

# AVANCE

Plan Especial de Ordenación y Protección  
del Castillo de Los Vélez  
y su entorno declarado B.I.C.

P-02/03

## Castillo de Los Vélez

Emplazamiento

Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión  
C.P.30870, Mazarrón - Murcia

Fecha

Noviembre 2023

Promotor

M.I. Ayuntamiento de Mazarrón

Arquitecto

Ginés Muñoz Lorente



AYUNTAMIENTO  
DE MAZARRÓN



MUBA ARQUITECTOS

**Plan Especial** AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez  
**Delimitación** Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón  
**Promotor** M.I. Ayuntamiento de Mazarrón  
**Fecha** Septiembre 2022

---



*“Las piedras no hablan, en efecto. No nos engañemos con sutiles juegos de palabras. Son los hombres y mujeres los que dicen las cosas; son los medios que utilizan para entenderlos lo que analizamos, vemos y observamos. El transcurso consiste en escuchar y saber hacerlo, y es por esto que el Castillo de Mazarrón constituye hoy un espléndido testimonio del pasado de la Villa”*

## ÍNDICE

1. ANTECEDENTES .....	4
1.1. AGENTES .....	4
1.2. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	5
2. OBJETO.....	6
3. PROCEDIMIENTO.....	6
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	8
4.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	8
4.2. ESTRUCTURA URBANA.....	9
4.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES .....	9
4.3.1. Geología.....	9
4.3.2. Relieve.....	10
4.3.3. Inundabilidad .....	11
4.4. USOS, EDIFICACIONES Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS EXISTENTES .....	12
4.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	13
4.6. SUPERFICIES DETERMINADAS POR LA ORDENACIÓN DEL PGMO.....	14
4.7. DEMANDA HÍDRICA.....	15
4.8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	15
5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	17
5.1. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS .....	17
5.1.1. Alternativa 0.....	17
5.1.2. Alternativa 1.....	17
5.1.3. Alternativa 2.....	17
5.1.4. Alternativa 3. Ordenación alternativa seleccionada .....	18
5.2. SUPERFICIES. ORDENACIÓN ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	18
5.3. COMPARATIVA ORDENACIÓN PGMO Y ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	19
5.4. GESTIÓN Y PLAZOS.....	20
5.5. ESTUDIO ECONÓMICO Y RESUMEN EJECUTIVO .....	20
5.6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN .....	20
6. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	21
6.1. ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA DE CASCO (R.C.C.).....	22
6.2. ZONA DE EQUIPAMIENTOS BÁSICOS INTENSIVOS (E.B.I.).....	23
6.3. ZONA DE EQUIPAMIENTOS BÁSICOS EXTENSIVOS (E.B.E.) .....	24
6.4. CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS .....	25
6.5. NORMAS ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN. CRITERIOS DE DISEÑO .....	26
6.6. ACCESIBILIDAD .....	28
7. CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER .....	29
7.1. CASTILLO DE LOS VÉLEZ .....	29
7.1.1. Resumen histórico.....	29

**Plan Especial** AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez  
**Delimitación** Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón  
**Promotor** M.I. Ayuntamiento de Mazarrón  
**Fecha** Septiembre 2022

---

7.1.2. Composición.....	30
7.1.3. Protección.....	32
7.1.4. Imágenes.....	34
8. FOTOGRAFÍAS DEL ÁMBITO.....	40
9. PLANOS.....	42

## 1. ANTECEDENTES

El actual Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón fue aprobado de forma definitiva en el año 1991, estableciendo en su contenido el Plan Especial de Reforma Interior P-02-03 Castillo de Los Vélez, para un futuro desarrollo.

La Ley 13/2005, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, (LOTURM), establece en su artículo 133 la figura de del Plan Especial de ordenación y protección de conjuntos históricos o zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural, estableciendo en su apartado 3:

*“Estos planes especiales 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”.*

Por tanto, la figura del P.E.C.H.A. dentro del planeamiento se considera más adecuada de aplicación que un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.), según considera el Plan General de Ordenación Urbana.

Por tanto, en este documento se procede al desarrollo del AVANCE del **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASTILLO DE LOS VÉLEZ Y SU ENTORNO DECLARADO BIC** (P-02-03 Castillo de Los Vélez) encargado por el M.I. Ayuntamiento de Mazarrón.

La finalidad de este documento es la preservación y rehabilitación del Castillo de Los Vélez, y la mejora del entorno creando jardines y zonas de arbolado. La redacción de este P.E.C.H.A. contiene todos los documentos necesarios, conforme la actual LOTURM (Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia) en su artículo 143.

### 1.1. AGENTES

#### Autor del encargo

Nombre y apellidos	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
C.I.F.	P 3002600 I
Dirección Postal	Calle Canalejas nº10, C.P. 30870. Mazarrón, Murcia

#### Redactor del Plan Especial

Nombre y apellidos	Ginés Muñoz Lorente
C.I.F.	15480645 N
Titulación	Arquitecto
Datos colegiación	Colegiado / Habilitado nº 2114 del COAMU (Murcia) Habilitado nº 6811 del COAA (Almería)

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

Mediante el expediente de 2022/5488R, el M.I. Ayuntamiento de Mazarrón contrata al técnico que suscribe para redacción de proyecto de plan especial para desarrollo del ámbito PERI P-02-03 Castillo de Los Vélez y su entorno, según delimitación del Plan General Municipal de Ordenación.

## 1.2. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

En fecha 9 de mayo de 1991 se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.

En el apartado B.8.3.3. Áreas de planeamiento remitido, de las Normas Urbanísticas del Plan General, se establecen las áreas de los sectores donde se deben realizar Plan Especial de Reforma Interior y los polígonos donde es necesario realizar Estudio de Detalle antes de urbanizar.

Se establecen cuatro Planes Especiales de Reforma Interior y un Estudio de Detalle, siendo la normativa a la que debe ajustarse la redacción de estos planes la general que se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, con las condiciones particulares que se establecen para cada uno de ellos.

Así, se establece el Plan Especial de Reforma Interior, denominado P-02-03 CASTILLO DE LOS VÉLEZ, según las Normas Urbanísticas del Plan General y que finalmente quedará desarrollado por el Plan Especial Ordenación y Protección del Castillo de los Vélez y su entorno declarado BIC (P-02-03 Castillo de Los Vélez).



<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

## 2. OBJETO

El Plan Especial P-02-03 Castillo de Los Vélez tiene como objeto la preservación y rehabilitación del Castillo de Los Vélez y la mejora del entorno, creando jardines y zonas arboladas.

Con el objetivo de cumplir el objeto establecido para la redacción del presente Plan Especial, se establecen las siguientes determinaciones que se desarrollarán a lo largo del contenido de este documento:

- Siguiendo la preordenación establecida en el Plan General, regular las condiciones de edificación, estableciendo las características de cada zona en cuanto usos, tipología arquitectónica y condiciones arquitectónicas.
- Establecer las limitaciones de diseño en cuanto a composición volumétrica, materialidad... para conformar el área de respeto B.I.C.
- Establecer los espacios libres públicos conforme lo establecido en la preordenación del Plan General.

Por tanto, que las actuaciones que se puedan llevar a cabo no alteren las condiciones de percepción del bien y el carácter del espacio que lo rodea.

## 3. PROCEDIMIENTO

Como primera fase de trabajo, según el artículo 164 “Tramitación de Planes Parciales y Especiales”, de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), para la aprobación del planeamiento, será necesario formular un Avance del Plan Especial junto con el Documento Ambiental Estratégico que se someterá a trámite de consultas previstos por la legislación ambiental. Potestativamente, se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

Actualmente, se presenta esta fase, haciendo referencial el presente documento a la memoria del avance del Plan Especial. El Documento Ambiental Estratégico, queda también adjunto, junto con la justificación de presentación del mismo tramitado por el procedimiento (código 1328) “Evaluación ambiental estratégica de planes y programas” que establece la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia CARM.

El Documento Ambiental Estratégico será sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) con el objetivo de incorporar criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones de los planes que determinan el uso del territorio y la acción antrópica sobre este.

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

Debido a las características de la intervención, se podrá aplicar los criterios de la evaluación ambiental estratégica simplificada (EAE SIM). Este procedimiento se aplica a los planes para los que la LEA no ha determinado que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Su objetivo es determinar si el plan especial propuesto puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.

El ámbito de actuación del Plan Especial abarca 18067,40m<sup>2</sup> (1,81Ha). Según la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, artículo 6.2. la actuación podría encuadrarse en el procedimiento simplificado de la Evaluación ambiental Estratégica EAE, y que se considera zona de "reducida extensión"

Este concepto no está desarrollado en esta Ley 21/2013, pero en la LOTURM (disposición adicional primera) si lo define "zonas de reducido ámbito territorial", que para suelo urbano es máximo de 50Ha, muy superior a las aproximadamente 2,0Ha del ámbito de actuación del PERI.

