

# Directrices y Plan de Ordenación territorial



## Directrices y Plan de Ordenación territorial de Río Mula, Vega Alta y Oriental de la Región de Murcia



Consejería de Obras públicas y ordenación del territorio  
Dirección General de Territorio y Vivienda

**TOMO I: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO. VOL 2**

**5. Sistema urbano**

**DICIEMBRE 2013**

**ECOPATRIMONIO**



## 5. SISTEMA URBANO



## ÍNDICE DETALLADO

<b>5 SISTEMA URBANO</b> .....	<b>6</b>	5.2.5.5. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población .....	53
<b>5.1 INFORMACIÓN Y ANÁLISIS URBANÍSTICO</b> .....	<b>7</b>	5.2.5.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio .....	53
<b>5.2 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE</b> .....	<b>8</b>	5.2.6. ULEA .....	55
5.2.1. ABANILLA.....	9	5.2.6.0. Origen histórico y evolución urbana. ....	55
5.2.1.0. Origen histórico y evolución urbana. ....	9	5.2.6.1. Los usos globales de los planes urbanísticos. ....	56
5.2.1.1. Los usos globales de los planes urbanísticos .....	9	5.2.6.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.....	56
5.2.1.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio. ....	11	5.2.6.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población. ....	59
5.2.1.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población .....	14	5.2.6.4. El suelo industrial y las actividades económicas.....	59
5.2.1.4. El suelo industrial y las actividades económicas .....	20	5.2.6.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial.....	59
5.2.1.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización Residencial.....	22	5.2.6.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio .....	61
5.2.1.6. Los Sistemas Generales. La articulación del Territorio.....	23	5.2.7. RICOTE .....	64
5.2.2. ABARÁN .....	24	5.2.7.0. Origen histórico y evolución urbana. ....	64
5.2.2.0. Origen histórico y evolución urbana de Abarán .....	24	5.2.7.1. Los usos globales de los planes urbanísticos. ....	65
5.2.2.1. Los usos globales de los planes urbanísticos .....	25	5.2.7.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.....	65
5.2.2.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio. ....	26	5.2.7.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población .....	66
5.2.2.3. El tratamiento urbanístico de los asentamientos de población .....	27	5.2.7.4. El Suelo industrial y las actividades económicas .....	67
5.2.2.4. El suelo industrial y de actividades económicas .....	28	5.2.7.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial.....	68
5.2.2.5. La dinámica del Planeamiento y la Urbanización Residencial.....	29	5.2.7.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio .....	69
5.2.2.6. Los Sistemas Generales. La Articulación del Territorio .....	30	5.2.8. VILLANUEVA DE SEGURA.....	70
5.2.3. BLANCA .....	31	5.2.8.0. Origen histórico y evolución urbana. ....	70
5.2.3.0. Origen histórico y evolución urbana. ....	31	5.2.8.1. Los Usos Globales de los Planes Urbanísticos.....	71
5.2.3.1. Los Usos Globales de los Planes Urbanísticos .....	32	5.2.8.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.....	71
5.2.3.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio. ....	33	5.2.8.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población .....	72
5.2.3.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población .....	35	5.2.8.4. El Suelo industrial y las actividades económicas .....	73
5.2.3.4. El suelo industrial y las actividades económicas .....	36	5.2.8.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial.....	73
5.2.3.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial .....	37	5.2.8.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio .....	74
5.2.3.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio.....	38	5.2.9. PLIEGO.....	76
5.2.4. FORTUNA .....	40	5.2.9.0. Origen histórico y evolución urbana. ....	76
5.2.4.0. Origen histórico y evolución urbana. ....	40	5.2.9.1. Los Usos globales de los Planes urbanísticos .....	77
5.2.4.1. Los usos globales de los planes urbanísticos .....	41	5.2.9.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.....	78
5.2.4.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio. ....	42	5.2.8.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos .....	78
5.2.4.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población .....	45	5.2.8.4. El Suelo industrial y las actividades económicas .....	80
5.2.4.4. El suelo industrial y las actividades económicas .....	46	5.2.9.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial.....	80
5.2.4.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial. ....	47	5.2.9.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio .....	80
5.2.4.6. Los Sistemas Generales. La articulación del Territorio.....	48	5.2.10. MULA.....	83
5.2.5. OJÓS.....	49	5.2.10.0. Origen histórico y evolución urbana. ....	83
5.2.5.0. Origen histórico y evolución urbana. ....	49	5.2.10.1. Los Usos globales de los Planes urbanísticos .....	84
5.2.5.1. Los usos globales de los planes urbanísticos .....	50	5.2.10.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.....	85
5.2.5.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio. ....	50	5.2.10.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos .....	88
5.2.5.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población .....	52	5.2.10.4. El Suelo industrial y las actividades económicas .....	89
5.2.5.4. El suelo industrial y las actividades económicas .....	52	5.2.10.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial.....	91
		5.2.10.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio .....	91
		5.2.11. CAMPOS DEL RÍO .....	93
		5.2.11.0. Origen histórico y evolución urbana. ....	93
		5.2.11.1. Los Usos globales de los Planes urbanísticos .....	94
		5.2.11.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.....	95
		5.2.11.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población .....	97



