad; mientras que para el Teatro Romano y la zona del Cerro de la Concepción se han definido dos Entornos en los que se ha procurado no solapar con otros actuales y cumplan el criterio anterior.

A esto se han añadido otros posibles Entornos que, según consta a este equipo redactor, no estaban señalados:

- ◆ Para el Edificio del Gran Hotel.
- ◆ Para las Murallas.
- ◆ Para el Depósito de aguas de Montesacro.

D0.3.3.9 Edificios y elementos negativos

Para poder identificar sobre que elementos o edificios hay que intervenir hace falta garantizar una adecuada conservación del valor del conjunto Histórico Catalogado (CHC). No obstante, para comprender bien este enfoque, es importante distinguir entre los siguientes casos:

- **Edificios sin protección:** Son aquellos que no están catalogados ni considerados como discordantes. Desde la perspectiva del conjunto histórico, su conservación o





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

eliminación no tiene mayor relevancia, siempre que el nuevo edificio que los reemplace cumpla con unos estándares mínimos de calidad establecidos por las ordenanzas. Por esta razón, tanto las obras de rehabilitación como las que impliquen su reemplazo deberán ajustarse a las normas generales de esta regulación, con la particularidad de si están o no dentro de las zonas urbanas consideradas de Interés.

- **Edificios discordantes:** Se trata de construcciones ubicadas en Espacios de Interés, cuya forma, volumen o diseño no armoniza con el valor histórico y artístico del CHC.
- **Elementos negativos en edificios:** Son aquellos componentes, ya sea por sus materiales o diseño, que no son compatibles con el carácter histórico y artístico del CHC.
- **Elementos negativos en el espacio público:** Son objetos o estructuras presentes en el entorno urbano que, por su forma o materiales, desentonan con el significado histórico y artístico del CHC.

Todos estos casos deben ser corregidos, y tanto las normas generales como las particulares deben indicar cómo debe procederse en cada situación. A continuación, se repasará brevemente lo más relevante.

Edificios discordantes

Aunque ya se han identificado algunos edificios considerados discordantes, en términos generales se deja abierta la posibilidad de incluir más construcciones dentro de esta categoría, siempre que cumplan con los siguientes criterios y estén ubicadas en Espacios Naturales o Urbanos de Interés, sin estar catalogadas:

- **Altura excesiva:** Si el edificio supera en dos plantas el número de alturas permitido actualmente, este solo hecho basta para que sea considerado discordante. Este es el criterio reflejado en el plano mencionado.
- **Combinación de otros factores:** También pueden considerarse discordantes aquellos edificios que reúnan dos o más de las siguientes características:
 - Que la fachada dé la impresión de una planta baja más alta de lo habitual (más de 4,50 metros), ya sea porque realmente lo sea o porque el diseño agrupe visualmente la planta baja con una o más plantas superiores.
 - Que el diseño enfatice en exceso la horizontalidad, por ejemplo, mediante balcones o elementos lineales continuos.
 - Que las fachadas presenten muchos retranqueos o voladizos dispuestos en ángulos no perpendiculares al plano principal de la fachada.





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

- Que se utilicen huecos en formas de arcos o líneas diagonales, en lugar de formas rectas y tradicionales.
- Que se empleen materiales en grandes piezas de un solo tipo y con colores muy claros o muy oscuros.
- En general, que los elementos del edificio no se ajusten a las normas urbanísticas, especialmente en lo que respecta a puertas, ventanas y carpintería.

El régimen de los edificios discordantes los sitúa fuera de norma. En todos los casos pueden hacer obras de acondicionamiento, con las ventajas de fomento que se especifican en Normativa.

Elementos negativos situados en edificios catalogados

En las fichas correspondientes a las Normas Urbanísticas Particulares para la Protección del Patrimonio Arquitectónico, se ha incluido un listado de elementos considerados negativos que, según la Normativa Urbanística, deben ser eliminados o modificados obligatoriamente. Estos elementos se clasifican en las siguientes categorías:

- **Elementos Impropios:** deben ser eliminados por completo.
- **Elementos Inconvenientes:** deben ser reubicados en un lugar que no sea visible desde el espacio público.
- **Elementos Disconformes:** se requiere modificar su forma, y si es necesario, también su material.
- **Elementos Incorrectos:** es obligatorio cambiar su material o su color.
- **Elementos Defectuosos:** deben ser sustituidos si se encuentran en mal estado.

Esta clasificación aplica tanto a elementos ubicados en el exterior como en el interior de los edificios.

Elementos negativos situados en edificios no catalogados y ubicados en espacios de interés

De forma general, se consideran elementos negativos de estos edificios todos aquellos que no cumplen con lo establecido en la Normativa del Plan. En un sentido más específico, se entienden como negativos los mismos tipos de elementos que ya han sido identificados como tales en los edificios catalogados, y que están descritos en la normativa correspondiente.

Cuando se lleven a cabo obras de rehabilitación, será obligatorio mejorar estos elementos, siguiendo criterios similares a los aplicados para los edificios catalogados.