Posteriormente, se procederá a la aprobación inicial del plan Especial por parte del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón, sometiéndolo a información pública durante un mes. La aprobación previa incluirá el Informe Ambiental Estratégico emitido por el organismo ambiental correspondiente.

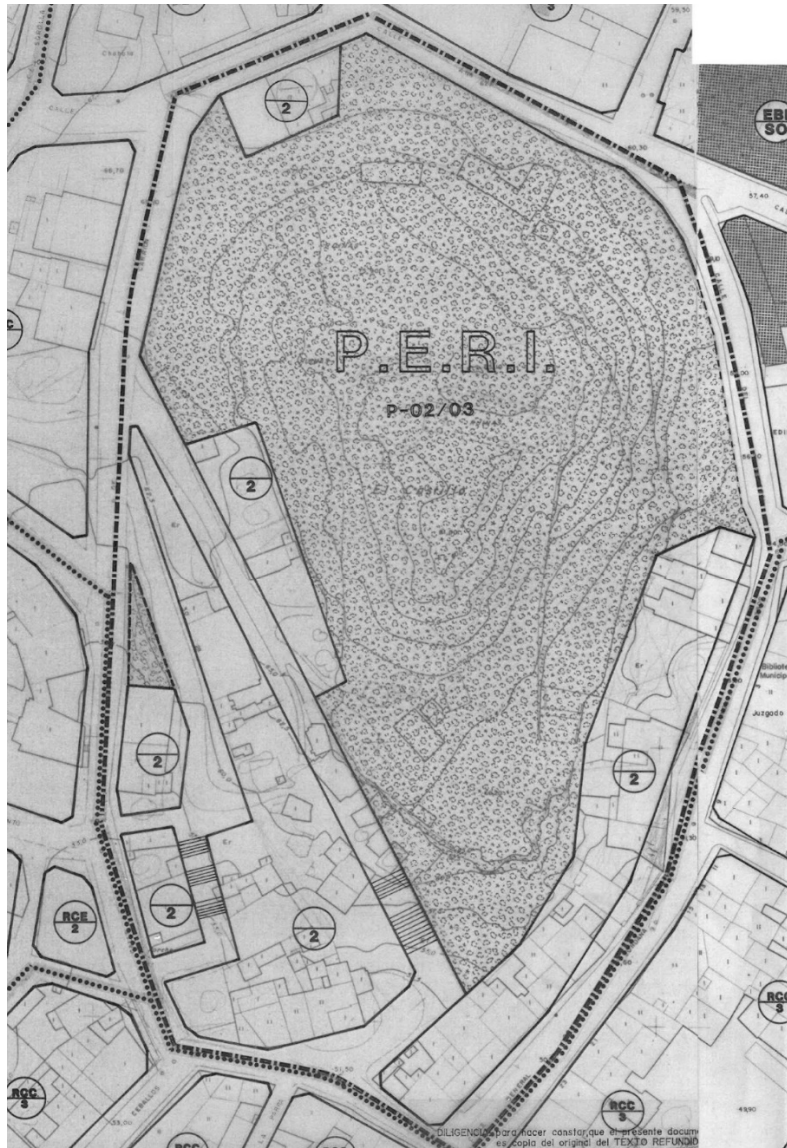
A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el M.I. Ayuntamiento de Mazarrón acordará sobre su aprobación definitiva.

El Plan Especial aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la dirección general competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.



## 4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 4.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE



El Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón dentro del apartado B.8.3.3. Áreas de planeamiento remitido, de las Normas Urbanísticas del Plan General, se establece el Plan Especial, denominado P-02-03 CATILLO DE LOS VÉLEZ.

Se trata de una zona de suelo urbano que no tiene ninguna ordenación específica preestablecida, pero en la que el número de plantas máximo está regulado en 2 alturas conforme aparece en los planos de alineaciones y usos pormenorizados del plan general (1/500) y que han sido facilitadas desde el departamento técnico de Urbanismo.

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

## 4.2. ESTRUCTURA URBANA

La superficie objeto de ordenación queda incrustada en la trama urbana definida por las alineaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, en los que se prevé una preordenación de suelo edificable (la mayoría ya edificado) de uso residencial.

Esta superficie queda definida por las calles de tráfico rodado Santa Rita, Cuesta Carrión y General Gómez Jordana y la calle de tráfico mixto Ana Moreno. Interiormente quedan definidas las calles Antonete Gálvez y Baja del Castillo. La calle Baja del Castillo es de tráfico mixto, principalmente utilizado por los habitantes de la zona. Esta calle adoquinada queda interrumpida por un escalonamiento que ayuda a salvar el gran desnivel existente entre la zona de entrada y salida de la misma. La calle Antonete Gálvez no tiene pavimentación, provocando desniveles en la acera perimetral. Esta calle está parcialmente definida, ya que en su parte sureste se encuentra sin construir ni definir, siendo un vial sin salida empleado exclusivamente por los vecinos.

La trama se completa con una pequeña zona verde al oeste, junto a la calle Cuesta Carrión y por todo el espacio libre de la zona delimitada del Castillo.

Para cumplir los objetivos previstos en el Plan General se redacta el Plan Especial denominado P-02-03 Castillo de Los Vélez, que está promovido por el M.I. Ayuntamiento de Mazarrón.

## 4.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES

El emplazamiento se caracteriza por la ubicación de un cerro en el cual se enclava el Castillo de Los Vélez. La trama definida por el Plan General se va asentando sobre la ladera del propio cerro. Por tanto, existen desniveles acusados entre la calle más elevada (Cuesta Carrión) y la más baja (General Gómez Jordana), cifrándose el desnivel en aproximadamente 18 metros. Respecto de punto más elevado del cerro, el desnivel está en torno a los 25 metros.

### 4.3.1. Geología

La zona se ubica en la hoja de Mazarrón. La serie litoestratigráfica que aparece en el mapa está limitada a términos cronoestratigráficos muy recientes, que abarcan el Neógeno y Cuaternario.

El Pleistoceno superior se encuadra en la zona norte de los límites y los materiales que se encuentran son los abanicos aluviales de 6ª generación.

El Holoceno, más reciente y perteneciente al Cuaternario, se sitúa en la parte occidental correspondiéndose con materiales de escombrera.

El Messiniense, zona central y oriental y en gran parte la mayor superficie del terreno, los materiales que se encuentran son las dacitas, riocacitas y localmente andesitas, que son los que se encuentran en el ámbito del Plan Especial.

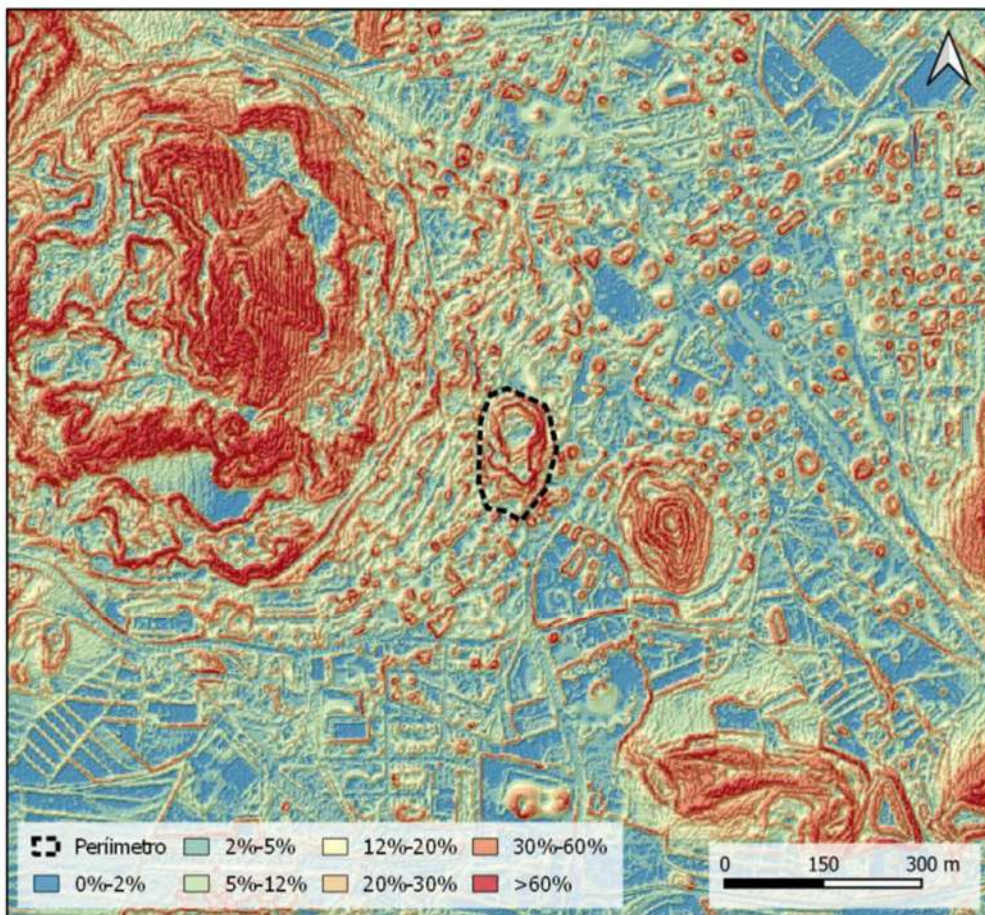
Y, por último, el Pleistoceno medio situado al sur, se localizan los depósitos de rambla, coincidiendo con la de Las Moreras.

