



## 4. ORDENANZAS

### 4.1. CRITERIOS DE ORDENACION

A efectos de interpretación de la presente Normativa y como referencia para el desarrollo de la urbanización y la arquitectura del presente Plan Especial, se estará a lo dispuesto en el Documento denominado Guías de Diseño. Redactadas por encargo de la Autoridad Portuaria de Cartagena y en el que se ha contado con la participación de diversas Instituciones Públicas y colectivos de la sociedad civil.

El Plan Especial Muelle de Alfonso XII define la ordenación urbanística de un espacio muy singular de la ciudad de Cartagena. Supone un primer paso en la estrategia conjunta de reconversión del modelo económico y transformación del modelo urbano de la ciudad.

Muchos de los conceptos incorporados a esta figura de planeamiento responden a una filosofía compartida por los diversos estamentos de la Administración Pública y la Sociedad Civil. Se trata de un episodio único en la historia urbana de Cartagena. Consecuentemente los instrumentos que se adoptan para regular la Urbanización y la Arquitectura de este espacio son también especiales y concebidos de forma muy específica para esta experiencia singular.

Ficha de Ordenación Urbanística.

El presente Plan Especial pretende proponer una ordenación urbanística en la que se conjugan dos aspectos críticos:

- Control sobre el espacio urbano
- Flexibilidad en el desarrollo de las diferentes partes que componen este Plan Especial

El Muelle Alfonso XII se ordena sobre la base de cinco operaciones diferenciadas:

- La Plaza de los Heroes de Cavite y Cuba
- El Parque de la Muralla de Carlos III





- El Paseo Marítimo
- La Marina
- El Bulevar

Para cada una de estas zonas se ha redactado una ficha de ordenación que define los siguientes aspectos:

- Delimitación
- Planta Esquemática de Ordenación
- Parámetros Básicos (Superficie, Edificabilidad, Morfología, Uso)
- Vocaciones Urbanas y Criterios de Desarrollo

Con respecto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones se establece que los apartados denominados Vocaciones Urbanas, Criterios, Intenciones e Imágen Final son meramente referenciales mientras que los parámetros (Superficie, edificabilidad, Uso, Altura Máxima y Areas de Movimiento de la edificación son de obligado cumplimiento.

Las Fichas de Ordenación como instrumento de control del espacio urbano solo es coherente plantearlas sobre la base de una sólida investigación urbana previa que en este caso está contenida en el documento denominado Guías de Diseño.

Los detalles y presupuesto de ordenación previstos en el Plan Especial se considerarán indicativos, y será el propio proyecto de urbanización el que desarrolle todos los aspectos del mismo

Los detalles y presupuestos de Ordenación previstos en el Plan Especial se considerarán indicativos, y será el Proyecto de Urbanización el que desarrolle todos los aspectos del mismo.

La metodología regula los espacios urbanos y la Arquitectura a través de la Fichas de Ordenación, tiene la ventaja adicional de facilitar la comprensión de las determinaciones del Plan Especial sin necesidad de manejar la documentación completa del Plan.





#### 4.2. FICHAS DE ORDENACION

- A- Plaza de los Heroes de Cavite y Cuba
- B- Parque de la Muralla de Carlos III
- C- Paseo Marítimo
- D- La Marina
- E- El Bulevar

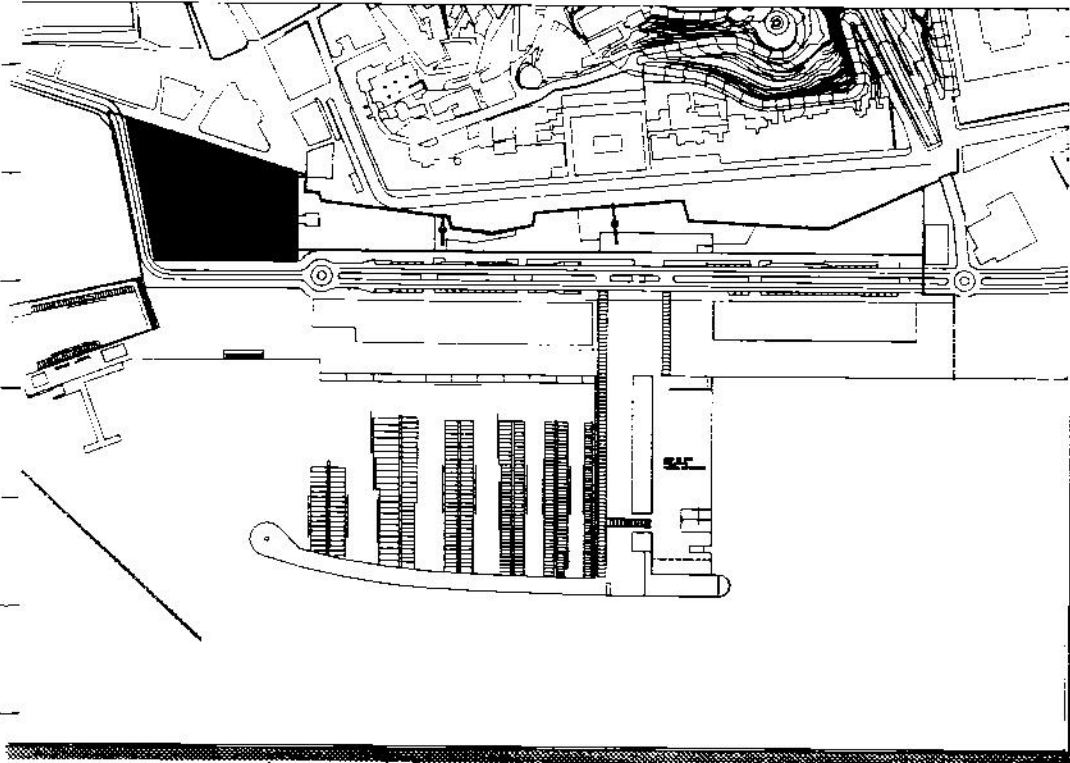


PLAN ESPECIAL  
CARTAGENA

enero 1994

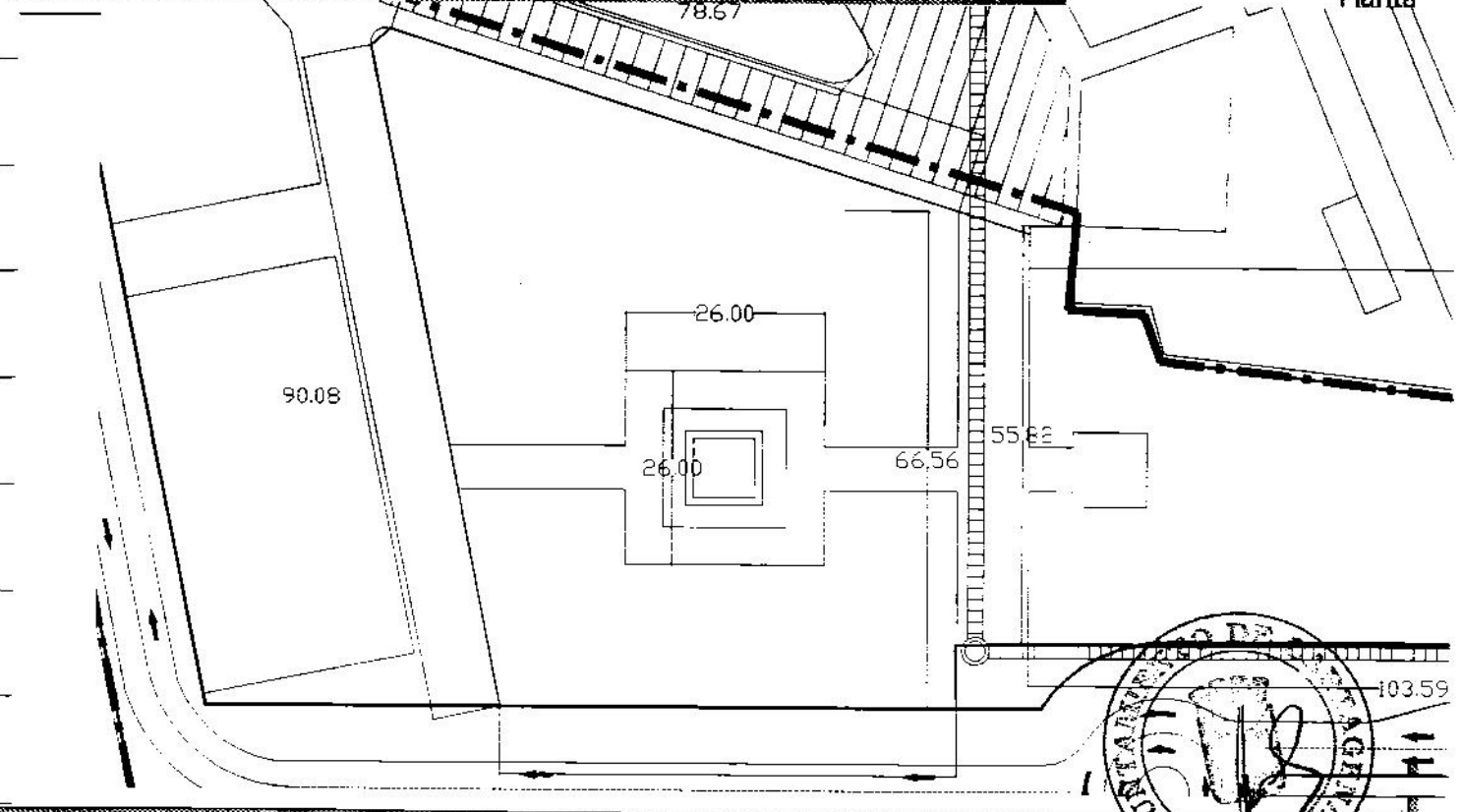
TALLER DE IDEAS

Delimitación y Situación

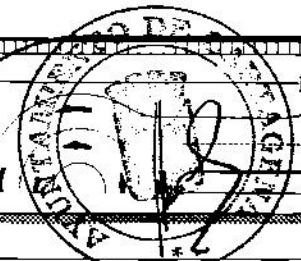


ESQUEMA ORIENTATIVO DE ORDENACION

Planta



Vocaciones Urbanas



Tiene vocación de constituir una auténtica "charnela" urbana. Es un espacio clave para la conexión del Casco Histórico con el Mar. En esta plaza confluyen el Paseo Marítimo, el Bulevar Alfonso XII, el Parque de la Muralla y los principales recorridos peatonales que parten del Casco Histórico hacia el Mar.