5.2.11.4. El Suelo industrial y las actividades económicas.....	98
5.2.11.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial.....	99
5.2.11.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio.....	100
5.2.12. CIEZA.....	102
5.2.12.0. Origen histórico y evolución urbana.....	102
5.2.12.1. Los Usos globales de los Planes urbanísticos.....	103
5.2.12.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.....	104
5.2.12.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población.....	108
5.2.12.4. El Suelo industrial y las actividades económicas.....	108
5.2.12.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial.....	110
5.2.12.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio.....	110
5.2.13. ALBUDEITE.....	112
5.2.13.0. Origen histórico y evolución urbana.....	112
5.2.13.1. Los Usos globales de los Planes urbanísticos.....	112
5.2.13.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.....	113
5.2.13.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población.....	115
5.2.13.4. El Suelo industrial y las actividades económicas.....	116
5.2.13.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial.....	116
5.2.13.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio.....	116
<b>5.3 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DEL SISTEMA URBANÍSTICO.....</b>	<b>118</b>
5.3.1. EL MODELO TERRITORIAL.....	119
5.3.2. TENDENCIAS TERRITORIALES DE LOS NÚCLEOS URBANOS.....	121
5.3.3. DIAGNÓSTICOS DE TIPOLOGÍAS, CAPACIDADES, FUNCIONES Y NIVEL DE EQUIPAMIENTOS DE LOS NÚCLEOS.....	122
5.3.4. DIAGNÓSTICO DE COMPATIBILIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	122
5.3.4.1. Usos globales en planeamientos urbanísticos.....	122
5.3.4.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.....	124
Con carácter general se recogen adecuadamente dichas disposiciones en la regulación de Usos y Edificaciones del Suelo No Urbanizable de cada municipio (con excepción de Mula y Campos, que si bien regulan usos y edificaciones, al no estar adaptados a la L.S.R.M. no aparecen lógicamente reflejadas tosas las limitaciones en ella previstas en cuanto al régimen excepcional en Suelos No Urbanizables)5.3.4.3.	
Tratamiento de núcleos de población.....	124
5.3.4.3. Tratamiento de núcleos de población.....	125
5.3.4.4. Tratamiento de núcleos de población.....	125
5.3.4.5. Dinámica de planeamiento y edificación residencial.....	125
5.3.4.6. Sistemas Generales. La articulación del territorio.....	127
5.3.4.7. Conclusiones.....	128
<b>Anexo cartográfico.....</b>	<b>129</b>