#### 4.3.2. Relieve

La zona estudiada va desde el punto más elevado con 185m s.n.m. situado en la parte noroccidental, coincidiendo con el cerro de San Cristóbal, hasta el punto bajo situado en la parte sureste con 31m s.n.m.

El conjunto del territorio analizado supera en su mayoría pendientes del 20 %, incluso en zonas como la del propio perímetro o en el cerro de San Cristóbal pueden superar el 60 %. Se puede llegar a la conclusión de que es un terreno escarpado.

A continuación, se muestra un mapa de pendientes extraído de Documento Ambiental Estratégico.



### 4.3.3. Inundabilidad

El ámbito del Plan Especial se encuentra en zona no inundable. A continuación, se muestra un mapa que muestra la peligrosidad por inundación fluvial y zonas de flujo preferente con periodo de retorno de 500 años (T=500años) que es el caso más desfavorable por inundación fluvial, ya que tiene posibilidad baja o excepcional que pueda ocurrir. Se puede observar que la máxima crecida se encuentra fuera del ámbito del Plan Especial.



<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

Los mapas anteriores han sido extraídos de la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), perteneciente al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

En cuanto a lo establecido en las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) aparece al sur del núcleo urbano de Mazarrón la rambla de Las Moreras, con periodos de retorno de 10 a 500 años.

Las ARPSI son aquellas zonas del territorio para las cuales se ha llegado a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo o bien en las cuales la materialización de tal riesgo pueda considerarse probable como resultado de los trabajos de Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI), realizados en el ámbito de cada demarcación hidrográfica, en cumplimiento del artículo 5 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que transpone la Directiva 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

La delimitación de las ARPSI se realiza sobre la base de la evaluación preliminar del riesgo inundación, que se elabora a partir de la información fácilmente disponible, como datos registrados y estudios de evolución a largo plazo, incluyendo el impacto del cambio climático, y teniendo en cuenta las circunstancias actuales de ocupación del suelo, la existencia de infraestructuras y actividades para protección frente a inundaciones y la información suministrada por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables y por las Administraciones competentes en la materia.

En cuanto a los riesgos de inundación por origen marino o costera, correspondientes a un escenario de probabilidad media de inundación (periodos de retorno de 100 años y de 500 años), es la extensión previsible de la inundación y calados del agua o nivel de agua según proceda para un período de retorno  $T=100$  años o  $T=500$  años.

Las zonas inundables se calcularon a partir de distintas hipótesis de oleaje y nivel de mar con modelos matemáticos y el MDT proveniente del PNOA-IGN.

Atendiendo a los mapas de riesgo recogidos en la cartografía de zonas inundables de origen marino del MITECO, el ámbito se encuentra fuera de la zona de riesgo para  $T= 500$  años, situándose a 2,8 km de distancia la zona más cercana.

#### **4.4. USOS, EDIFICACIONES Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS EXISTENTES**

Actualmente, las edificaciones existentes tienen uso fundamentalmente residencial. No existen actividad comercial en las plantas bajas de las viviendas, ya que se destinan a garaje o principalmente a la vivienda.

Se trata de viviendas unifamiliares fundamentalmente entre medianeras de una o dos plantas. También se observa (durante la ejecución del presente documento) la existencia de edificaciones en diferentes fases de construcción y sin ningún tipo de regularización

administrativa. Las viviendas están ornamentadas sin ningún criterio homogeneizador, siendo discordantes con el entorno de Bien de Interés Cultural.

La mayoría de las viviendas se encuentran en mal estado de conservación, teniendo la parte trasera de las mismas orientadas al Castillo. Son estas partes traseras de las viviendas las que se encuentran en peor estado de conservación.

#### 4.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En cuanto a la estructura de la propiedad del suelo, se ha podido determinar el número de parcelas catastrales, así como su superficie y construcción actual.

En el siguiente cuadro se muestra cada una descripción del estado actual de cada parcela:

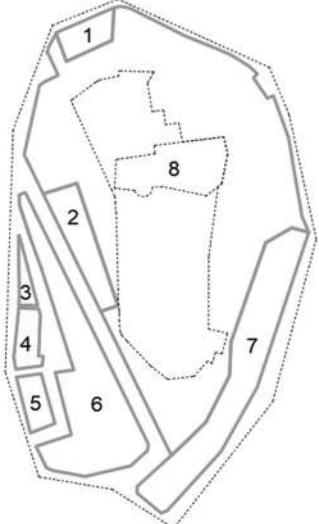
Referencia catastral	Dirección	Superficie suelo (m2)	Superficie construida (m2)	Descripción (octubre 2022)
8625101XG4682N0001RA	C/Castillo nº10	209	129	Actualmente existen una construida una vivienda unifamiliar en planta baja que ha sido reformada recientemente
8626601XG4682N0001YA	C/Carrión nº3	10756	No determinada	Se trata del ámbito donde se encuentra el Castillo de Los Vélez y todo el espacio libre público. Interiormente requiere la definición de viales y determinación de la zona residencial según PGMO
8626602XG4682N0001GA	C/Santa Rita nº3	110	No construida	Parcela no construida, con vegetación en su interior
8626603XG4682N0001QA	C/Santa Rita nº1	132	111	Se trata de una vivienda construida en planta baja
8626604XG4682N0001PA	C/Gómez Jordana nº2	147	36	Se trata de un almacén en planta baja que no ocupa la totalidad de parcela
8626605XG4682N0001LA	C/Gómez Jordana nº4	185	160	Hay construida una vivienda unifamiliar en planta baja
8626606XG4682N0001TA	C/Gómez Jordana nº6	225	No construida	Parcela no construida
8626607XG4682N0001FA	C/Gómez Jordana nº8 y 10	417	434	Se trata de dos viviendas unifamiliares compuesta por dos alturas sobre rasante
8626608XG4682N0001MA	C/Gómez Jordana nº12	57	57	Actualmente existe una construcción en planta baja deshabitada
8626609XG4682N0001OA	C/Gómez Jordana nº12	70	70	Hay construida un garaje / almacén en planta baja
8626610XG4682N0001FA	C/Gómez Jordana nº16	71	71	Hay construida un garaje / almacén en planta baja
8626611XG4682N0001MA	C/Gómez Jordana nº18	118	118	Se trata de una vivienda en planta baja y garaje
8626612XG4682N0001OA	C/Gómez Jordana nº20	60	133	En la parcela hay construida una vivienda de dos alturas
8626613XG4682N0001KA	C/Gómez Jordana nº22	94	99	Se trata de una vivienda desarrollada en planta baja con mal estado de conservación.
8626614XG4682N0001RA	C/Gómez Jordana nº24	140	119	En la parcela hay construida una vivienda en planta baja