**DETERMINACIONES GENERALES**

**SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACION :** 11.375,00 M2

Ocupación de Edificios Existentes	1836,00 m2
<i>Edificio de Aduanas</i>	672,00 m2
<i>Edificio Autoridad Portuaria</i>	1.164,00 m2

**EDIFICABILIDAD** 0 m2

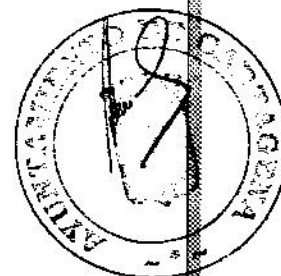
**USO:** Espacios Libres y Zonas Verdes

**CRITERIOS DE DESARROLLO :**

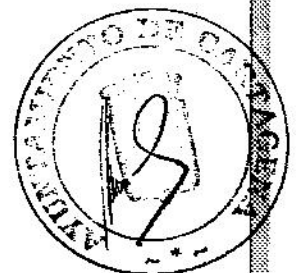
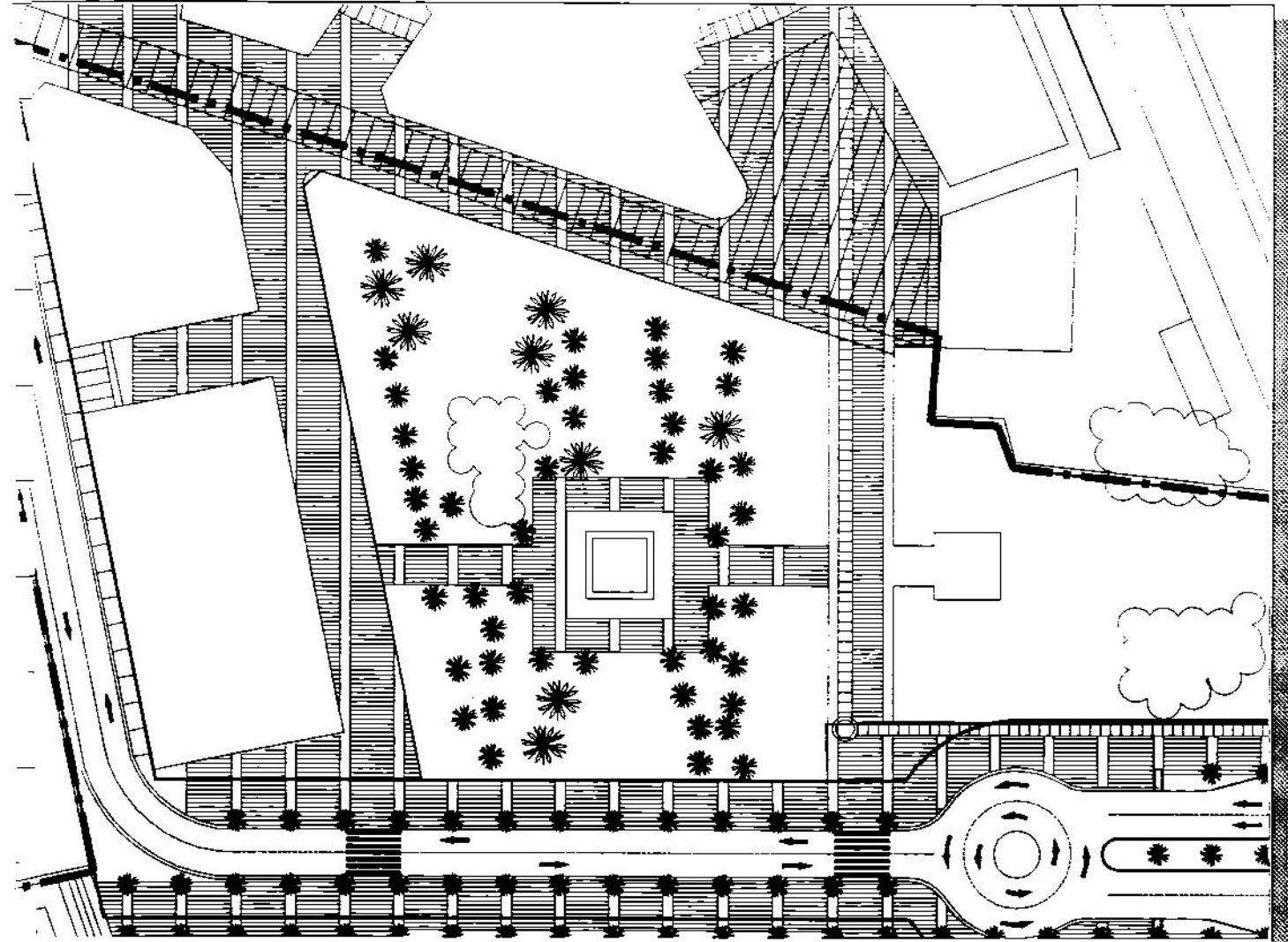
En la zona norte de la plaza, junto a la Casa Consistorial, se planteará un acceso rodado restringido al Casco (trama de rayas en la planta), sin modificar el carácter peatonal del pavimento; este espacio se acotará mediante postes, bolas, arbolado o cualquier otro sistema que, manteniéndose permeable al tráfico peatonal, evite la invasión no deseada de los vehículos en las zonas estrictamente peatonales.

Un tratamiento más ajardinado de la plaza propiciará una mayor continuidad e integración con el Parque de la Muralla.

Se trata de una pieza muy consolidada en la actualidad, que pretende ser recuperada totalmente para el peatón, por lo que, como única intervención, se propone la ampliación de los espacios ajardinados que rodean el monumento. ( La delimitación actual de las áreas ajardinadas aparece con línea de puntos en la planta ).



tenciones Urbanas. Imagen final.