Elementos negativos situados en espacios públicos



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





Por una parte, es importante reconocer la necesidad de retirar ciertos elementos claramente inadecuados, como:

- Cables visibles
- Carteles publicitarios que no cumplen con la normativa
- Casetas y tejadillos
- Vallas y postes

Por otra parte, existen otros elementos que, según el criterio del equipo redactor, deberían adaptarse progresivamente a lo establecido en el PEOPCH. Entre ellos se incluyen las farolas, el pavimento y el mobiliario urbano. La regulación específica de estos casos se encuentra en las Normas de Urbanización correspondientes.

D0.3.4 Justificación de la solución adoptada. Alternativa 2 Análisis

En términos generales, el enfoque adoptado parte de la necesidad de asumir y respetar tanto el planeamiento vigente como la legislación aplicable, tomándolos como base fundamental para el desarrollo de las propuestas. En particular, se hace especial hincapié en las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO), que constituye el marco normativo esencial dentro del cual deben articularse las diferentes intervenciones urbanísticas.

No obstante, más allá de la simple aplicación del PGMO, se busca también explorar instrumentos legales adicionales que permitan garantizar un control más preciso del plan a lo largo del tiempo. Esto implica la posibilidad de analizar y desarrollar alternativas viables que puedan facilitar la consecución de determinados objetivos urbanísticos, adaptándose a la evolución de las necesidades del entorno sin perder de vista los principios fundamentales del planeamiento.

Otro aspecto clave dentro de esta estrategia es la promoción de una mayor dinamización de las relaciones entre el sector público y el sector privado. Para ello, se propone establecer un modelo basado en un equilibrio justo entre las cargas y los beneficios derivados de las grandes operaciones urbanas. En otras palabras, se busca que tanto la administración como los agentes privados puedan participar en el desarrollo urbano de manera equitativa, garantizando que los esfuerzos y responsabilidades asumidos por cada parte se correspondan con los beneficios obtenidos.

Por otra parte, es importante recordar la necesidad de mantener la coherencia con el PGMO, no solo en términos de las determinaciones generales que establece, sino también en lo que respecta a su terminología. En este sentido, el PEOPCH anterior ha sido asumido y ha sufrido modificaciones parciales en su denominación y formulación, con el objetivo de alinearlos con las directrices y criterios propuestos en el presente marco de planeamiento.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

Las medidas propuestas en el marco de la nueva ordenación del ámbito se articulan en torno a cuatro grandes ejes de actuación, que buscan consolidar, completar y actualizar los objetivos del PEOPCH en coherencia con el PGMo inicialmente aprobado. Estas líneas de intervención son:

1. Establecimiento de mecanismos y estrategias operativas para el desarrollo del PEOPCH

Se plantea la implementación de herramientas específicas que permitan activar y dar continuidad a las actuaciones previstas en el Plan Especial, especialmente aquellas que, a día de hoy, no han sido ejecutadas. Estas estrategias incluyen:

- La programación por fases de las intervenciones urbanísticas en las áreas de actuación aún pendientes, priorizando aquellas con mayor capacidad de impacto sobre la estructura urbana.
- La puesta en valor de los cerros del entorno como espacios públicos con vocación natural, facilitando su accesibilidad, conservación y uso comunitario mediante intervenciones respetuosas con el medio físico y cultural.
- El impulso a la consolidación del tejido urbano mediante la promoción de actuaciones sobre solares vacíos, fomentando su edificación y posterior incorporación al entramado funcional de la ciudad, con criterios compatibles con la conservación del patrimonio y la escala del casco histórico.

2. Revalorización del espacio público como elemento estructurante

Dado que el grado de consolidación de la edificación existente y su protección limita la intervención directa sobre el tejido edificado, el espacio público se convierte en el principal soporte de transformación urbana. En este sentido, se proponen distintas actuaciones orientadas a su mejora cualitativa:

- **Reurbanización ligera:** actuaciones de bajo impacto pero alto valor añadido, como la mejora de pavimentación, introducción o renovación de arbolado, nueva iluminación adaptada al entorno histórico, instalación de bancos y mobiliario urbano con diseño tradicional.
- **Recuperación de trazados históricos:** ya sea mediante la rehabilitación de antiguos recorridos urbanos o a través de una reinterpretación contemporánea de los mismos, se busca reforzar la identidad del casco antiguo y facilitar la conexión peatonal.
- **Creación de microespacios urbanos:** habilitación de pequeños espacios de estancia, ensanchamientos estratégicos, rincones y plazas que fomenten la vida vecinal y mejoren la calidad ambiental del entorno urbano.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

3. Adopción de medidas complementarias orientadas al cumplimiento de los objetivos del PEOPCH

Se prevé la implementación de medidas transversales que refuercen la eficacia del planeamiento y faciliten su aplicación práctica. Entre estas destacan:

- El fortalecimiento de la coordinación entre las intervenciones arqueológicas (especialmente relevantes en un entorno de alta sensibilidad patrimonial) y la planificación urbanística, para evitar conflictos entre ambas disciplinas y optimizar recursos.
- La elaboración de planes de rehabilitación y mantenimiento del patrimonio arquitectónico a medio y largo plazo, garantizando su conservación activa mediante la programación de inversiones y la implicación de los propietarios.
- La mejora y especificación de los criterios de protección aplicables a los distintos tipos de bienes patrimoniales —edificios, elementos aislados, estructuras arqueológicas o espacios urbanos— para asegurar una protección diferenciada y adecuada a sus valores específicos.