Referencia catastral	Dirección	Superficie suelo (m2)	Superficie construida (m2)	Descripción (octubre 2022)
8626615XG4682N0001DA	C/Gómez Jordana nº26	101	101	En la parcela hay construida una vivienda en la totalidad de la planta baja
8626616XG4682N0001XA	C/Gómez Jordana nº26	83	248	Actualmente existe construida una vivienda con garaje. El garaje se encuentra en semisótano y dos alturas más encima
8626617XG4682N0001IA	C/Carrión nº17	156	171	Se trata de una vivienda construida en dos alturas
8626618XG4682N0001JA	C/Carrión nº15-1	208	141	En la parcela hay construida dos viviendas. Esta vivienda tiene dos alturas con una pérgola cubriendo la cubierta de la edificación
8626618XG4682N0002KS	C/Carrión nº15-2	208	138	En la parcela hay construida dos viviendas. Esta vivienda se desarrolla en dos alturas
8626619XG4682N0001EA	C/Carrión nº13	110	No construida	Parcela no construida con un huerto en su interior
8626620XG4682N0001IA	C/Baja del Castillo nº13	282	259	Se trata de una vivienda unifamiliar y cochera desarrollada en dos plantas sobre rasante
8626625XG4682N0001UA	C/Baja del Castillo nº9	245	102	En la parcela hay construida una vivienda en plan baja
8626622XG4682N0001EA	C/Baja del Castillo nº3	308	167	Sobre la parcela hay construida una vivienda en planta baja y torreón.
8626623XG4682N0001SA	C/Baja del Castillo nº1	201	No determinada	Se trata de una parcela donde se están haciendo obras de construcción en su totalidad
8626624XG4682N0001ZA	C/Antonete Gálvez nº5	207	18	Se trata de una parcela con una pequeña construcción interior
8626626XG4682N0001HA	C/Antonete Gálvez nº5	266	73	En la parcela hay construido un almacén y en el resto se están ejecutando obras de construcción
8626701XG4682N0001PA	C/Carrión nº9 B)-1	107	81	Sobre la parcela hay construidas dos viviendas independientes. Esta vivienda se encuentra en planta baja
8626701XG4682N0002AS	C/Carrión nº9 (B)-2	107	77	Sobre la parcela hay construidas dos viviendas independientes. Esta vivienda se encuentra en planta primera
8626702XG4682N0001LA	C/Carrión nº7	91	No construida	Se trata de un espacio verde
8626703XG4682N0001TA	C/Carrión nº9 (A)	83	83	En la parcela hay construido un almacén en planta baja

#### 4.6. SUPERFICIES DETERMINADAS POR LA ORDENACIÓN DEL PGM

A continuación, se muestra un cuadro de usos pormenorizados con la superficie que representan dentro del ámbito propuesto por la ordenación del Plan General.

**Plan Especial** AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez  
**Delimitación** Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón  
**Promotor** M.I. Ayuntamiento de Mazarrón  
**Fecha** Septiembre 2022

Ámbito Plan Especial (m2) 18.067,40	Manzana Mz	Superficie (m2)	Ámbito %	Uso destinado	Edificabilidad 2 plantas (m2)
		3.407,80	18,86%	Viales	
		3.407,80	18,86%		
	3	97,94	0,54%	E.B.E. Jardín	
		97,94	0,54%		
		4.521,62	25,03%	Residencial	9.043,24
	1	247,12	1,37%		494,24
	2	504,19	2,79%		1.008,38
	4	209,47	1,16%		418,94
5	203,91	1,13%		407,82	
6	1.741,07	9,64%		3.482,14	
7	1.615,86	8,94%		3.231,72	
		10.040,04	55,57%	Castillo	
	8	10.040,04	55,57%		
	<b>Total</b>	<b>18.067,40</b>	<b>100,00%</b>		<b>9.043,24</b>

#### 4.7. DEMANDA HÍDRICA

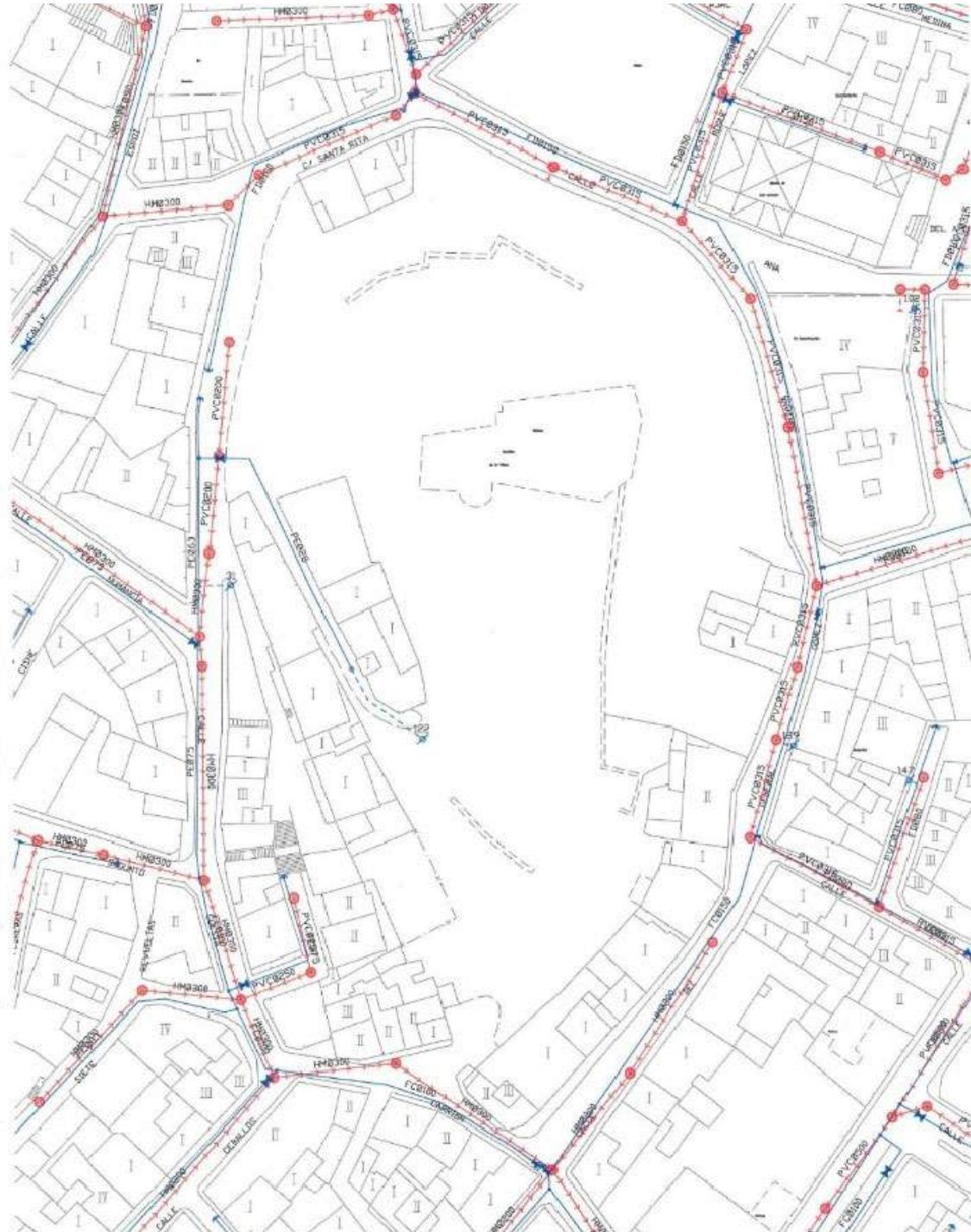
El desarrollo del Plan Especial no contempla el desarrollo de nuevas zonas residenciales ni se va a incrementar la edificabilidad, por tanto, no se va a producir incremento en la demanda hídrica.

#### 4.8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A fecha 15 de noviembre de 2021 el equipo redactor recibe plano de la zona solicitada, de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento por parte de la compañía suministradora Aqualia Mazarrón.

Las redes señaladas discurren por el perímetro del entorno delimitado por el Plan Especial, entrando la red de abastecimiento a la calle Antonete Gálvez (abastecimiento) y a la calle Baja del Castillo (abastecimiento y saneamiento).





En cuanto a la instalación eléctrica, las construcciones existentes se abastecen por tendidos aéreos que parten del perímetro del entorno delimitado. Lo mismo ocurre con las redes de telecomunicaciones y de alumbrado público. Este hecho desfavorece al entorno visual y ambiental del Bien de Interés Cultural.

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

## 5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### 5.1. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS

Realizados los análisis y estudios pertinentes, se formulan varias propuestas de ordenación (alternativas), que han sido consideradas desde el objeto principal de preservación y rehabilitación del Castillo de Los Vélez y la mejora del entorno, pero sin olvidar otros factores de gran importancia como el social, el arquitectónico, urbano y económico.

#### 5.1.1. Alternativa 0

La ordenación alternativa 0 consiste en aceptar la trama urbana actual del ámbito del Plan Especial, es decir, aceptar que la trama urbana actual, no cumple con las alineaciones que había previstas en el Plan General y, por tanto, no quedaría ninguna edificación en fuera de ordenación.

Aceptar esta alternativa iría en contra del objeto del Plan Especial, ya que implicaría validar construcciones realizadas de forma irregular y aceptar parcelaciones definidas sin ningún criterio, por lo que el Plan Especial solo regularía las condiciones de la edificación y las limitaciones de diseño para futuras intervenciones.