# MUELLE ALFONSO XII

INSTITUTO DE  
PLANIFICACION  
URBANA Y  
MEDIO AMBIENTE

INSTITUTO DE  
PLANIFICACION  
URBANA Y  
MEDIO AMBIENTE



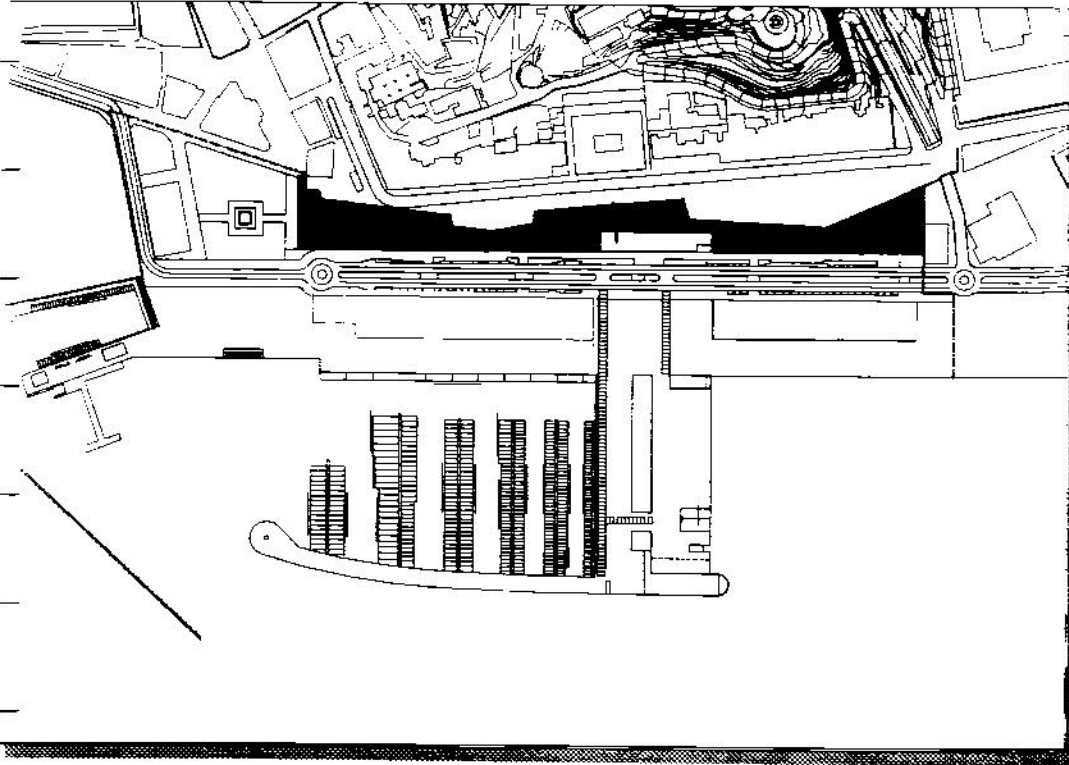
# B1

## PLAN ESPECIAL CARTAGENA

enero 1994

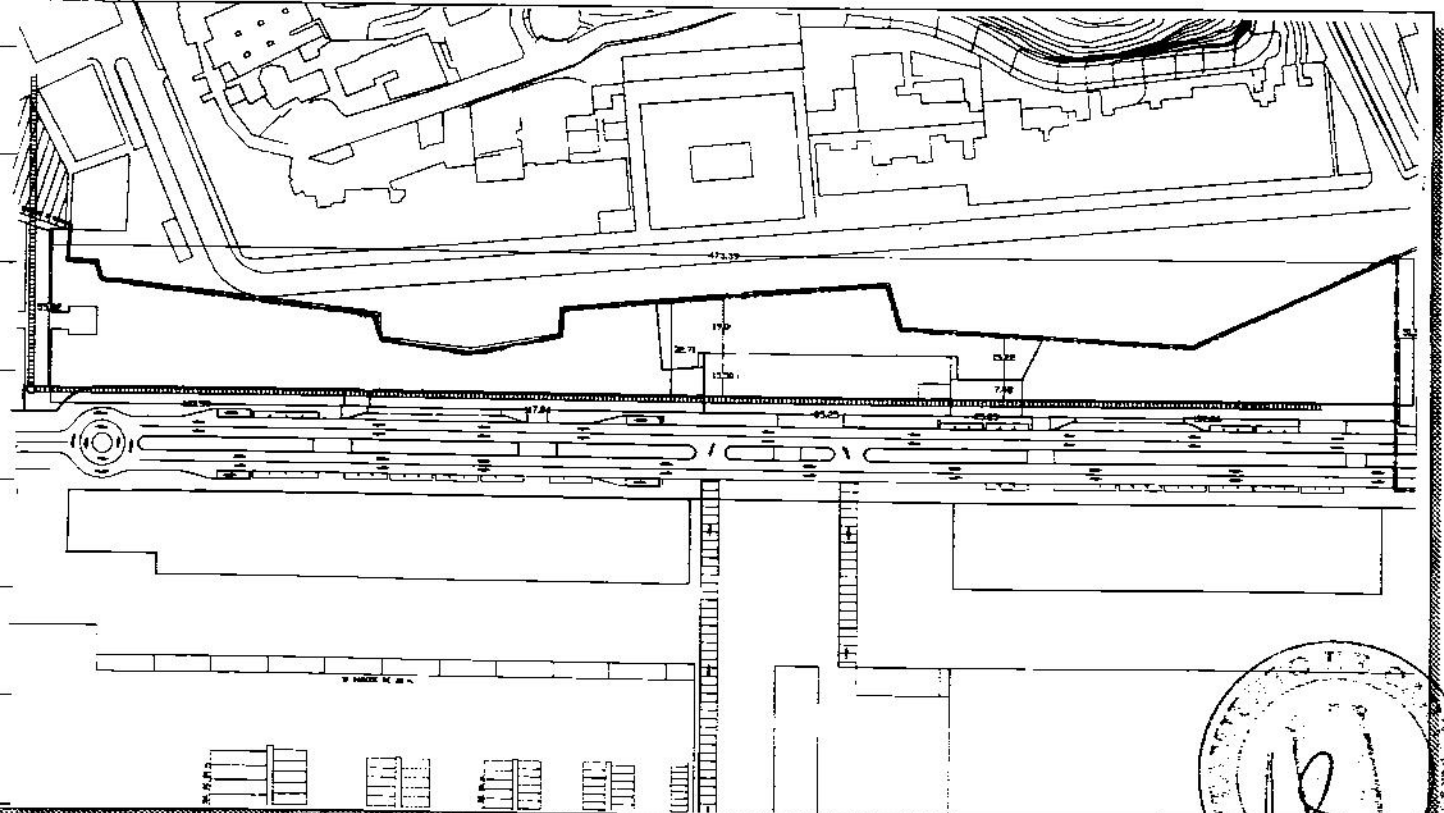
TALLER DE IDEAS

Delimitación y Situación



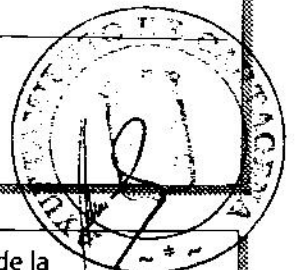
ESQUEMA ORIENTATIVO  
DE ORDENACION

Planta



Locaciones Urbanas

La búsqueda de un nuevo diálogo entre el Casco Histórico y el Mar inspira la propuesta del Parque de la Muralla. En realidad, se trata de un Parque concebido para "poner en valor" la Muralla de Carlos III. Zonas ajardinadas, espacios peatonales y láminas de agua que reflejan, ennoblecen y singularizan este Bien de Interés Cultural.



**DETERMINACIONES GENERALES**

**SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACION :** 13.586,92 M2

Zona para Sistemas Generales y Espacios libres de Uso Público 13.586,92 m2

Zonas Verdes y Jardines 12.236,92 m2

Areas Peatonales 1.350,00 m2

**EDIFICABILIDAD** 50 m2  
Kiosco

**USO:** Espacios Libres y Zonas Verdes

**CRITERIOS DE DESARROLLO :**

Las conexiones del Casco Histórico con el Parque se realizarán en diversos puntos con valor escultórico y lenguaje actual.

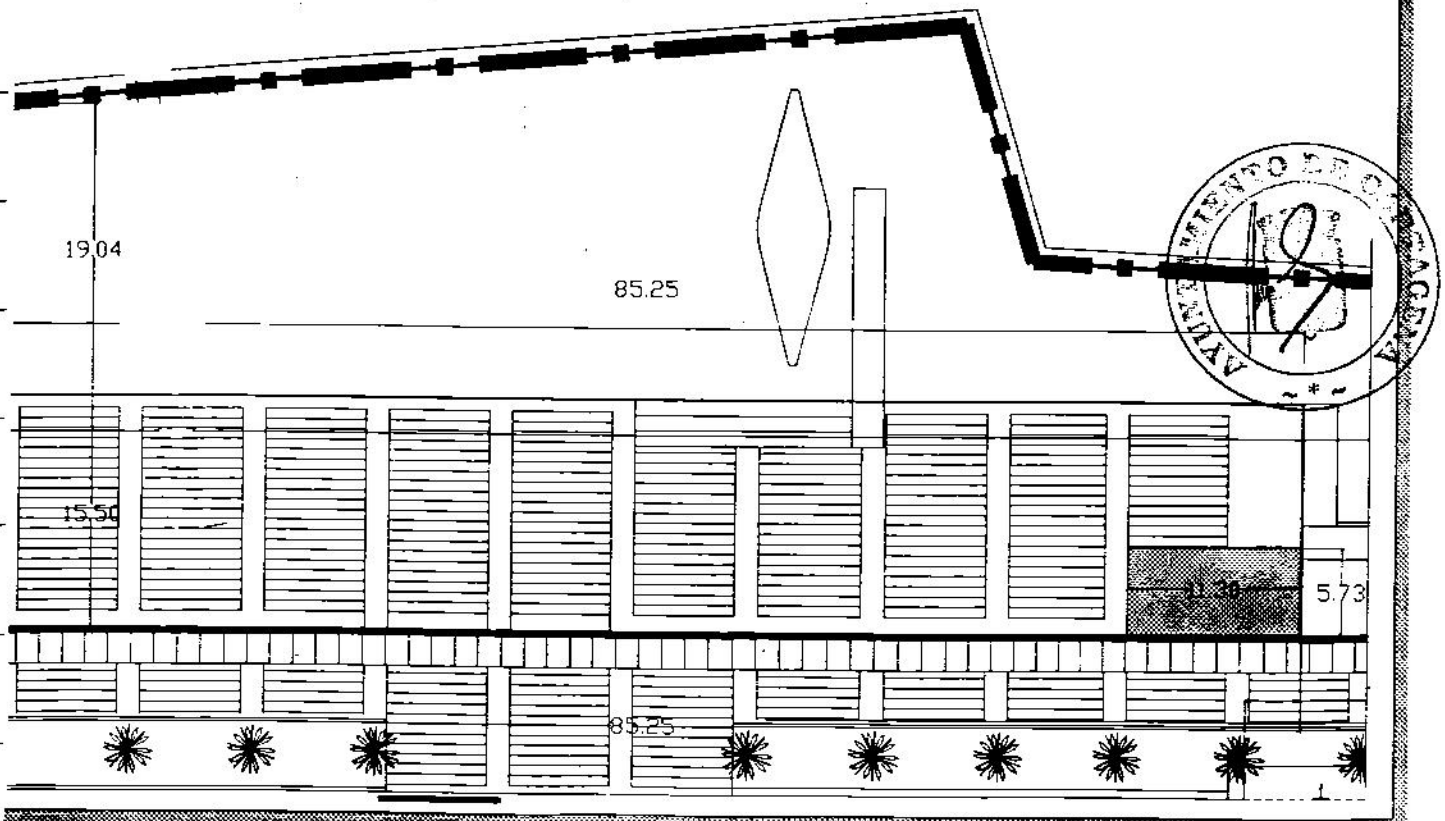
Se ha diseñado una "pieza urbana" blanda, de carácter peatonal, aislada del efecto directo del tráfico rodado.

La lámina de agua constituye el "gesto" más expresivo para resaltar las vistas diurnas y nocturnas de la Muralla de Carlos III. La Plaza del Submarino es un lugar concebido para acoger permanentemente el famoso submarino de Isaac Peral, precisamente en contacto con la lámina de agua y en un entorno peatonal propicio para el esparcimiento y la contemplación.

Como Mobiliario urbano se ha reservado un lugar en la Plaza de Submarino donde se autoriza la construcción de un Kiosco ( zona con trama gris ). Superficie Máxima=50m. Altura Máxima=3.5m.