4. Revisión y actualización de propuestas anteriores a la aprobación del PEOPCH

Se plantea la necesidad de revisar determinadas actuaciones heredadas de planeamientos previos al PEOPCH, especialmente aquellas que afectan a la creación de nuevos tejidos residenciales en las áreas de intervención CA-2 (Molinete) y CA-5 (Montesacro). Esta revisión tendrá como objetivo:

- Alinear dichas propuestas con las nuevas estrategias urbanas de regeneración y sostenibilidad.
- Adaptar las actuaciones residenciales a las condiciones patrimoniales y topográficas del entorno.
- Garantizar su viabilidad técnica, económica y social, así como su integración armoniosa con la trama urbana histórica.

4. Revisión y actualización de los sistemas generales y locales del PEOPCH

La alternativa 01 consistía en mantener los estándares establecidos en el Plan Especial de Ordenación del Casco Histórico (PEOPCH) actualmente vigente, con el objetivo de completar la ejecución de los espacios pendientes de desarrollo. Dichos estándares urbanísticos se definen de la siguiente manera:



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

187





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

ALTERNATIVA 1			
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
EQUIPAMIENTOS (GQ)	ESPACIOS LIBRES (GV)	EQUIPAMIENTOS (LQ)	ESPACIOS LIBRES (LV)
102.565 m2	205.973 m2	59.460 m2	34.999 m2

Por otro lado, la alternativa 02, u ordenación propuesta ,los estándares urbanísticos en relación a sistemas generales y locales de Equipamientos y espacios libres son lo siguiente.

ALTERNATIVA 2			
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
EQUIPAMIENTOS (GQ)	ESPACIOS LIBRES (GV)	EQUIPAMIENTOS (LQ)	ESPACIOS LIBRES (LV)
102.565 m2	205.973 m2	59.636 m2	50.133 m2

Por todo ellos la ordenación descrita representa una propuesta más adecuada para la planificación urbana del casco histórico de Cartagena, ya que contempla una superficie significativamente mayor destinada a sistemas locales de espacios libres: 50.133 m² frente a los 34.999 m² planteados en la Alternativa. Esta diferencia de más de 15.000 m² en espacios libres no solo es cuantitativamente notable, sino que conlleva beneficios cualitativos de gran importancia para la sostenibilidad, habitabilidad y conservación del patrimonio histórico de la ciudad.

En primer lugar, los espacios libres son elementos clave en la estructura urbana, especialmente en zonas históricas densamente construidas como el casco antiguo de Cartagena. Estos espacios actúan como pulmones urbanos, ofreciendo áreas de respiro frente a la alta concentración de edificaciones. Una mayor proporción de espacios libres contribuye a mejorar la calidad ambiental, facilitando la circulación del aire, reduciendo el efecto de isla de calor urbana y ayudando a la gestión sostenible del agua de lluvia mediante superficies permeables.

En segundo lugar, los sistemas locales de espacios libres cumplen una función social y cultural fundamental. En el contexto del casco histórico de Cartagena, estos espacios pueden convertirse en plazas, parques o jardines que no solo embellecen el entorno urbano, sino que además sirven como puntos de encuentro, fomentan la cohesión social y ofrecen oportunidades para actividades culturales al aire libre. En una ciudad con un importante legado patrimonial como Cartagena, estos espacios permiten integrar el paisaje histórico con el uso público contemporáneo, potenciando el turismo cultural de forma respetuosa y sostenible.

Además, una mayor cantidad de espacios libres favorece la movilidad peatonal y la accesibilidad universal, dos principios esenciales en la planificación urbana actual. Espacios abiertos bien distribuidos pueden funcionar como corredores peatonales, facilitando desplazamientos sin necesidad de vehículos motorizados, lo que a su vez contribuye a la



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

reducción de emisiones contaminantes y mejora la experiencia urbana de residentes y visitantes.

Desde una perspectiva patrimonial, la creación y conservación de espacios libres en el casco histórico ayuda a resaltar y proteger los valores arquitectónicos y arqueológicos del entorno. Una mayor proporción de suelo libre permite visuales más amplias y limpias hacia monumentos y edificios históricos, evitando la saturación urbana que puede desvirtuar la percepción del patrimonio. Además, proporciona un marco adecuado para intervenciones arqueológicas o restauraciones que requieran zonas despejadas o accesibles.

Por último, es importante resaltar que Cartagena, como ciudad costera y con un clima mediterráneo semiárido, se beneficia particularmente de la creación de espacios verdes y abiertos que mejoren la resiliencia urbana frente al cambio climático, mitigando los impactos de las olas de calor, ofreciendo sombra y promoviendo el uso de especies vegetales adaptadas.

En definitiva, la estrategia planteada busca combinar el cumplimiento normativo con una cierta flexibilidad que permita optimizar el desarrollo urbano a lo largo del tiempo, fomentando la cooperación entre el sector público y privado y asegurando que los instrumentos utilizados sean los más adecuados para alcanzar los objetivos fijados.