#### 5.1.2. Alternativa 1

La ordenación alternativa 1 consiste en la adaptación literal de la ordenación propuesta por el Plan General sobre la trama urbana actual, dejando en fuera de ordenación aquellas edificaciones o sus elementos que se salgan de la ordenación definida.

Esta ordenación alternativa mejora el carácter urbanístico del ámbito, ya que se garantizan la regularidad en el ancho de calle, pero no aporta valor al objeto del Plan Especial, es decir, preservación y rehabilitación del Castillo de Los Vélez y la mejora del entorno.

Aceptar esta ordenación, sería un punto intermedio entre la ordenación alternativa 0 que no propone ninguna intervención y las alternativas que se describen a continuación, que intentar dotar de calidad espacial el ámbito y generar equipamiento dotacional.

#### 5.1.3. Alternativa 2

El ámbito que desarrolla el Plan Especial no dispone de equipamiento dotacional, siendo uno de los principales inconvenientes en cuanto a uso del suelo.

Tanto la ordenación alternativa 2 y la 3, consideran cambio de calificación urbanística de residencial a dotacional, concretamente a equipamiento básico intensivo (E.B.I.) genérico. Así

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

se permitiría realizar construcciones en estas parcelas de carácter cultural, ligadas al Castillo de Los Vélez y a su entrono BIC.

Por tanto, la ordenación alternativa 2 en la evolución de la ordenación alternativa 1, es decir, aprueba la adaptación literal de la ordenación propuesta por el Plan General sobre la estructura de la propiedad existente, dejando en fuera de ordenación aquellas edificaciones o sus elementos que se salgan de la ordenación establecida por el Plan General y, además, propone el cambio de calificación urbanística a dotacional de las parcelas residenciales ubicadas en la falda de la ladera norte y oeste.

Además de dotar de espacios dotacionales, mejoraría la percepción del Castillo de Los Vélez, ya que estos espacios se diseñarías con los criterios de respeto establecidos por el Plan Especial.

#### **5.1.4. Alternativa 3. Ordenación alternativa seleccionada**

La ordenación alternativa 3, parte de la misma base y criterios que la ordenación alternativa 2, es decir, conseguir espacios dotacionales mediante el cambio de calificación urbanística de manzanas residenciales a manzanas destinadas a equipamiento básico intensivo genérico y la mejorar de la percepción del Castillo de Los Vélez al proponer nuevos espacios dotacionales que puedan diseñarse con criterios de respeto.

Esta alternativa da un paso adelante, consiguiendo aumentar la propuesta dotacional, cambiando la calificación urbanística de una parcela residencial a equipamiento básico intensivo genérico (E.B.I.).

La ordenación alternativa 3 es la ordenación que será desarrollada en el Plan Especial. Permitiría tener una gran variedad de espacios dotacionales en las parcelas cercanas a las entradas al recinto del Castillo de Los Vélez y consiguiendo la mejor percepción posible del Castillo de Los Vélez.

Destacar que en las Normas Urbanísticas del Plan General de Mazarrón se recoge la compatibilidad del equipamiento básico extensivo (E.B.E) con el equipamiento básico intensivo (E.B.I.).

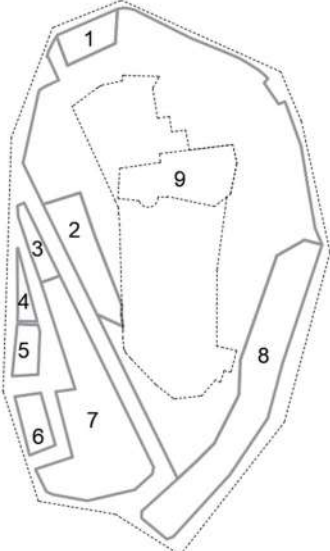
Cabe recordar que el Plan Especial tiene como objeto la preservación y rehabilitación del Castillo de Los Vélez y la mejora del entorno, creando jardines y zonas arboladas.

## **5.2. SUPERFICIES. ORDENACIÓN ALTERNATIVA SELECCIONADA**

Desarrollando la ordenación alternativa 3, a continuación, se muestra un cuadro de usos pormenorizados con la superficie que representan dentro del ámbito desarrollado por el Plan Especial.

**Plan Especial** AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez  
**Delimitación** Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón  
**Promotor** M.I. Ayuntamiento de Mazarrón  
**Fecha** Septiembre 2022

Destacar que el espacio dotacional obtenido por cambio de calificación urbanística, representa un 5,30% de la superficie del sector.

Ámbito Plan Especial (m2) 18.067,40	Manzana Mz	Superficie (m2)	Ámbito %	Uso destinado	Edificabilidad 2 plantas (m2)
		3.449,66	19,09%	Viales	
		957,43	5,30%	E.B.I Genérico	1.914,86
	1	247,12	1,37%		494,24
	2	549,14	3,04%		1.098,28
	3	161,17	0,89%		322,34
		97,94	0,54%	E.B.E. Jardín	
	4	97,94	0,54%		
		3.563,11	19,72%	Residencial	7.126,22
	5	163,41	0,90%		326,82
6	203,91	1,13%		407,82	
7	1.579,93	8,74%		3.159,86	
8	1.615,86	8,94%		3.231,72	
		9.999,26	55,34%	Castillo	
	9	9.999,26	55,34%		
	<b>Total</b>	<b>18.067,40</b>	<b>100,00%</b>		<b>9.041,08</b>

### 5.3. COMPARATIVA ORDENACIÓN PGMO Y ALTERNATIVA SELECCIONADA

El este apartado se va a realizar un comparativo entre las superficies existentes y las pretendidas por el P.E.C.H.A. de los usos preexistentes y pretendidos de dominio público y privado.

Ámbito Plan Especial (m2) 18.067,40	ORDENACIÓN PGMO			ORDENACIÓN ALTERNATIVA		
	Superficie (m2)	Ámbito %	Edificabilidad 2 plantas (m2)	Superficie (m2)	Ámbito %	Edificabilidad 2 plantas (m2)
Viales	3.407,80	18,86%		3.449,66	19,09%	
E.B.E Jardín	97,94	0,54%		97,94	0,54%	
E.B.I. Genérico				957,43	5,30%	1.914,86
Residencial	4.521,62	25,03%	9.043,24	3.563,11	19,72%	7.126,22
Castillo de Los Vélez	10.040,04	55,57%		9.999,26	55,34%	
	<b>18.067,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.043,24</b>	<b>18.067,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.041,08</b>

La ordenación alternativa seleccionada mantiene la edificabilidad del ámbito definido en el Plan Especial.

La ordenación del Plan General no dispone de equipamiento dotacional, siendo uno de los principales inconvenientes en cuanto a uso del suelo.

Por ello la ordenación alternativa propuesta considera un cambio de calificación urbanística de residencial a dotacional, concretamente a equipamiento básico intensivo (E.B.I.) genérico,

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

permitiendo realizar construcciones en estas parcelas de carácter cultural, ligadas al Castillo de Los Vélez y a su entrono BIC y siendo compatible con la ampliación a nuevas zonas verdes ajardinadas.

#### **5.4. GESTIÓN Y PLAZOS**

Al tratarse de suelo urbano consolidado, la gestión la llevará a cabo el M.I. Ayuntamiento de Mazarrón en los plazos oportunos por el sistema de gestión previsto en el Plan General.

#### **5.5. ESTUDIO ECONÓMICO Y RESUMEN EJECUTIVO**

Seguirá lo desarrollado en el artículo 155 de la Ley 13/2005, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, (LOTURM).

Este apartado será desarrollado en el documento del Plan especial para su aprobación inicial.

#### **5.6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

Este apartado será desarrollado en el documento del Plan especial para su aprobación inicial.

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

## 6. NORMATIVA URBANÍSTICA

En el avance del Plan Especial, se va a proceder a redactar un esbozo del contenido final del mismo en cuanto a la normativa urbanística de aplicación (normas de protección, estéticas, ambientales, accesibilidad...).

El ámbito a desarrollar es un área de planeamiento remitido al desarrollo del Plan Especial. La normativa a aplicar es la general desarrollada en el Plan General con las condiciones particulares del ámbito. En este caso, para este Plan Especial, es la preservación y rehabilitación del Castillo de Los Vélez y la mejora del entorno.

Por tanto, se va a proceder a redactar las condiciones de edificación del ámbito objeto de este Plan Especial, siguiendo para ello la estructura recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.