## INDICE TABLAS

TABLA 5.1. PLANEAMIENTO VIGENTE EN LAS ZONAS .....	7
TABLA 5.2 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN: CLASES DE SUELO EN ABANILLA.....	10
TABLA 5.3: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (NUPA) EN ABANILLA .....	13
TABLA 5.4: ZONAS DE PROTECCIÓN EN ABANILLA.....	13
TABLA 5.5: PROTECCIÓN PALEONTOLÓGICA Y ARQUEOLÓGICA (NUARQ) EN ABANILLA.....	14
TABLA5.6 INADECUADO (NUIN) EN ABANILLA.....	14
TABLA 5.7: RESUMEN DE LAS SUPERFICIES DE NO URBANIZABLE EN ABANILLA .....	14
TABLA 5.8: SUELOS URBANOS EN ABANILLA.....	15
TABLA 5.9: CASCO URBANO EN ABANILLA.....	15
TABLA 5.10: EQUIPAMIENTOS CASCO URBANO EN ABANILLA.....	15
TABLA 5.11: PERIS EN ABANILLA.....	15
TABLA 5.12: ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE BARINAS .....	16
TABLA 5.13: ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE MACISVENDA.....	17
TABLA 5.14: ORDENACIÓN NÚCLEO URBANO DE MAHOYA .....	18
TABLA 5.15: ORDENACIÓN NÚCLEO URBANO DE CAÑADA DE LA LEÑA.....	19
TABLA 5.16: ORDENACIÓN NÚCLEO URBANO DE EL CANTÓN.....	20
TABLA 5.17: SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADO PORMENORIZADO EN ABANILLA.....	22
TABLA 5.18: SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS EN ABANILLA.....	22
TABLA 5.19: CLASES DE SUELO EN ABARÁN .....	26
TABLA 5.20: SUELO NO URBANIZABLE (KM2) EN ABARÁN.....	27
TABLA 5.21: SUELO URBANO EN ABARÁN (HAS) .....	28
TABLA 5.22: SUELO NO URBANIZABLE EN ABARÁN (KM2).....	28
TABLA 5.23: UBLES INDUSTRIALES EN ABARÁN.....	28
TABLA 5.24: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN ABARÁN. CARACTERÍSTICAS NUMÉRICAS.....	29
TABLA 5.25: SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR EN ABARÁN (HAS) .....	30
TABLA 5.26: SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (M2 DE SUELO).....	30
ESQUEMA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BLANCA.....	32
TABLA 5.27: CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES EN BLANCA.....	32
TABLA 5.28: UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 1: ALTO DEL PALOMO .....	35
TABLA5.29: UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 2: ESTACIÓN DE BLANCA (A).....	35
TABLA 5.30: UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 3: ESTACIÓN DE BLANCA (B).....	35

TABLA 5.31: UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 5: ESTACIÓN DE BLANCA (C).....	35
TABLA5.32: UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 6: ESTACIÓN DE BLANCA (D).....	35
TABLA 5.33: UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 7 (BAYNA) .....	36
TABLA 5.34: UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 4: SAN ROQUE.....	36
TABAL 5.35: EDIFICABILIDAD EN EL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.....	37
TABLA 5.36: EDIFICABILIDAD EN EL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.....	38
TABLA 5.37: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO.....	38
TABLA 5.38: CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN FORTUNA.....	41
TABLA 5.39: CLASIFICACIÓN/CALIFICACIÓN EN FORTUNA.....	41
TABLA 5.40 RESUMEN SUELO URBANO RESIDENCIAL EN FORTUNA .....	45
TABLA 5.41: RESUMEN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	45
TABLA 5.42: RESUMEN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN FORTUNA .....	47
TABLA 5.43: RESUMEN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ESPECIAL RESIDENCIAL EN FORTUNA.....	48
TABLA 5.44: ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (UZNS) EN FORTUNA.....	48
TABLA 5.45: CLASIFICACIÓN PROPUESTA DE SUELOS EN OJÓS .....	50
TABLA 5.46: SUELO URBANO EN OJÓS.....	52
TABLA 5.47: SUELO URBANIZABLE EN OJÓS .....	53
TABLA 5.48: CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO DE ULEA.....	56
TABLA 5.49: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE ULEA .....	58
TABLA 5.50: PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO DE ULEA.....	58
TABLA 5.51: SUELO RESIDENCIAL EXTENSIVO Y DE TRANSICIÓN DE ULEA.....	59
TABLA 5.52: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE ULEA .....	59
TABLA 5.53: SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR DE ULEA .....	60
TABLA 5.54: SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DE ULEA .....	61
TABLA 5.55: SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE ULEA.....	61
TABLA 5.56: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE ULEA.....	62
TABLA 5.57: SGEP VINC. S.URB. SEC ULEA .....	62
TABLA 5.58: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SGEQ) DE ULEA.....	62
TABLA 5.59: CAUCES RAMBLAS SGC VIN. S.URB.SEC EN ULEA .....	62
TABLA 5.60: SUPERFICIE TOTAL SISTEMAS GENERALES DE ULEA .....	63
TABLA 5.61: CLASIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO DE RICOTE .....	65
TABLA 5.62: SUELO NO URBANIZABLE DE RICOTE .....	65
TABLA 5.63: SUELO URBANO DELIMITADO EN RICOTE.....	66