Cartagena, mayo de 2025

INGENIEROS CONSULTORES TÉCNICOS EN MEDIO AMBIENTE, S.L

EQUIPO REDACTOR

Jesús Zafra Serrano, Arquitecto

Laura León Pérez. Arquitecto

Carlos Rodenas Pastor. Arquitecto

Laura León Pérez. Arquitecto

José Ramón Andreu Rodríguez. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Enrique Nicolás Caballero. Biólogo

Antonio Daniel Ibarra Marinas. Geógrafo

Alejandro Fenollar Rueda. Geógrafo

Sonia Abellán Rubio. Abogada

Asensio Sánchez Alarcón. Economista



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

189





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
Nº de entrada 69461 / 2025

PLANOS

Planos de información

- I.01 Ámbito de actuación y sectores de análisis
- I.02 Nomenclatura sectores y manzanas del PEOPCH vigente
- I.03 Determinaciones estructurantes de la revisión del PGMO
- I.04 Usos principales de las edificaciones
- I.05 Equipamientos y Servicios Públicos
- I.06 Espacios libres públicos
- I.07 Alturas de la edificación
- I.08 Catálogo de Bienes

Planos de ordenación

- O.1 Alternativa 1. Plano General
 - O.1.1 Alternativa 1. Area de intervención. El Molinete
 - O.1.2 Alternativa 1. Area de intervención. Monte Sacro
- O.2 Alternativa 2. Plano General
 - O.2.1 Alternativa 2. Area de intervención. El Molinete
 - O.1.2 Alternativa 2 .Area de intervención. Monte Sacro



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

190





SELO
Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
No de entrada 69461 / 2025

ANEXO

Pre-catálogo de edificios y elementos arquitectónicos y arqueológicos

Los elementos catalogados en el ámbito del PEOPCH de Cartagena son los siguientes:



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL





SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

PRE-CATALOGO			
CODIGO	ELEMENTO	PROTECCION PGMO	REGIMEN DE PROTECCION
0000A-A	Muralla	GRADO 1 (BIC)	GRADO 1 (BIC)
	Monumento Héroes de Cavite		GRADO 1. BIC
	Iglesia de la Caridad		GRADO 1. BIC
	Casa del niño		GRADO 1. BIC
	Capilla Marraja		GRADO 1. BIC
	El Molinete		GRADO 1. BIC
79341-01	Plaza Ayuntamiento 01	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL) BIC
79363-01	Calle Jara 31	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL) BIC
80342-01	Calle de la Baronesa 07	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL).BIC
83363-18	Calle Gisbert 04	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL) BIC
83398-11	Plaza Merced 16	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL) BIC
E03963-A	Muralla. Paseo Alfonso XII	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E79377-A	Calle Jara 34		GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E79383-B	Cerro del Molinete		GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E79383-C	Cerro del Molinete		GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E79383-D	Cerro del Molinete		GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E80357-A	Teatro Romano		GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E80358-A	Calle Doctor Tapia Martínez		GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E82354-B	Calle Puerta de la Villa		GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E82354-D	Cerro de la Concepción	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E82354-E	Cerro de la Concepción	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E82354-F	Cerro de la Concepción	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E82418-C	Cerro de Montesacro		GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E84362-A	Plaza del Hospital		GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E84405-G	Muralla. Monte de San José	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E84405-H	Calle San Diego 25		GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E84405-I	Muralla. Monte de San José	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E85366-D	Muralla. Cuesta del Batel.	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E85366-E	Cerro Despeñaperros		GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
E85366-B	Calle San Diego, Plaza Bastarreche s/n	GRADO 2	GRADO 1 (INTEGRAL)BIC
	El Molinete		GRADO 1. BIC
78356-03	Calle Mayor 17	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL) BIC
79363-13	Calle Aire 26D	GRADO 2	GRADO 1 (INTEGRAL)
78417-03	Plaza Parque de Artillería 02		GRADO 1 (INTEGRAL)
81383-01	Calle Caridad 17	GRADO 1	GRADO 1 (INTEGRAL)
83398-10	Calle San Diego 01		GRADO 1 (INTEGRAL)
E82418-A	Calle Molino 23		GRADO 1 (INTEGRAL)
77400-27	Calle Carmen 14	GRADO 2	GRADO 1 (INTEGRAL)
E82418-A	Calle Molino 23		GRADO 1 (INTEGRAL)
72406-01	Calle Menendez y Pelayo 08	GRADO 3	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
73405-01	Calle Tolosa Latour 03	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
75397-01	Calle Sagasta 33	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
75402-03	Calle Carmen 55-57	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
76387-07	Plaza Castellini 07	GRADO 3	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
76392-27	Calle Sagasta 02	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
77364-01	Calle Puertas de Murcia 01	GRADO 3	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
77384-11	Calle Morería Baja 11	GRADO 1	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
78334-01	Plaza Héroes de Cavite 01	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
78339-01	Plaza Héroes de Cavite 04	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
78362-10	Calle Mayor 23	GRADO 1	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
78366-08	Calle Mayor 28	GRADO 3	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
78366-09	Calle Aire 29	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
78417-01	Plaza General López Pinto 01	GRADO 3	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
79353-03	Calle Medieras 06	GRADO 3	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
79357-01	Calle Cañón 06	GRADO 3	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
79363-03	Calle Jara 27	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
79377-03	Calle Jara 28	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
79383-17	Calle Puertas de Murcia 02	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
80388-07	Plaza San Francisco 05	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
82346-15	Calle Muralla del Mar 13	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
84405-17	Plaza Jaime Bosch 08	GRADO 3	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
84405-18	Plaza Jaime Bosch 07	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)
82396-12	Calle Saura 33	GRADO 2	GRADO 2 (ESTRUCTURAL)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA NUUX 7HTY 9KU3 FTRH