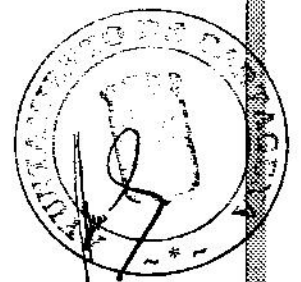
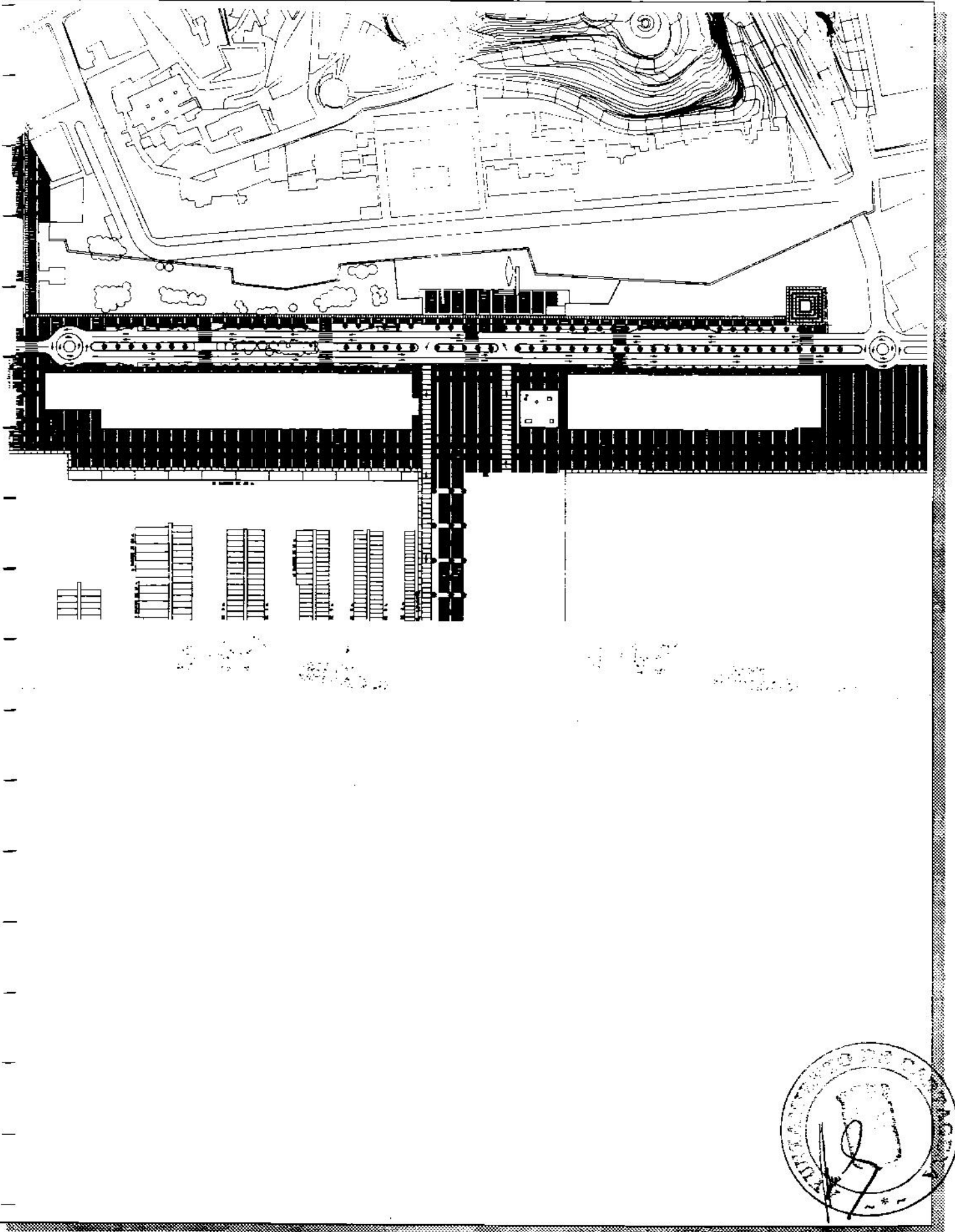
En esta actuación habrá de recuperarse el basamento original, hoy enterrado con una profundidad que oscila entre uno y dos metros, habiendo de realizar un estudio pormenorizado en cuanto a las dimensiones de la lámina de agua que se propone y su relación con la Muralla y la relación de ésta con el mar, así como de los elementos singulares de conexión para que, en función de su valor escultórico, no se agreda la percepción de la imagen de la muralla.

Las propuestas del Plan Especial del Muelle Alfonso XII se consideran como no vinculantes y meramente orientativas.





tenciones Urbanas. Imagen final.

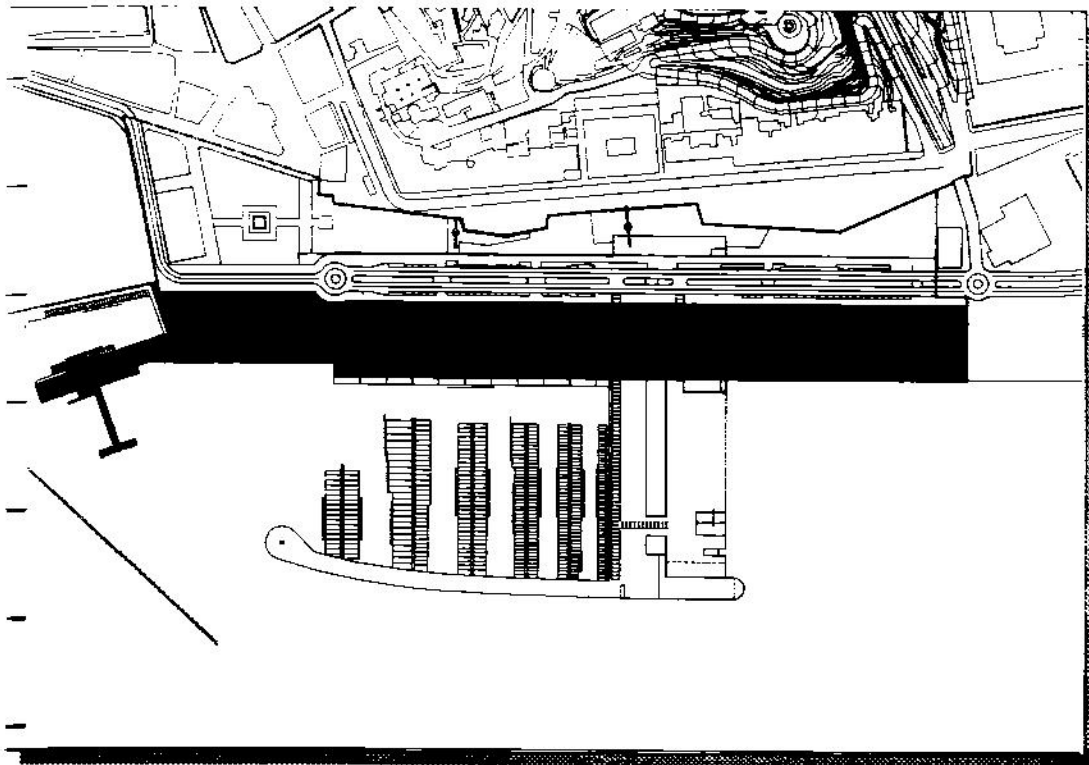


## PLAN ESPECIAL CARTAGENA

Junio 1994

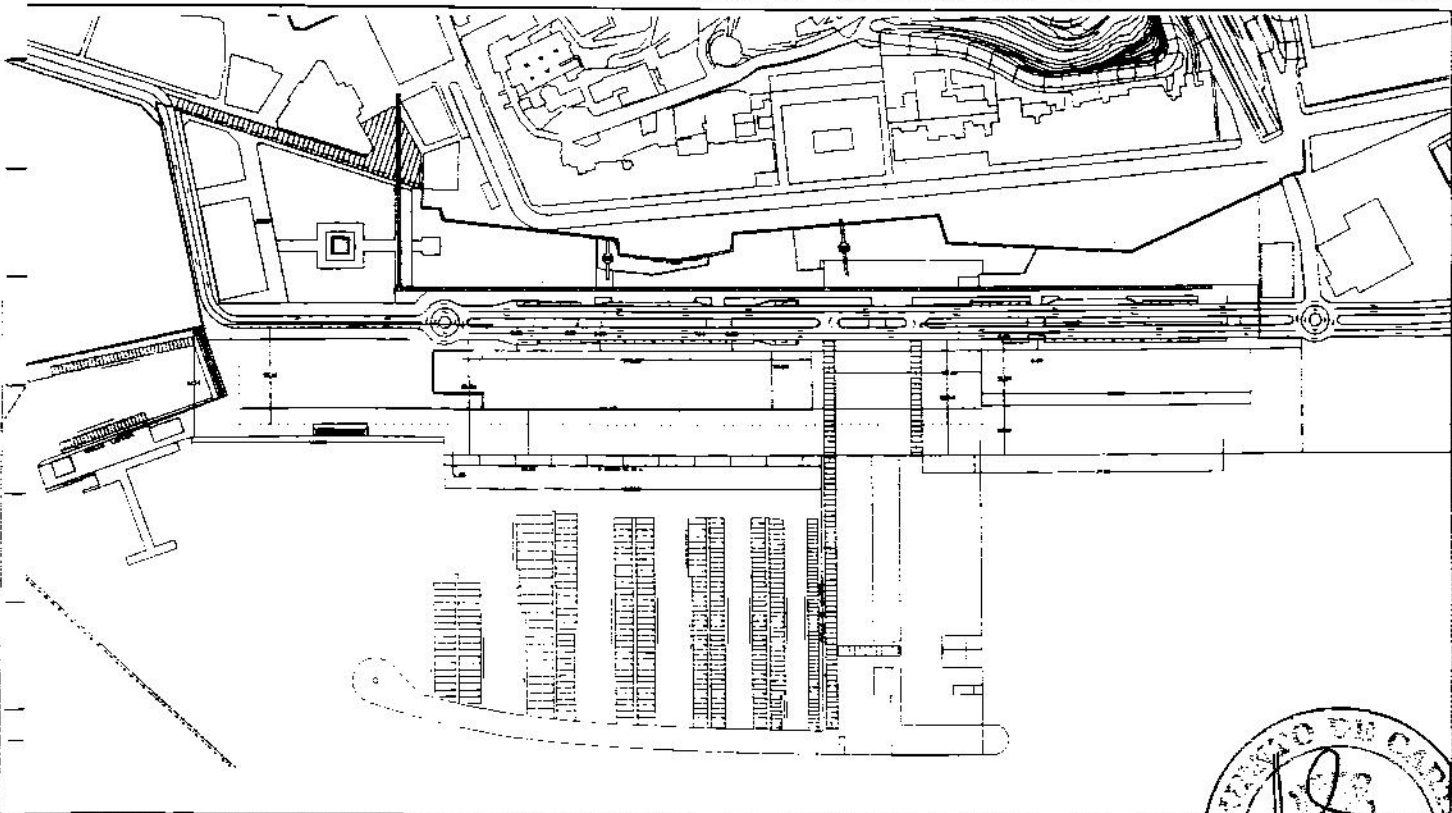
TALLER DE IDEAS

Delimitación y Situación



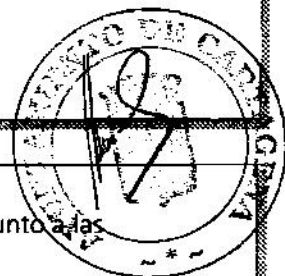
ESQUEMA ORIENTATIVO  
DE ORDENACION

Planta



Vocaciones Urbanas

Se trata de una línea peatonal con vocación de convertirse en un lugar de máxima densidad social junto a las nuevas funciones centrales y emblemáticas que acogen los edificios del Paseo.