TABLA 5.64: UNIDADES DE ACTUACIÓN EN RICOTE .....	66
TABLA 5.65: SUELO NO URBANIZABLE DELIMITADO EN RICOTE .....	67
TABLA 5.66: CLASIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO EN VILLANUEVA DE SEGURA .....	71
TABLA 5.67: CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN VILLANUEVA DE SEGURA .....	71
TABLA 5.68: UNIDADES DE ACTUACIÓN EN VILLANUEVA DE SEGURA .....	72
TABLA 5.69: CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE VILLANUEVA DE SEGURA.....	73
TABLA 5.70: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL EN VILLANUEVA DE SEGURA .....	74
TABLA 5.71: CLASIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO EN PLIEGO .....	77
TABLA 5.72: CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE PLIEGO .....	78
TABLA 5.73: SUELO URBANO EN PLIEGO .....	78
TABLA 5.74: UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO EN PLIEGO.....	79
TABLA 5.75: SUELO URBANO EN PLIEGO .....	80
TABLA 5.76: EQUIPAMIENTOS EN PLIEGO.....	81
TABLA 5.77: CLASIFICACIÓN GLOBAL DE SUELOS EN MULA .....	85
TABLA 5.78: CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN MULA.....	85
TABLA 5.79: SUELO NO URBANIZABLE EN MULA.....	85
TABLA: 5.80: SUELO URBANO EN MULA .....	88
TABLA 5.81: SUELO URBANO DE AGRAGADO RURAL EN MULA .....	89
TABLA 5.82: SUELO INDUSTRIAL EN MULA.....	89
TABLA 5.83: SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR EN MULA.....	90
TABLA 5.84: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL EN MULA .....	91
TABLA 5.85: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL EN MULA.....	91
TABLA 5.86: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN MULA.....	92
TABLA 5.87 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS EN MULA.....	92
TABLA 5.88 CLASIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO EN CAMPOS DEL RÍO.....	94
TABLA 5.96 RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DE SUELO EN CIEZA.....	103
TABLA 5.97 CUADRO RESUMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN CIEZA.....	104
TABLA 5.98 CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CIEZA .....	108
TABLA 5.99. CLASES DE SUELO EN ALBUDEITE .....	113
TABLA 5.100. SUELO NO URBANIZABLE ALBUDEITE .....	114
TABLA 5.101. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN ALBUDEITE .....	116
TABLA 5.102. ESPACIOS LIBRES EN EL MUNICIPIO DE ALBUDEITE .....	116
TABLA 5.103. EQUIPAMIENTOS EN EL MUNICIPIO DE ALBUDEITE.....	117

TABLA 5.104. USOS GLOBALES EN PALPAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO DE LAS COAMRCAS.....	122
---	-----



## 5. SISTEMA URBANO

## 5.1. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS URBANÍSTICO

Como ya se ha indicado en puntos anteriores, la situación del planeamiento general en los trece municipios de las Zonas es muy diversa. Hoy en día en la totalidad del territorio nos encontramos con planeamientos vigentes anteriores a la Ley del Suelo regional, puesto que las revisiones están todavía en tramitación, en diferentes estadios según cada municipio.