MEMORIA Y PRECATALOGO

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



SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

E-01	Calle Joaquin Navarro Coromina s/n	GRADO 3	GRADO 2(ESTRUCTURAL)
E-02	Calle Maestranza 03	GRADO 3	GRADO 2(ESTRUCTURAL)
E84405-A	Calle San Diego 23	GRADO 3	GRADO 2(ESTRUCTURAL)
E85366-A	Plaza del Hospital 02	GRADO 1	GRADO 2(ESTRUCTURAL)
E85366-C	Plaza del Hospital 20	GRADO 2	GRADO 2(ESTRUCTURAL)
75392-12	Calle Sagasta 39		GRADO 3 (AMBIENTAL)
75392-13	Calle Sagasta 37		GRADO 3 (AMBIENTAL)
75392-19	Calle Real 64		GRADO 3 (AMBIENTAL)
75402-05	Calle Carmen 49	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75402-06	Calle Carmen 47	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75402-07	Calle Carmen 45	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75402-12	Calle Sagasta 42	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75405-03	Calle Carmen 78	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75405-04	Calle Carmen 76	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75405-06	Calle Carmen 72	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75405-07	Calle Carmen 70	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75405-08	Calle Carmen 68	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75405-10	Calle Carmen 62	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75405-21	Calle Carmen 54	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75405-28	Calle Palma 03		GRADO 3 (AMBIENTAL)
75405-29	Calle Palma 01		GRADO 3 (AMBIENTAL)
75405-35	Calle Canales 05		GRADO 3 (AMBIENTAL)
75405-49	Calle Carmen 56	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
75420-02	Calle Carlos III 03		GRADO 3 (AMBIENTAL)
76384-09	Calle Sagasta 17	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
76384-11	Calle Sagasta 13		GRADO 3 (AMBIENTAL)
76392-09	Calle Carmen 35	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
76392-12	Calle Carmen 29	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
76392-19	Calle Carmen 15	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
76392-23	Calle Carmen 07	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
76392-24	Calle Sagasta 10		GRADO 3 (AMBIENTAL)
76392-25	Calle Carmen 03		GRADO 3 (AMBIENTAL)
76392-35	Calle Sagasta 24	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
76392-36	Calle Sagasta 26	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
76392-38	Calle Sagasta 30	GRADO 2	GRADO 3 (AMBIENTAL)
76392-39	Calle Sagasta 32	GRADO 2	GRADO 3 (AMBIENTAL)
76403-02	Calle Palma 24-26	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
76405-22	Calle Canales 23		GRADO 3 (AMBIENTAL)
76428-01	Paseo Alfonso XIII 04		GRADO 3 (AMBIENTAL)
76428-02	Paseo Alfonso XIII 06		GRADO 3 (AMBIENTAL)
76428-04	Calle Juan Fernandez 03		GRADO 3 (AMBIENTAL)
77349-02	Plaza San Agustín 09		GRADO 3 (AMBIENTAL)
77356-04	Plaza del Rey 03		GRADO 3 (AMBIENTAL)
77356-06	Calle Arena, Calle San Agustín, Plaza del Rey 02,07		GRADO 3 (AMBIENTAL)
77357-04	Plaza San Agustín 08	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77372-04	Calle Puertas de Murcia 07	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77372-05	Calle Puertas de Murcia 05	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77372-06	Calle Puertas de Murcia 03	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77372-11	Calle Intendencia 12	GRADO 2	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77373-04	Plaza Castellini 08	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77373-05	Plaza Castellini 10	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77373-06	Plaza Castellini 12	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77373-08	Calle Puertas de Murcia 13		GRADO 3 (AMBIENTAL)
77384-13	Calle Moreria Baja 07	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77384-19	Calle Puertas de Murcia 20	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77384-20	Calle Santa Florentina 02	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77384-21	Calle Santa Florentina 04	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77388-02	Calle San Antonio 04		GRADO 3 (AMBIENTAL)
77395-01	Calle San Fernando 53-55	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77395-02	Calle Moreria Baja 47		GRADO 3 (AMBIENTAL)
77395-10	Calle Santa Florentina 06	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77395-17	Calle Santa Florentina 20	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77395-20	Calle Santa Florentina 26	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77400-07	Calle Santa Florentina 25	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77400-09	Calle Santa Florentina 17		GRADO 3 (AMBIENTAL)
77400-10	Calle Santa Florentina 15	GRADO P	GRADO 3 (AMBIENTAL)
77400-16	Calle Carmen 12	GRADO 3	GRADO 3 (AMBIENTAL)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA NUUX 7HTY 9KU3 FTRH