Las condiciones de edificación que se establecen a continuación para este ámbito, se estructuran recogiendo las siguientes características:

- Uso genérico: describe el uso que con carácter general caracteriza el ámbito desarrollado.
- Tipologías permitidas.
  - o Tipología arquitectónica característica: describe el tipo de edificio que caracteriza la zona.
  - o Otras tipologías compatibles: describe otros tipos de edificio que el Plan Especial entiende compatibles con la tipología característica del ámbito desarrollado.
- Usos o actividades.
  - o Usos compatibles: describe los usos que son compatibles con el ámbito.
  - o Usos incompatibles: describe los usos que son incompatibles con la zona.
- Condiciones arquitectónicas: se especifican aquellas magnitudes que definen la solución arquitectónica que debe entenderse correcta para la edificación de este ámbito.
- Criterios de diseño: con el objetivo de que la edificación se integre el ámbito y no altere las condiciones de percepción del del bien y el carácter del espacio que lo rodea.

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

## **6.1. ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA DE CASCO (R.C.C.)**

### **USO GENÉRICO**

Residencial colectivo

### **TIPOLOGÍAS PERMITIDAS**

#### **Tipología arquitectónica característica**

Edificios de varias plantas unidos entre medianeras, para la construcción de varias viviendas, con acceso comunes o individuales. Con limitación del fondo máximo edificable en las plantas superiores a la primera. Con limitaciones estéticas respecto de la fachada y cubierta a fin de adecuar las nuevas construcciones al entorno arquitectónico preexistente.

#### **Otras tipologías compatibles**

Mediante estudio de detalle de manzanas completas o partes homogéneas de manzana, se admiten otras composiciones volumétricas, siempre que no se dejen medianeras al descubierto y se creen espacios ajardinados vistos desde la vía pública.

### **USOS O ACTIVIDADES**

#### **Usos compatibles**

Se establece como usos compatibles los siguientes:

- Equipamiento terciario (ET)
- Equipamientos Básicos
- Equipamiento Recreativo Cerrado excepto discotecas

#### **Usos incompatibles**

Se establecen como usos incompatibles los siguientes:

- Industrial
- Equipamiento recreativo abierto (ERA)
- Discotecas

### **CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS Y CRITERIOS DE DISEÑO**

Se desarrollan en los apartados 6.4 y 6.5, respectivamente, de la Normativa Urbanística.

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

## **6.2. ZONA DE EQUIPAMIENTOS BÁSICOS INTENSIVOS (E.B.I.)**

### **USO GENÉRICO**

Equipamientos

### **TIPOLOGÍAS PERMITIDAS**

#### **Tipología arquitectónica característica**

No se prescribe ninguna tipología característica, ya que este tipo de edificación debe acomodarse al carácter arquitectónico del entorno en que se construya.

### **USOS O ACTIVIDADES**

#### **Usos compatibles**

Se establece como usos compatibles los siguientes:

- Equipamiento Básico Extensivo (EBE)
- Equipamiento Básico Docente (EBD)

#### **Usos incompatibles**

Se establecen como usos incompatibles los siguientes:

- Industrial
- Residencial
- Equipamiento Terciario (ET)
- Equipamiento Recreativo

### **ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO**

Se establece como genérica, por tanto, existe compatibilidad de actividad específica con cualquiera de los usos que a continuación se establecen:

- Sanitario (S)
- Administrativo (A)
- Cultural (C)
- Social (SO)
- Transportes (T)



<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

### **6.3. ZONA DE EQUIPAMIENTOS BÁSICOS EXTENSIVOS (E.B.E.)**

#### **USO GENÉRICO**

Equipamiento básico

#### **TIPOLOGÍAS PERMITIDAS**

##### **Tipología arquitectónica característica**

Instalaciones de superficie con edificaciones mínimas de carácter auxiliar de una planta como máximo, independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, excepto vía pública, destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

#### **USOS O ACTIVIDADES**

##### **Usos compatibles**

Las actividades compatibles con este uso genérico.

##### **Usos incompatibles**

Se establecen como usos incompatibles los siguientes:

- Industrial
- Residencial

#### **ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE ESTE USO**

En los planos de ordenación del Plan Especial se determina que la actividad específica es Espacio Libre (Jardín).

En el caso de extender la compatibilidad con la dotación de Equipamiento Básico Intensivo (E.B.I.), solo podrán establecerse las actividades específicas de los Espacio Libres, es decir:

- Jardines
- Juegos y recreos de niños
- Plazas y caminos peatonales

Por tanto, se excluyen de actividades específicas para este uso las deportivas.

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

## 6.4. CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS

Se establecen las siguientes condiciones arquitectónicas:

### **Altura máxima**

La altura máxima establecida es de 7,00 metros (2 plantas), conforme se establece en la preordenación del Plan General, para el uso residencial y equipamiento básico intensivo. En el caso del equipamiento básico extensivo será de 1 planta y 2,70 metros.

### **Fondo máximo edificable**

Se establece 17,00 metros contados desde la alineación oficial que se marca en los planos de alineaciones del Plan Especial.

### **Edificabilidad**

Será la comprendida de aplicar el número de plantas y el fondo máximo edificable. En el caso del equipamiento básico extensivo será de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los espacios libres.

### **Retranqueos**

Se establece retranqueo mínimo de 3,00 metros a la vía pública para el uso equipamiento básico extensivo. No se establecen retranqueos para el uso residencial y el equipamiento básico intensivo.

### **Voladizos**

Siguiendo lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General para las áreas de influencia del Castillo de Los Vélez, para el ámbito definido en este Plan Especial se permite 0,40 metros de balcón abierto.

### **Aparcamientos**

El Plan Especial se remite a lo establecido al apartado 9.1.30 "Aparcamientos obligatorios" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

## **6.5. NORMAS ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN. CRITERIOS DE DISEÑO**

En este apartado se van a definir aquellas características que deben reunir las edificaciones para conseguir la integración en el entorno protegido, formando un conjunto que no altere las condiciones de percepción del del bien y el carácter del espacio que lo rodea.

### **Materialidad revestimiento fachada**

Uno de los factores más importantes en la integración es la materialidad de la fachada. La materialidad de la fachada se resolverá con ladrillo cerámico cara vista tipo rústico color marrón tierra, con junta entre piezas color gris cemento, permitiéndose el empleo de ladrillo sin juntas.

El plano de fachada en las plantas altas no podrá alterarse más que por la inclusión de ventanales, puerta, balcones o elementos decorativos tradicionales.

Todos los huecos abiertos a fachada quedarán enmarcados por los mismos tipos de ladrillos, cambiando la disposición del ladrillo, con relieve o con piezas especiales del mismo material. Se limita el ancho máximo del enmarcado del hueco a 24cm, que por lo general suele ser la longitud de una pieza.

En el caso de que el enmarcado sea saliente respecto al plano de fachada, se aplicará lo dispuesto en el apartado 9.1.26 "Entrantes y salientes" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En cuanto a los vierteaguas de los huecos de fachada y/o remates se resolverán con piezas prefabricadas de hormigón, tonalidad gris.

### **Materialidad revestimiento de medianeras**

En el caso de que al construir la edificación las laterales no estén construidas y la medianera de la edificación construida quede al descubierto, éstas deberán ser tratadas con mortero monocapa de la misma tonalidad que el ladrillo rústico empleado en fachada.

### **Cubiertas**

Será obligatoria la cubierta inclinada de teja cerámica color tierra, al menos en los tres primeros metros desde el plano de fachada. Por tanto, dentro de estos tres metros no podrán elevarse los torreones de acceso a la cubierta, alterando la altura de la cornisa.

A una distancia mínima de tres metros desde el plano de fachada, sobre la altura máxima de cornisa, podrán construirse torreones que alberguen las escaleras de acceso a la cubierta, siempre que queden dentro del plano superior de la cubierta inclinada.

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

### **Voladizos**

En el caso de realizar vuelos abiertos sobre la vía pública con la limitación de 0,40 metros de vuelo establecida en el apartado 6.4. de condiciones arquitectónicas, se resolverán con hormigón armado visto (tonalidad gris, sin aditivos colorantes), permitiéndose el empleo de molduras en su canto.

En el caso de la cornisa o alero de la cubierta, se establece la misma limitación de vuelo, es decir, 0,40 metros.

### **Pavimentos**

En el caso de que sea necesario retranquear la puerta de acceso a la edificación debido a que sea necesario realizar apertura de puerta hacia el exterior, el pavimento de este zaguán exterior será del mismo tipo que la acera.

### **Cerrajería**

La cerrajería empleada en rejas de fachada como barandillas de los vuelos abiertos y otros elementos, se resolverán con cerrajería metálica color gris antracita RAL 7016. Se conformarán con barrotes verticales con altura y separación entre ellos conforme marca el CTE SUA.

### **Carpinterías**

La tonalidad de las carpinterías serán color gris antracita RAL 7016, respetando los demás parámetros de diseño.