Por lo tanto, el planeamiento vigente es el siguiente:

Tabla 5.1. Planeamiento Vigente en las Zonas

Municipio	Planeamiento vigente		Planeamiento en tramitación (L.S.R.M.)		TIPO DE PLANEAMIENTO
	Figura de planeamiento	Aprobación definitiva (Borm)	Aprobación Provisional (Acuerdo)	Figura de Planeamiento	
ABANILLA	P.G.	02-02-08	-	-	Adaptado L.S.R.M.
ABARÁN	P.G.	06-10-03	-	-	Adaptado L.S.R.M.
ALBUDEITE	NN SS	27-09-90	10-05-07	P.G.	Adaptado L.S.-75
BLANCA	P.G.	16-11-06	-	-	Adaptado L.S.R.M.
CAMPOS DEL RÍO	NN SS	18-06-98	Iniciado	P.G.	Adaptado L.S.-92
*CIEZA	P.G.	31-10-08	-	-	Adaptado L.S.R.M.
FORTUNA	P.G.	02-07-09	-	-	Adaptado L.S.R.M.
MULA	P.G.	09-07-99	-	-	Adaptado L.S.-98
OJÓS	N.N.S.S.	13-01-83	13-07-06	P.G.	Adaptado L.S.-75
PLIEGO	P.G.	24-07-08	-	-	Adaptado L.S.R.M.
RICOTE	P.G.	28-08-08	-	-	Adaptado L.S.R.M.
ULEA	P.G.	30-05-06	-	-	Adaptado L.S.R.M.
VILLANUEVA	P.G.	26-05-08	-	-	Adaptado L.S.R.M.

Fuente: Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. (Actualización a 31/07/09)

\* En el caso de Cieza la fuente es el BORM

Veremos que en algunos casos han existido variaciones desde el documento entregado en FASE I, hasta la última actualización de datos de Consejería a 30 de Septiembre de 2008.

El Análisis del Planeamiento urbanístico vigente se va a desarrollar individualmente por municipios, dejando para el Diagnóstico Territorial la comparativa y conclusiones.

Visto lo anterior, en el análisis que a continuación se realiza, se van a tener en cuenta:

- Planeamientos vigentes (adaptados L.S.R.M.)

- ABANILLA
- ABARÁN
- BLANCA
- CIEZA
- FORTUNA
- PLIEGO
- RICOTE
- ULEA
- VILLANUEVA

- Planeamientos en tramitación (Ap. Provisionalmente)

- ALBUDEITE
- OJÓS

Ya que si bien no son definitivos ni están vigentes, constituyen el documento más representativo de cara a estudiar el futuro territorial del municipio.

- Planeamiento vigente

- CAMPOS DEL RÍO (NNSS)
- MULA (PG-L.S.92)

Ya que no disponemos de otro documento.



Vista de núcleo poblacional en el ámbito territorial de las Zonas

## 5.2 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

## 5.2.1. ABANILLA

### 5.2.1.0. Origen histórico y evolución urbana.

En época romana era transitada por la Vía Pretoria, que unía Yecla, Elche y Cartagena, existiendo vestigios de la Villa del Llano de Salmés a tres kilómetros al norte de Abanilla.

Los orígenes de este municipio se remontan a la Alta Edad Media, constancia que queda en su nombre que procede del islámico “Al-Banyla” que significa “la ciudad blanca”. La Alcazaba o castillo musulmán se erguía sobre la cima de un montículo conocido como “Lugar Alto”, siendo nombrado BIC en el año 1985. Antiguamente, en el s.XIII se la conocía como Favarella.

Al siglo XVIII corresponden la mayoría de edificios significativos, Ayuntamiento, Iglesia de San José y Casas señoriales Pintada y Cabrera.