MEMORIA Y PRECATALOGO

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



SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

77400-22	Calle Carmen 02	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
77400-23	Calle Carmen 02D	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
77400-28	Calle Carmen 16	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
77400-29	Calle Carmen 18	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
77400-35	Calle Carmen 30		GRADO 3(AMBIENTAL)
77400-36	Calle Canales 04		GRADO 3(AMBIENTAL)
77400-40	Calle Canales 12		GRADO 3(AMBIENTAL)
77400-41	Calle Canales 14		GRADO 3(AMBIENTAL)
77400-42	Calle Canales 16		GRADO 3(AMBIENTAL)
77400-43	Calle Canales 18		GRADO 3(AMBIENTAL)
77400-44	Calle Canales 20		GRADO 3(AMBIENTAL)
78342-09	Calle Carnicería 01	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
78346-02	Calle Alcalde Zamora 01	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
78356-04	Calle Mayor 13	GRADO 2	GRADO 3(AMBIENTAL)
78356-09	Calle Mayor 03	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-01	Calle Villamartin 05		GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-02	Calle Villamartin 03		GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-03	Calle Villamartin 01	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-04	Calle Mayor 41	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-05	Calle Mayor 39	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-06	Calle Mayor 37	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-11	Calle Mayor 21	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-15	Calle Comedias 06	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-16	Calle Comedias 08	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-17	Plaza del Rey 20	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-18	Plaza del Rey 19		GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-20	Plaza del Rey 17		GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-21	Plaza del Rey 16		GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-25	Calle Villamartin 09		GRADO 3(AMBIENTAL)
78362-26	Calle Villamartin 07		GRADO 3(AMBIENTAL)
78366-01	Plaza San Sebastián 08		GRADO 3(AMBIENTAL)
78366-02	Calle Aire 37		GRADO 3(AMBIENTAL)
78366-07	Calle Aire 33	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
78366-15	Calle Mayor 24		GRADO 3(AMBIENTAL)
78375-10	Calle Honda 09	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
78375-11	Calle Honda 07	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
78395-04	Calle San Fernando 39		GRADO 3(AMBIENTAL)
79344-03	Calle Principe de Vergara 04D		GRADO 3(AMBIENTAL)
79344-05	Plaza Ayuntamiento 02	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79348-01	Subida de las Monjas 02	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79348-02	Calle General Ordóñez 02		GRADO 3(AMBIENTAL)
79351-05	Calle Cañon 09	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79351-06	Calle Cañon 07	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79351-07	Calle Cañon 05	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79351-08	Calle Cañon 03	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79351-09	Calle Cañon 01	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79351-10	Calle Mayor 02	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79351-11	Calle Mayor 04	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79351-13	Calle Mayor 08	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79353-02	Calle Medieras 04		GRADO 3(AMBIENTAL)
79353-04	Calle Escorial 07		GRADO 3(AMBIENTAL)
79353-06	Calle Andino 07		GRADO 3(AMBIENTAL)
79353-09	Calle Mayor 12	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79353-10	Calle Mayor 16	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79353-11	Calle Mayor 18	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79353-12	Calle Mayor 20		GRADO 3(AMBIENTAL)
79354-01	Calle Aire 23		GRADO 3(AMBIENTAL)
79354-03	Calle Aire 19	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79354-07	Calle Aire 11	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79354-14	Calle Cañon 11		GRADO 3(AMBIENTAL)
79363-04	Calle Jara 25	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79363-10	Calle Jara 15	GRADO 2	GRADO 3(AMBIENTAL)
79363-12	Calle Campos 03		GRADO 3(AMBIENTAL)
79367-07	Calle Cuatro Santos 11	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79367-08	Calle Cuatro Santos 09	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79367-12	Calle Cuatro Santos 01	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79367-13	Calle Aire 04	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA NUUX 7HTY 9KU3 FTRH