### **Persianas**

Las persianas se resolverán con la misma tonalidad que las carpinterías, es decir, color gris antracita RAL 7016.

### **Elementos adosados a fachada**

Se prohíbe expresamente la colocación de elementos anclados o adosados a fachada (aparatos, instalaciones, carteles luminosos, toldos...).

En cuanto a las líneas aéreas eléctricas, de telefonía, de iluminación pública... será necesario soterrarlas para que discurran por la acera. El mismo procedimiento será aplicado para las líneas adosadas en fachada. Otros elementos como tapas de instalaciones, cajas eléctricas, buzones.... Quedarán integrados en la fachada de la edificación y la tonalidad que tendrán será gris antracita RAL 7016.

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

## **6.6. ACCESIBILIDAD**

La intervención se llevará a cabo siguiendo la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Esta orden desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Dichas condiciones básicas derivan de la aplicación de los principios de autonomía individual, no discriminación, accesibilidad universal y diseño universal o diseño para todas las personas, tomando especialmente en consideración las necesidades de las personas con discapacidad, así como las vinculadas al uso de productos y servicios de apoyo.

Las condiciones básicas garantizarán unos espacios públicos urbanizados comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible, en los términos establecidos por este documento técnico y con el fin de hacer efectiva la accesibilidad universal y el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato.

## 7. CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER

### 7.1. CASTILLO DE LOS VÉLEZ

#### 7.1.1. Resumen histórico

El Castillo de Mazarrón o Castillo de los Vélez se construyó en el último tercio del siglo XV por iniciativa del Adelantado Mayor del Reino, el Marqués de los Vélez.

Su finalidad era dar seguridad a los colonos que se establecían en este lugar llamado: Casas de los Alumbres de Almazarrón. Las primeras casas, el mesón, la cárcel, las iglesias primitivas, la plaza, el pósito de trigo... surgieron al abrigo de este lugar. Así que se puede decir que esta fortaleza, fundó la actual localidad de Mazarrón.

Se construyó con la misma piedra que salía de las canteras de alumbre. Sus laderas fueron cercadas hasta convertirlo en un sitio inexpugnable.

Está enclavado sobre una elevación natural a 70 metros sobre el nivel del mar, desde aquí divisaba gran parte de la Bahía de Mazarrón, ayudándose de las torres vigías. Su cometido: buscar de bajeles berberiscos o corsarios ingleses.



*Fotografía realizada por Manuel González Simancas, en su visita al Castillo en 1903.*

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

Cuando esto sucedía, su campana de bronce alertaba a la población. Los hombres formaban en la plaza del Ayuntamiento, enarbolaban las banderas y salían armados hacia lugares como el Castellar, Bolnuevo o Cueva de Lobos. Las mujeres, niños y ancianos se refugiaban tras las murallas del castillo.

El Castillo sufrió abandono, cuando el Marqués de los Vélez cesó en la explotación del alumbre a finales del XVI y dejó de tener intereses económicos en el lugar. El Concejo reclamó ante la Corte Real una reparación que nunca llegó, sosteniendo en Madrid pleitos interminables con los marquesados de los Vélez y de Villena. Aun así, mantuvo su artillería y defendió la localidad hasta el siglo XVIII.

En 1810, tras una gran epidemia de fiebre amarilla, su patio se convirtió en cementerio. En 1880 se ejecuta una nueva barbarie en el Castillo: el Ayuntamiento permite que se perfore un pozo minero dentro de sus instancias. Su fachada y el torreón, se verían literalmente sumergidos entre los escombros y desechos del mineral.

En el patio de armas, a mediados de la primera década de siglo XXI se realizó la ejecución de un auditorio al aire libre, siguiendo gradualmente la pendiente del terreno. Tuvo que ser abandonado tras hundimientos provocados por las galerías mineras sobre las que se encontraba.

En la actualidad, se encuentra sin ser aprovechado.

### **7.1.2. Composición**

El recinto del Castillo se encuentra totalmente rodeado por el Casco Urbano de Mazarrón, dentro de una manzana delimitada por las calles General Gómez Jordana, Cuesta de Carrión y calle de Santa Rita. Dentro de esta manzana, y en el borde exterior del recinto fortificado se encuentran varias edificaciones, que en algunos casos ocultan parcialmente la vista de las murallas.

En la actualidad el Castillo se encuentra bastante alterado por las diversas circunstancias acontecidas a lo largo de su historia. En primer lugar, se puede hablar de la existencia de tres recintos distintos:

- Recinto inferior: En la zona más baja, situada al norte, existe un primer recinto, cercado originariamente por una muralla que en gran medida se encuentra hoy en día perdida. Es a través de este recinto por donde se puede acceder al Castillo, a través de una rampa de bastante pendiente desde la cuesta de Carrión.
- Patio de armas: Se sitúa en el Sur del conjunto, a la espalda del recinto superior, y también con acceso a través de la rampa. Se trata de un recinto amurallado, de forma sensiblemente rectangular, de unos 35 m de ancho por 70 de largo. Presenta una topografía inclinada, con un importante desnivel bajando hasta nueve metros hacia el Sur. Los muros que lo delimitan presentan una altura importante hacia el exterior, principalmente hacia Sur y Levante, con alzados de hasta 7 metros. En algunas zonas

estas murallas presentan pérdidas o carencias de cierta importancia, aunque en general y dado el estado del conjunto se encuentran bien conservados. Se trata de una zona que ha sufrido importantes alteraciones a lo largo de su historia, entre las que podemos destacar:

- Durante el siglo XIX fue utilizado como cementerio municipal, aprovechando que se trataba de un recinto cerrado, vallado y en cierta forma bastante inaccesible, sin un uso concreto en ese momento.
  - A finales de dicho siglo XIX se realizó un pozo para extracción minera en el interior de la fortaleza. Todos los estériles producidos fueron almacenados en el recinto del patio de armas, alterando profundamente su topografía.
  - Posteriormente estos escombros fueron parcialmente eliminados, en diferentes etapas.
  - Este recinto fue objeto de obras de adecuación en el año 2000, consistentes en su ajardinamiento en terrazas para que pueda ser usado como espacio libre urbano y a la vez auditorio al aire libre. No obstante, posteriormente ha sido objeto de deterioro y acciones vandálicas, por falta de uso.
  - Unos años más tarde fue objeto de obras de ejecución de auditorio al aire libre que sufrió hundimientos provocados por las galerías mineras sobre las que se encontraba.
- Recinto superior o fortaleza: En la parte más alta del cerro encontramos el recinto cerrado del Castillo, en el que en su momento contendría las dependencias cubiertas. Tiene su acceso a través de una puerta desde el lado nor-oeste. Fue objeto de intervención de excavación y análisis arqueológico entre los años 2006 y 2007.



*Vista aérea general (Orientada oeste-este). Fotografía realizada por Juan Sánchez Calventus*



<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

---

### 7.1.3. Protección

El Castillo de Los Vélez queda recogido en el Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles (BOE núm. 125, de 5 de mayo de 1949).

El Castillo está declarado B.I.C. (Bien de Interés Cultural), de acuerdo a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español.

El código de identificación asignado por el Ministerio de Cultura en el Registro General de Bienes de Interés Cultural es el R-I-51-10047. Además, se establece:

Bien: Delimitación de entorno de protección del Castillo de Los Vélez

Comunidad autónoma: C.A.R. Murcia

Provincia: Murcia

Municipio: Mazarrón

Categoría: Monumento

Código de Registro: (R.I.) - 51 - 0010047

Fecha de incoación: 22/04/1949

Fecha de declaración: 25/06/1985

Fecha boletín incoación: 05/05/1949

Fecha boletín declaración: 29/06/1985

Posteriormente, con la entrada en vigor de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establece en su disposición transitoria primera que los B.I.C. de la Región de Murcia recogidos en la Ley estatal 16/1985, quedarán sometidos a esta Ley y serán inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de la Región de Murcia y en el Registro General del Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.