**DETERMINACIONES GENERALES**

**SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACION :** 34.046,00 m<sup>2</sup>

Zona para Sistemas Generales y Espacios libres de Uso Público 21.863,65 m<sup>2</sup>

*Areas de Tráfico restringido* 840,00 m<sup>2</sup>

*Areas Peatonales* 21.023,65 m<sup>2</sup>

Zona para Edificación 12.074,35 m<sup>2</sup>

*Equipamiento Terciario* 6.977,32 m<sup>2</sup>

*Equipamiento Cultural* 5.097,03 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD**

Edificabilidades máximas sobre rasante 15.000,00 m<sup>2</sup>

*Equipamiento Cultural* 4.000,00 m<sup>2</sup>

*Equipamiento Terciario* 11.000,00 m<sup>2</sup>

**CRITERIOS PARA EL DESARROLLO**

Se plantea una importante oferta de estacionamiento subterráneo para cubrir las necesidades actuales y futuras derivadas de los nuevos usos. La situación y dimensiones del aparcamiento recogidas en el Plano 16 son orientativas

Una Plaza sirve de remate y articulación en el encuentro de la plaza de los Héroes de Cavite y Cuba con el Paseo Marítimo.

En la parte central, una plaza articula las distintas piezas y asegura la conexión con el Parque de la Muralla y con el Casco Histórico. La propuesta de yuxtaposición y mezcla de usos capaces de atraer a la población a estos lugares emblemáticos de la ciudad que contempla el Plan Especial, es muy importante para garantizar una riqueza de ambientes y un uso continuado de los espacios.

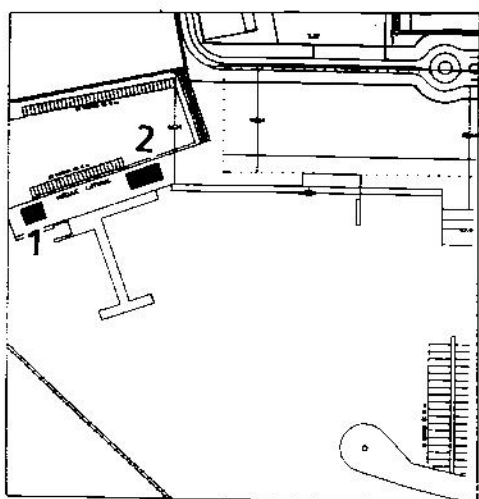
El Paseo Peatonal del borde Marítimo tendrá una anchura mínima de 26m. en toda su longitud, dada la importancia que tiene la continuidad de los ejes peatonales frente al mar.

El edificio del actual club de regatas queda fuera de ordenación.

Se deberá prestar especial atención a los proyectos arquitectónicos que se desarrollen en esta zona, en lo relativo a calidad de la edificación, tratamiento de materiales, colores, texturas, mobiliario urbano, etc.

**Determinaciones Específicas**

**EDIFICIO ACTUAL DEL CLUB DE REGATAS: FUERA DE ORDENACION**



Ocupación de Edificios Existentes a mantener - 108,00 m<sup>2</sup>

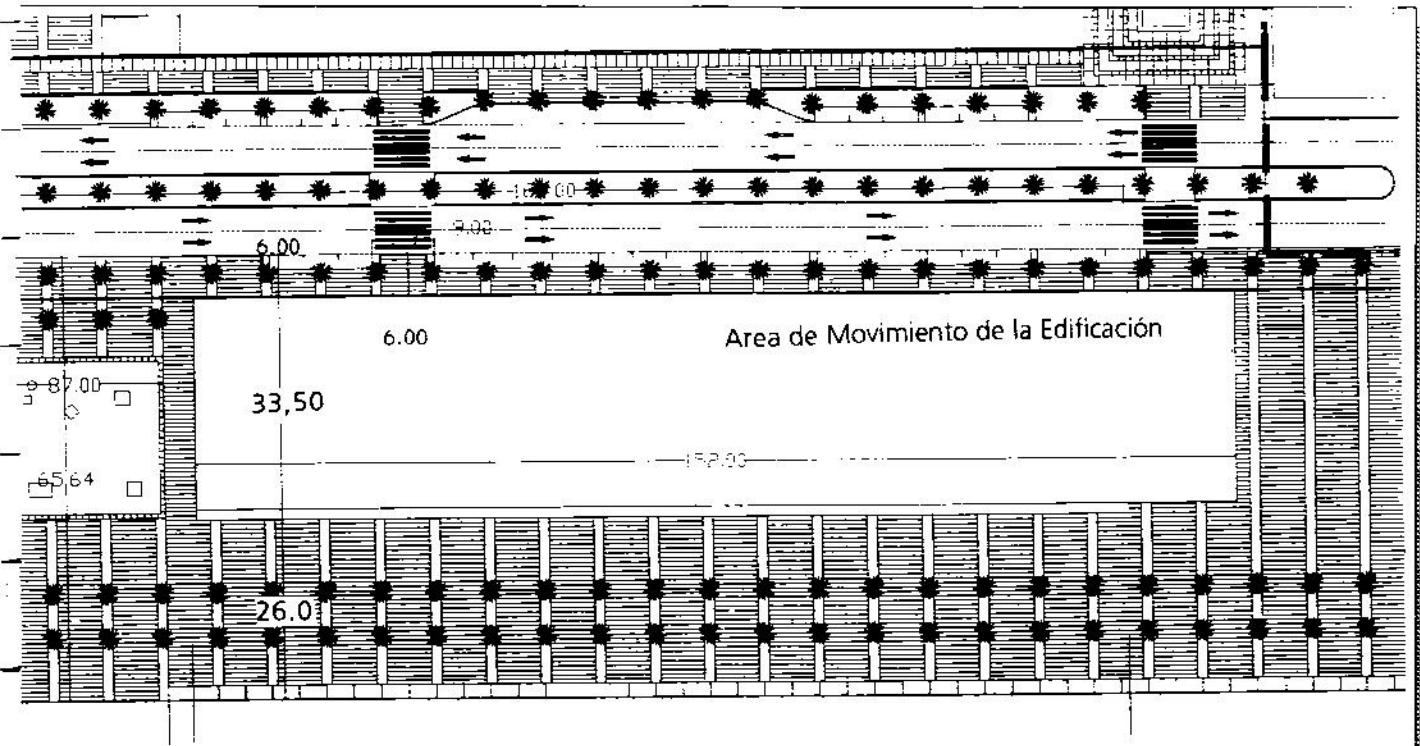
**1** Edificio Histórico del Club Náutico (Declarado Bien de Interés Cultural) - 108,00 m<sup>2</sup>

**2** Edificio Actual del Club Náutico (No se considera su ocupación, al ser declarado Fuera de Ordenación por este Plan Especial) 0 m<sup>2</sup>

Nota: (El aprovechamiento Urbanístico resultante de la posible demolición del actual Club de Regatas podrá ser transferido a otra parte de este Plan Especial, siempre y cuando dicha demolición se hubiera producido)



so. Edificabilidad y Morfología



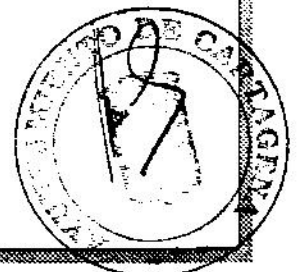
**MUSEO**

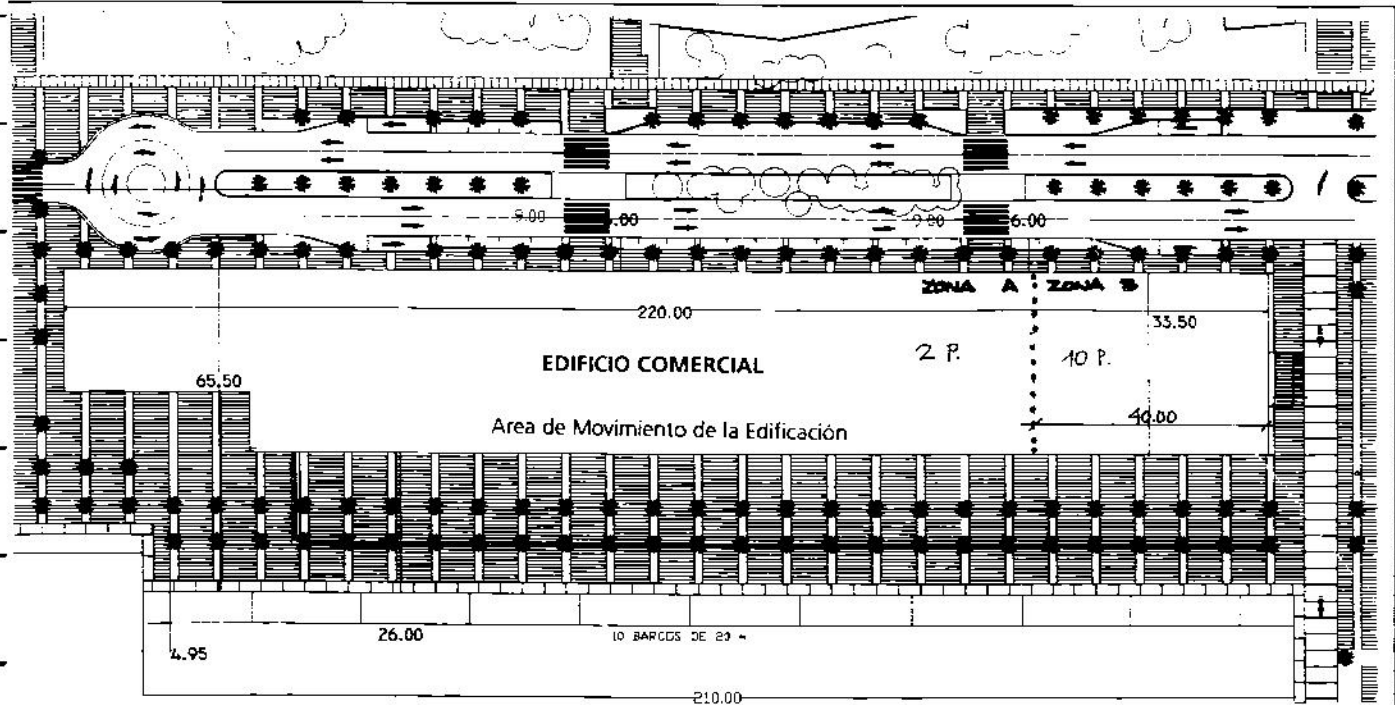
**SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO** 5.097,00 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA** 4.000 m<sup>2</sup>  
No computarán los espacios construidos bajo rasante.

**USO** EQUIPAMIENTO CULTURAL

La Ocupación bajo rasante del Museo podrá incluir, además del Area de Movimiento de la Edificación antes definida, la parte del Paseo marítimo colindante a la misma (152 m) hasta la línea del cantil del muelle.