MEMORIA Y PRECATALOGO

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



SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

79367-16	Calle Aire 10		GRADO 3(AMBIENTAL)
79367-17	Calle Aire 12	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79367-18	Calle Aire 14	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79367-19	Calle Aire 16	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79367-20	Calle Aire 18	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79367-21	Calle Aire 20	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79367-22	Calle Aire 22	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79375-01	Calle Balcones Azules 02	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79375-05	Calle Balcones Azules 12	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79375-06	Calle Ignacio Garcia 05	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79375-07	Calle Ignacio Garcia 03	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79375-09	Calle Honda 25		GRADO 3(AMBIENTAL)
79375-10	Calle Honda 23	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79375-11	Calle Hondon 21	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79375-12	Calle Honda 19	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79377-02	Calle Jara 30	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79377-04	Calle Honda 12	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79377-06	Calle Honda 16	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79377-09	Plaza Francisco 02	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79377-10	Plaza Francisco 01	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79377-16	Calle Jara 20	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79377-17	Calle Jara 22	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79383-16	Calle Honda 03		GRADO 3(AMBIENTAL)
79383-18	Calle Puertas de Murcia 04	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79383-28	Calle Puertas de Murcia 14	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
79394-04	Calle San Fernando 17		GRADO 3(AMBIENTAL)
79394-05	Calle San Fernando 15		GRADO 3(AMBIENTAL)
79394-06	Calle San Fernando 13		GRADO 3(AMBIENTAL)
79394-07	Calle San Fernando 11		GRADO 3(AMBIENTAL)
79395-13	Calle San Fernando 06	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79395-14	Calle San Fernando 08	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
79400-01	Calle San Fernando 58		GRADO 3(AMBIENTAL)
79400-02	Calle San Fernando 56		GRADO 3(AMBIENTAL)
79400-12	Calle San Fernando 40		GRADO 3(AMBIENTAL)
79422-02	Paseo de Alfonso XII 16	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
80340-01	Calle General Ordoñez 04	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
80351-01	Calle Aire 02	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80351-05	Calle Cuatro Santos 10	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80351-06	Calle Cuatro Santos 12	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80351-07	Calle Cuatro Santos 14	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80351-09	Calle Cuatro Santos 18	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80351-27	Cuesta de la Barones 05-07	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80351-30	Cuesta de la Barones 03	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80351-31	Cuesta de la Barones 01	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80351-32	Callejón San Isidoro 01	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80369-01	Calle Campos 02		GRADO 3(AMBIENTAL)
80369-02	Calle Campos 04		GRADO 3(AMBIENTAL)
80369-07	Calle Jara 02	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80372-02	Plaza San Francisco 22		GRADO 3(AMBIENTAL)
80372-03	Plaza San Francisco 21	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80372-04	Plaza San Francisco 20	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80372-08	Calle San Francisco 15	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
80372-09	Calle San Francisco 13	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
80372-13	Calle San Francisco 05		GRADO 3(AMBIENTAL)
80372-14	Calle San Francisco 03	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
80388-03	Plaza San Francisco 06	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80388-05	Plaza San Francisco 08		GRADO 3(AMBIENTAL)
80388-06	Plaza San Francisco 09	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80388-08	Plaza San Francisco 04	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
80392-05	Plaza Sevillano 01		GRADO 3(AMBIENTAL)
80393-01	Calle Serreta 21	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80393-06	Calle Serreta 11	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80396-02	Plaza Sevillano 06	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
80396-04	Plaza Serreta 08	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
80396-10	Calle Francisco Irsino 01	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
80403-10	Calle del Pozo 09	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80409-01	Calle Serreta 32	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA NUUX 7HTY 9KU3 FTRH

MEMORIA Y PRECATALOGO

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



SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

80409-09	Calle Serreta 30	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
80429-11	Calle Angel Bruna 08	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
80429-12	Calle Angel Bruna 10	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
80429-13	Calle Angel Bruna 12	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
81360-01	Calle Cuatro Santos 38	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
81360-10	Calle Cuatro Santos 32	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81360-27	Calle Doctor Tapia Martinez 11		GRADO 3(AMBIENTAL)
81360-31	Calle Cuatro Santos 20		GRADO 3(AMBIENTAL)
81360-33	Calle Cuatro Santos 24	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81360-34	Calle Cuatro Santos 26	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81360-35	Calle Cuatro Santos 28	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81363-01	Calle Pallas 12	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
81363-06	Calle San Francisco 12	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
81363-10	Calle San Francisco 20		GRADO 3(AMBIENTAL)
81363-11	Calle San Francisco 24	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
81363-12	Calle Cuatro Santos 39	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
81363-15	Calle Cuatro Santos 33	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81363-16	Calle Cuatro Santos 31	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81363-19	Calle Cuatro Santos 21	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81363-20	Calle Cuatro Santos 19	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81363-21	Calle Pallas 02		GRADO 3(AMBIENTAL)
81363-27	Calle Zorrilla 03		GRADO 3(AMBIENTAL)
81364-02	Calle Cuatro Santos 42	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81364-03	Calle San Ginés 05	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81375-06	Calle Caballero 10	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81375-07	Calle Caballero 12	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81375-08	Plaza Risueño 07	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81375-09	Plaza Risueño 06	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81375-23	Calle Duque 05	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81383-02	Calle San Vicente 04		GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-02	Calle Caridad 09		GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-06	Calle Caridad 01	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-07	Calle Caballero 17	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-10	Calle Caballero 11		GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-15	Calle Caballero 01		GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-16	Plaza San Francisco 18		GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-17	Plaza San Francisco 17		GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-18	Plaza San Francisco 16		GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-21	Plaza San Francisco 13		GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-22	Plaza San Francisco 12		GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-23	Plaza San Francisco 11		GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-24	Plaza San Francisco 10	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
81388-28	Calle Arco de la Caridad 10		GRADO 3(AMBIENTAL)
81394-01	Calle Serreta 16	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
81394-11	Calle Serreta 04		GRADO 3(AMBIENTAL)
82346-04	Calle General Ordóñez 07	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
82346-26	Calle Muralla del Mar 33	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
82346-33	Calle Muralla del Mar 05		GRADO 3(AMBIENTAL)
82346-36	Calle Muralla del Mar 03	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
82370-02	Calle Duque 22	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
82370-06	Calle Duque 12	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
82370-22	Plaz San Ginés 01	GRADO 2	GRADO 3(AMBIENTAL)
82370-24	Calle Duque 04	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
82370-25	Calle Duque 20	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
82392-01	Plaza Risueño 09		GRADO 3(AMBIENTAL)
82382-02	Plaza Risueño 10	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
82389-01	Calle Don Roque 02		GRADO 3(AMBIENTAL)
82389-02	Plaza Mercedes 03		GRADO 3(AMBIENTAL)
82389-05	Calle Duque 39	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
82389-06	Calle Duque 37	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
82389-09	Calle Duque 31	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
82389-15	Plaza Risueño 12	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
82394-23	Calle San Cristóbal Larga 107		GRADO 3(AMBIENTAL)
82394-28	Calle Beatas 05	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
82396-20	Calle Saura 15	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
82396-21	Calle Saura 17	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
82396-36	Calle San Cristobal Larga 16		GRADO 3(AMBIENTAL)