Así se establece el siguiente resumen del censo de Bienes Inmuebles (Bienes de Interés Cultural), conforme a la Ley 4/2007:

NIC: 23674/2009

Número de Inventario: 26002

Título/denominación: Castillo de Los Vélez

Dirección: Cerro del Castillo

Tipo de Bien: Arquitectura militar

Siglo: XV y principios del XVI

Clasificación cultural: Cristiano bajomedieval

Categoría: Bien de Interés Cultural

Subcategoría: Monumento

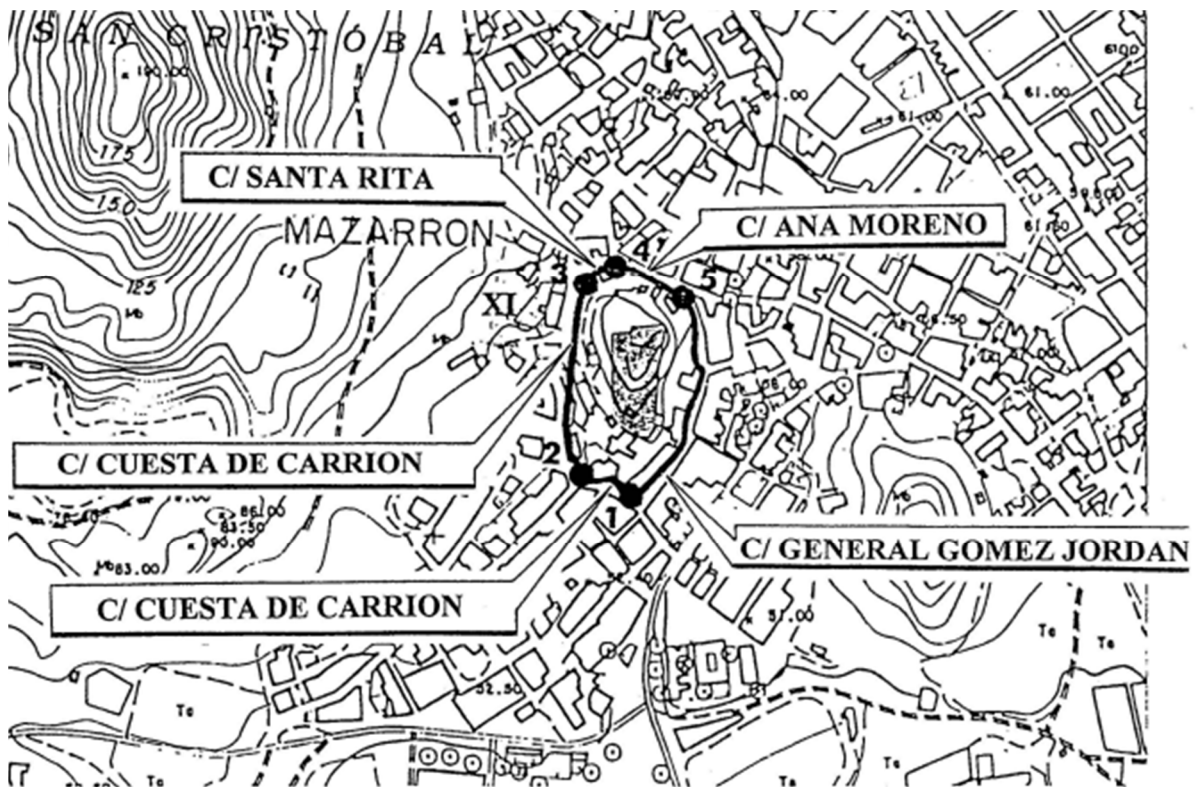
Mediante resolución de 24 de marzo de 1998 (BORM nº127, de 28 de mayo de 1998), la Dirección General de Cultura y Educación incoa expediente de delimitación de entorno de protección del Castillo de los Vélez de Mazarrón.

Finalmente, el entorno del Castillo de Los Vélez queda protegido con la aprobación del Decreto 130/2004 de 17 de diciembre, por el que se delimita el entorno de protección del Bien de Interés Cultural denominado Castillo de Los Vélez, en Mazarrón (Murcia).

<b>Plan Especial</b>	<b>AVANCE PECHA P-02/03 Castillo de Los Vélez</b>
<b>Delimitación</b>	Calle Gómez Jordana, Ana Moreno, Santa Rita y Carrión, C.P.30870, Mazarrón
<b>Promotor</b>	M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
<b>Fecha</b>	Septiembre 2022

La zona delimitada se circunscribe al entorno inmediato del Castillo y comprende el pequeño cerro donde se ubica. Aprovecha para su trazado el actual callejero: por el Oeste y el Sur la calle Cuesta de Carrión, por el Norte las calles de Santa Rita y Ana Moreno, y por el Este la de General Gómez Jordana.

El entorno definido tiene los puntos de delimitación orientados cardinalmente. Comenzando en el Sur y siguiendo el sentido de las agujas del reloj se tiene el punto N°1 donde confluyen las calles General Gómez Jordana y Cuesta de Carrión; desde aquí se dirige hacia el Oeste por la acera septentrional de la calle Cuesta de Carrión durante unos 50 m., hasta llegar al punto N°2 en que la mencionada calle cambia de sentido y dobla hacia el Norte; continúa entonces durante unos 175 m. con dirección Norte a lo largo de toda la acera oriental de la mencionada calle Cuesta de Carrión hasta llegar al punto N°3 de confluencia con la calle Santa Rita; prosigue hacia el NE unos 30 m. por la acera meridional de la mencionada calle hasta alcanzar el punto N°4 donde termina aquélla y comienza la de Ana Moreno; continúa hacia el SE por esta última calle durante unos 65 m. hasta llegar el punto N°5 donde se cruza con la calle General Gómez Jordana; desde aquí desciende hacia el Sur durante unos 200 m. por la acera occidental de la citada calle Gómez Jordana hasta enlazar finalmente con el punto de partida.



Puntos delimitadores. Coordenadas UTM:

N1: X: 0.648.661 Y: 4.162.530  
N2: X: 0.648.616 Y: 4.162.546  
N3: X: 0.648.618 Y: 4.162.717  
N4: X: 0.648.643 Y: 4.162.727  
N5: X: 0.648.700 Y: 4.162.690

Cabe destacar que las coordenadas anteriores recogidas en El Decreto 130/2004 están referidas en el sistema de proyección denominado ED50, que actualmente está obsoleto.

Por tanto, las coordenadas equivalentes en el sistema de proyección actual denominado ETRS89, sería:

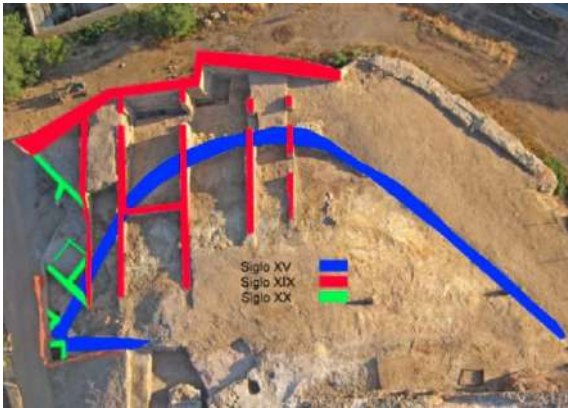
N1: X: 0.648.553,070 Y: 4.162.317,128  
N2: X: 0.648.501,478 Y: 4.162.338,787  
N3: X: 0.648.506,748 Y: 4.162.509,473  
N4: X: 0.648.531,748 Y: 4.162.519,473  
N5: X: 0.648.589,650 Y: 4.162.493,375

#### 7.1.4. Imágenes



**Imágenes de la excavación arqueológica 2007**





**Ortofoto actual**



**Imágenes actuales del Castillo**







## 8. FOTOGRAFÍAS DEL ÁMBITO

En este capítulo se recogen una serie de fotografías actuales del ámbito objeto del Plan Especial. En el apartado anterior aparecen imágenes del Castillo.





## 9. PLANOS

A continuación, se enumeran los planos que forman parte de la documentación presentada:

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- 01 – SITUACIÓN EN PLAN GENERAL
- 02 – EMPLAZAMIENTO. DELIMITACIÓN PLAN ESPECIAL CASTILLO DE LOS VÉLEZ Y ENTORNO BIC
- 03 – GEORREFERENCIACIÓN. COORDENADAS UTM PROYECCIÓN ETRS89
- 04 – ALTIMETRÍA
- 05 – ESTADO ACTUAL. USOS DEL SUELO
- 06 – ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 07 – ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
- 08 – SUPERPOSICIÓN DE LA ORDENACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- 09 – ORDENACIÓN ALTERNATIVA 0. ADAPTACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD AL PGMO
- 10 – ORDENACIÓN ALTERNATIVA 0. PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 11 – ORDENACIÓN ALTERNATIVA 1. ADAPTACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD AL PGMO
- 12 – ORDENACIÓN ALTERNATIVA 1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 03 – ORDENACIÓN ALTERNATIVA 2. ADAPTACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD AL PGMO
- 14 – ORDENACIÓN ALTERNATIVA 2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 15 – ORDENACIÓN ALTERNATIVA 3. ADAPTACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD AL PGMO
- 16 – ORDENACIÓN ALTERNATIVA 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Mazarrón, 24 de noviembre de 2023

El Arquitecto

Ginés Muñoz Lorente (2114)