**EDIFICIO COMERCIAL**  
**Superficie Area de Movimiento 6.977,00 m<sup>2</sup>**  
**Edificabilidad Máxima 11.000 m<sup>2</sup>**

**USO TERCARIO .**  
**ALTURA MÁXIMA:** zona A: 2 plantas; zona B: 10 plantas

Usos Complementarios: Aparcamiento subterráneo, puede rebasar el Area de Movimiento ocupando las Plazas adyacentes.  
 N° de Plazas de Aparcamiento : Mínimo 340 plazas.

**CRITERIOS DE DESARROLLO:**

Es importante que la edificación que se plantee no suponga una barrera visual significativa ni un obstáculo infranqueable para la circulación peatonal transversal entre el Bulevar y el Paseo Marítimo.

Para lograr este objetivo, el diseño de la edificación deberá prever en planta baja mecanismos tales como pasos peatonales transversales, pórticos que permitan la permeabilidad visual, o similares.

Si la longitud de fachada del edificio supera los 75 m., se deberá incluir al menos un paso transversal peatonal de carácter público. Si la longitud del edificio es superior a 150 m., serán necesarios un mínimo de dos.

Dichos pasos podrán responder a diversas tipologías arquitectónicas (plaza cubierta, plaza descubierta, calle peatonal, etc.), debiendo tener una anchura mínima de 20 m.

El número máximo de plantas del edificio será de 2, excepto en la franja de 40m. medidos desde levante, en la que se podrá elevar el número de plantas a 10. (Ver plano adjunto)

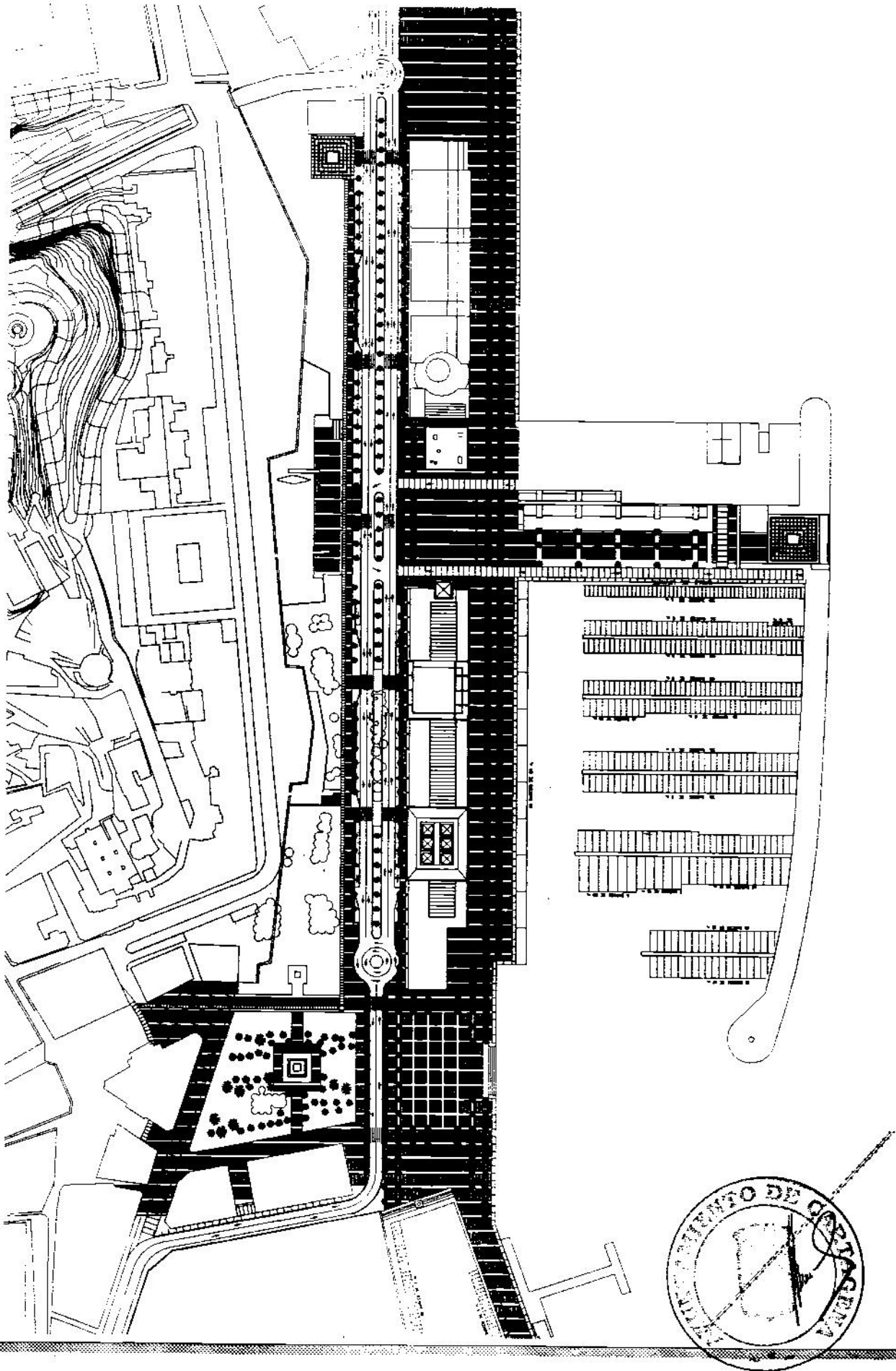
Una vez cumplidos los requisitos de permeabilidad antes citados y la condición de edificabilidad máxima total, no existen limitaciones de superficie en las diferentes plantas del edificio.

Se permitirán vuelos de un máximo de 1 m.

La Propuesta de edificación deberá ser informada por la Dirección General de Cultura



Intenciones Urbanas. Imagen final.