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA NUUX 7HTY 9KU3 FTRH

MEMORIA Y PRECATALOGO

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



SELO
 Registrado el 23/05/2025 a las 13:33
 No de entrada 69461 / 2025

82400-59	Calle Lizana 03	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
83363-04	Calle Gisbert 05	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
83372-01	Calle Duque 30		GRADO 3(AMBIENTAL)
83372-02	Calle Duque 32	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
83372-03	Calle Montanaro 02	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
83372-04	Calle Montanaro 04	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
83372-33	Calle Marango 01	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
83376-03	Plaza Merced 27	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
83376-04	Plaza Merced 26	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
83376-17	Calle Angel 26	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
83391-03	Plaza Merced 06	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
83391-07	Plaza Merced 10	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
83398-08	Calle Gloria /San Diego 01	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
83398-12	Plaza Merced 15	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
84360-01	Plaza del Hospital 01	GRADO 3	GRADO 3(AMBIENTAL)
84362-01	Plaza del Hospital 01		GRADO 3(AMBIENTAL)
84384-02	Calle San Diego 20	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
84384-03	Calle San Diego 22	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
84392-09	Calle San Diego 17		GRADO 3(AMBIENTAL)
84392-10	Calle San Diego 15	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
84392-11	Calle San Diego 13	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
84392-12	Calle San Diego 11	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
84392-13	Calle San Diego 09		GRADO 3(AMBIENTAL)
85391-09	Calle San Diego 58	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
E-04	Calle Maestranza -		GRADO 3(AMBIENTAL)
	Casa en C/Caridad, 20-22	GRADO P	GRADO 3(AMBIENTAL)
	Residencia Militar	GRADO P	
E00041-A	Calle Conepción -		ELEMENTO EN ESPACIO PÚBLICO
E00082-A	Plaza del Rey s/n	GRADO 2	ELEMENTO EN ESPACIO PÚBLICO
E00088-A	Plaza Merced		ELEMENTO EN ESPACIO PÚBLICO
E00099-A	Paseo y muelles del Puerto		ELEMENTO EN ESPACIO PÚBLICO
E00099-B	Calle Muralla del Mar		ELEMENTO EN ESPACIO PÚBLICO
E00122-A	Calle Puertas de Murcia		ELEMENTO EN ESPACIO PÚBLICO
E00141-A	Calle San Fernando		ELEMENTO EN ESPACIO PÚBLICO
E00143-A	Plaza San Francisco	GRADO 2	ELEMENTO EN ESPACIO PÚBLICO
E00465-A	Plaza Héroes de Cavite	GRADO 3	ELEMENTO EN ESPACIO PÚBLICO
E84405-J	Calle San Diego		ELEMENTO EN ESPACIO PÚBLICO
	Casa den Plaza Sevillano, 1		
ARB-023	Higuera australiana	Ficus macrophylla	Plaza San Francisco
ARB-078	Higuera australiana	Ficus macrophylla	Cartagena - Plaza de San Francisco
ARB-024	Higuera australiana	Ficus macrophylla	Cartagena Parque Torres
ARB-025	Higuera australiana	Ficus macrophylla	Cartagena, Muralla del Mar
ARB-063	Palmito	Chamaerops humilis	Parque Torres
ARB-022	Higuera australiana	Ficus macrophylla	Cartagena Muralla del Mar
ARB-017	Eucalipto rojo	Eucalyptus camaldulensis	Avenida Pio XII
ARB-018	Eucalipto rojo	Eucalyptus camaldulensis	Avenida Pio XII
ARB-020	Eucalipto comun	Eucalyptus globulus	Avenida Pio XII
ARB-001	Aracuaría	Araucaria sp.	Cartagena Plaza del Rey
ARB-011	Palmito	Chamaerops humilis	Cartagena Regimiento de artillería
ARB-021	Higuera del caucho	Ficus elastica	Cartagena Plaza Juan XXIII
CON-002	Conjunto Plaza de La Merced	ra, Ficus sp., Araucaria sp. y	Plaza de La Merced
ARB-090	Laurel de indias	Ficus microcarpa	Cartagena, Muralla del Mar
ARB-090	Laurel de indias	Ficus microcarpa	Cartagena, Muralla del Mar



AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación: H2AA NUUX 7HTY 9KU3 FTRH

MEMORIA Y PRECATALOGO

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