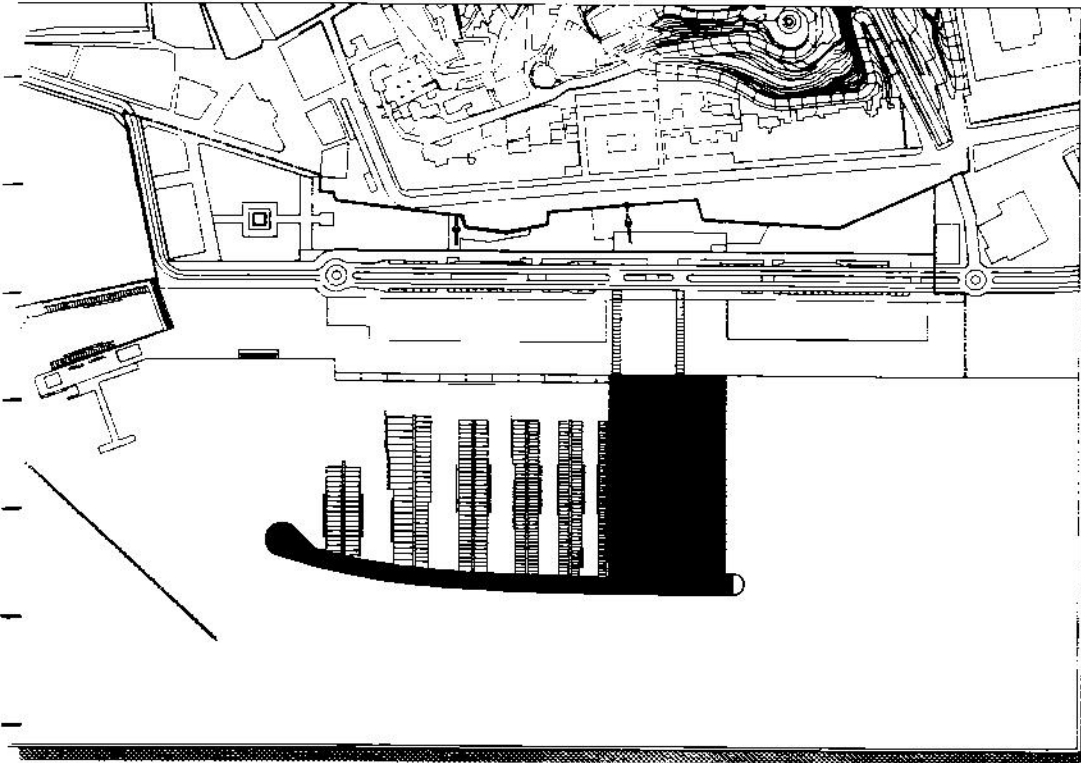


## PLAN ESPECIAL CARTAGENA

enero 1994

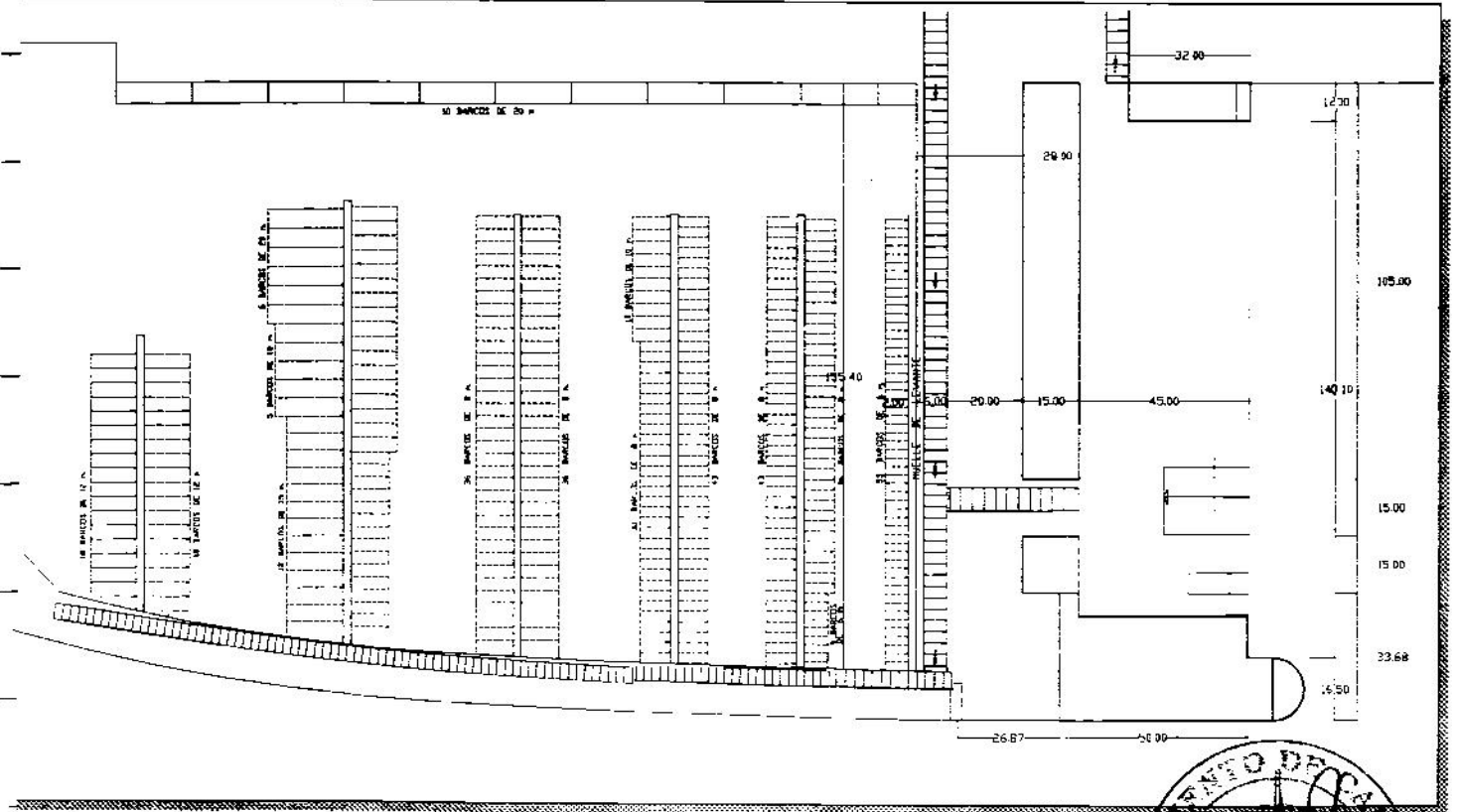
TALLER DE IDEAS

Delimitación y Situación



### ESQUEMA ORIENTATIVO DE ORDENACION

Planta



### Vocaciones Urbanas

La nueva infraestructura portuaria prevista para embarcaciones deportivas aporta un ambiente lúdico, recreativo y constituye un uso complementario y sinérgico a con los previstos en el Paseo Marítimo. Es importante considerar la Marina una "pieza urbana" y no únicamente como una infraestructura portuaria. Este carácter incide en su morfología y en los nuevos mecanismos de integración con el resto del Proyecto.



**DETERMINACIONES GENERALES**

<b>SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACION :</b>	<b>17.100.00 m2</b>
Zona para Edificación	3.802,75 m2
<i>Equipamiento Terciario-Deportivo Social</i>	3.406,75 m2
<i>Equipamiento Comercial (restaurante)</i>	396,00 m2

**EDIFICABILIDAD :**

Edificabilidades máximas sobre rasante	4950 m2
<i>Equipamiento Terciario-Deportivo-Social</i>	4350 m2
<i>Equipamiento Comercial (restaurante)</i>	600 m2

**CRITERIOS DE DESARROLLO :**

El disponer los servicios de la Marina en edificios muy cuidados y con imagen atractiva facilita la integración de esta pieza con el Paseo Marítimo.

El costado este se destina a servicios técnicos, mantenimiento y talleres de barcos, así como a funciones de grúa y varadero. El costado oeste ofrece un ambiente más lúdico y abierto al público.

La forma curva sugerida para el espigón de protección de la Marina tiene una gran incidencia en la imagen final del proyecto. Insistimos en que es preciso considerar la Marina como una "pieza urbana" y no solo como una infraestructura. Además, en este caso particular, el "gesto" formal es importante para las vistas que se perciben desde la parte alta de la Muralla y desde el futuro Sistema de Colinas.

Se deberá prestar especial atención a los proyectos arquitectónicos que se desarrollen en esta zona, en lo relativo a calidad de la edificación, tratamiento de materiales, colores, texturas, mobiliario urbano, etc.

**Determinaciones Específicas**

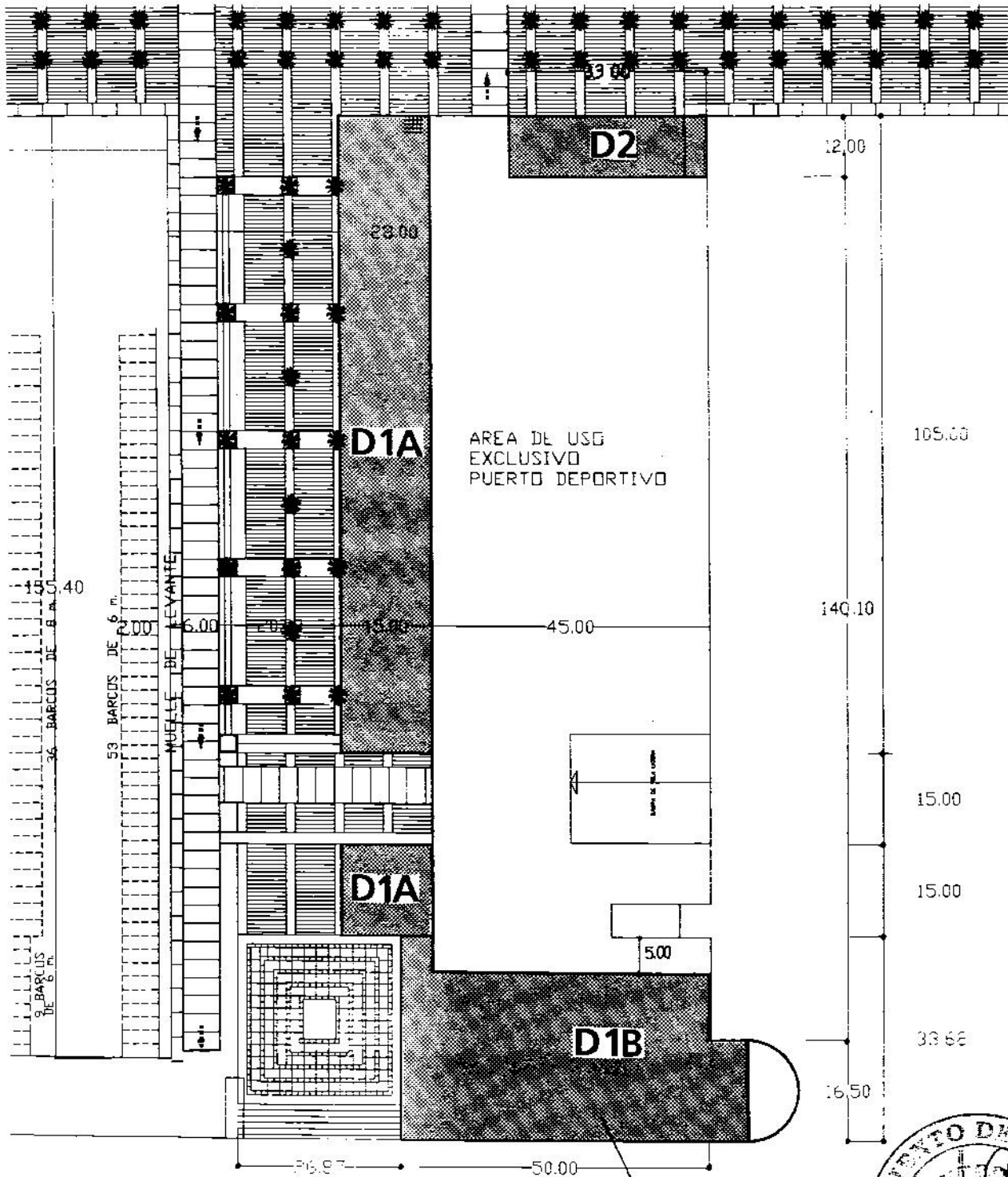
<b>D1-</b>	<b>USO :</b> Terciario, Social y Deportivo.	
	<b>SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO</b>	3.341,50 M2
	<b>EDIFICACION MAXIMA</b>	4.350,00 M2
	<b>ALTURA MAXIMA :</b>	Máx. 2 Plantas / 8M.
	<b>D1A</b>	Máx. 3 Plantas / 12M.
	<b>D1B</b>	

<b>D2-</b>	<b>USO :</b> Terciario-Restaurante	
	<b>SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO</b>	396 m2
	<b>EDIFICACION MAXIMA</b>	600 m2
	<b>ALTURA MAXIMA</b>	2 plantas/8m

**CRITERIOS :** Se autoriza la construcción de una planta bajo rasante, dentro de la superficie limitada por el Area de Movimiento de la edificación, y sin que dicha construcción compute a efectos de edificabilidad.



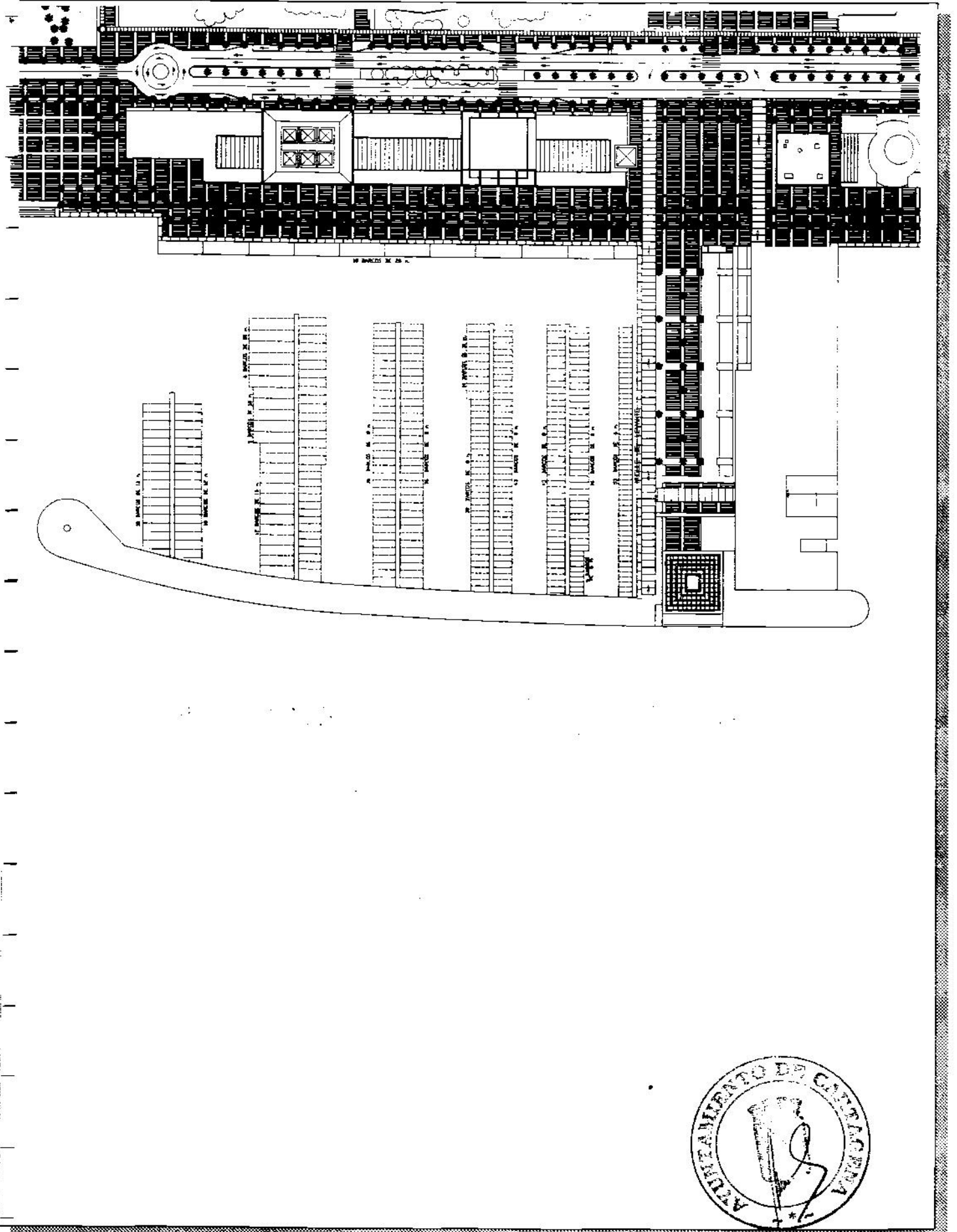




Area de Movimiento de la Edificación



Intenciones Urbanas. Imagen final.

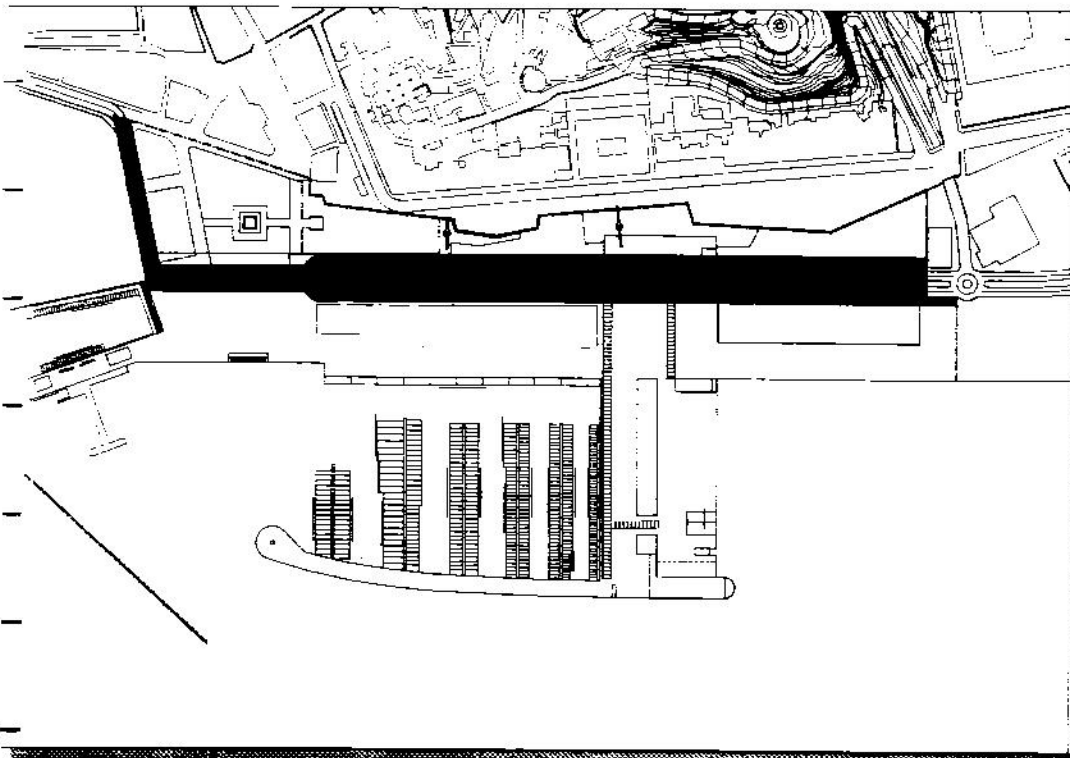


## PLAN ESPECIAL CARTAGENA

enero 1994

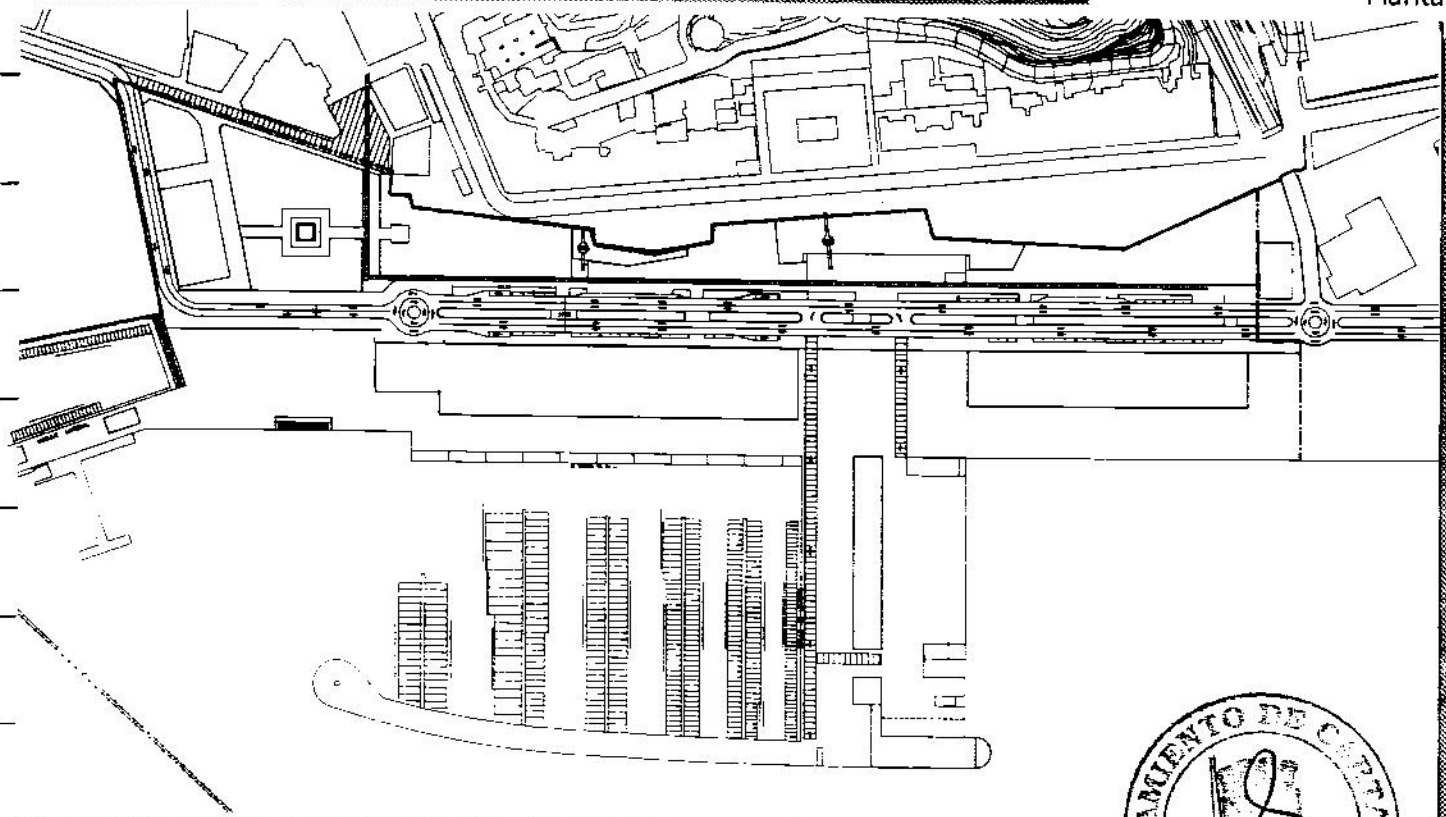
TALLER DE IDEAS

Delimitación y Situación



ESQUEMA ORIENTATIVO  
DE ORDENACION

Planta



### Vocaciones Urbanas

El nuevo trazado permite una observación simultánea de la Muralla y del Paseo Marítimo. La sección de bulevar es más permeable transversalmente y ofrece una imagen más blanda y urbana. Proporciona acceso rodado a los nuevos espacios urbanos creados y a los aparcamientos subterráneos situados debajo del propio Bulevar y de los edificios del Paseo Marítimo.

**DETERMINACIONES GENERALES**

**SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACION :** 21.242,00 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE LIBRE** 21.242,00 m<sup>2</sup>

Zona para Sistemas Generales y Espacios libres de Uso Público 21.242,00 m<sup>2</sup>

*Viarío de Acceso* 2025,00 m<sup>2</sup>

*Bulevar Central* 19.217,000m<sup>2</sup>

Zona para Edificación 0 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD** 0 m<sup>2</sup>

Zona para Edificación 0 m<sup>2</sup>

**USO:** Sistemas Generales Red Viaria

**CRITERIOS DE DESARROLLO :**

Se autoriza la construcción de un aparcamiento subterráneo que podrá resolver sus accesos en ambos laterales del bulevar.

Se han destinado espacios específicos de parada de taxis y de parada de autobús.

La situación y dimensiones del aparcamiento subterráneo y paradas de taxis y autobús es orientativa no vinculante.

Plazas de aparcamiento en superficie organizadas en línea: 95

Es muy importante un tratamiento cuidado de la jardinería y arbolado que ayuden a paliar la presencia del automóvil en la escena urbana.



Intenciones Urbanas. Imagen final.