La industria del esparto fue la principal actividad económica hasta la mitad del siglo XX.

Su economía ha crecido desde entonces en torno a la actividad extractiva, siendo el municipio de Región de Murcia con mayor densidad de canteras de áridos y derivados del mármol, como la caliza marmórea. Cuenta también con canteras de Yeso.

Abanilla cuenta con 6642 habitantes (INE 2008), de los que más de la mitad viven en la cabecera municipal y el resto en pedanías, destacando como las más pobladas Barinas, la Huerta y Macisvenda. En los años 70 y 80 sufrió una notable pérdida de población debido al éxodo de habitantes a otros pueblos más grandes de la región de Murcia y Alicante, si bien se recupera desde inicios del S. XXI.

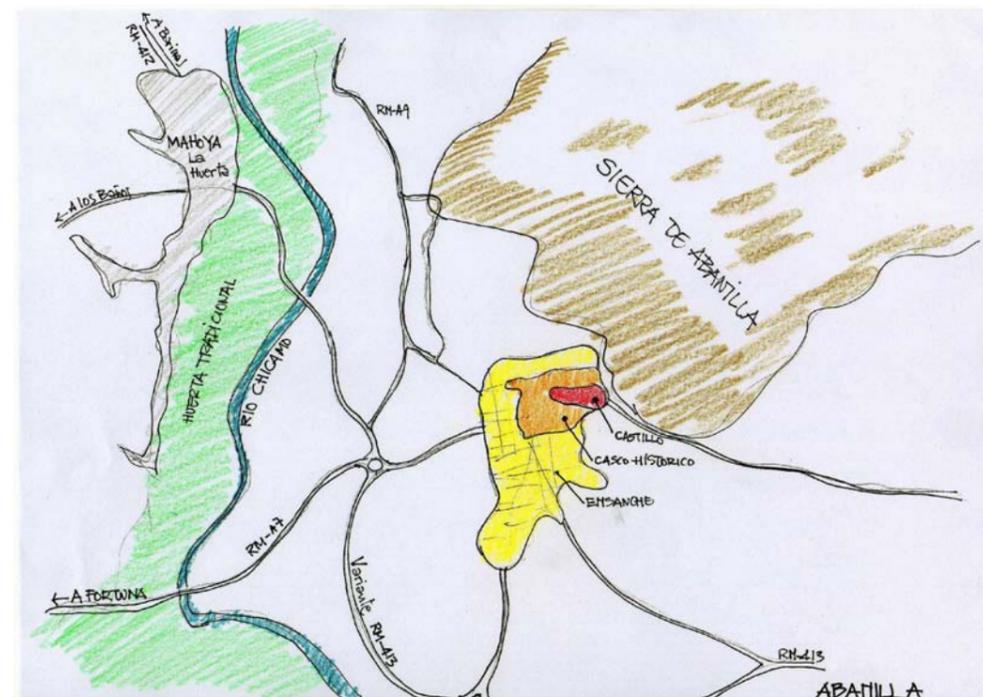
La red fluvial está constituida por una serie de ramblas que permanecen secas la mayor parte del año, destacando el Río Chícamo que discurre por el Sur de la población hasta llegar al azud y posteriormente mediante un canal hasta el embalse de Santomera.

La evolución urbana deviene de la primitiva instalación militar de la Alcazaba árabe, en una colina que domina el territorio de la Vega fluvial del río Chícamo, protegida por el flanco Noreste por la Sierra de Abanilla. La cercanía a la fuente de abastecimiento del Río es una cuestión capital para la primera implantación alrededor del Castillo, así como la huerta histórica o tradicional en sus inmediaciones.

Tras la dominación cristiana, todos los símbolos y edificios musulmanes desaparecen (mezquita, cementerio...), creándose una villa alrededor del castillo, cuya trama irregular deviene del urbanismo medieval, en el casco antiguo.

Los siglos XIX y XX extienden de manera más ordenada y regular la ciudad hacia el sur mediante el Ensanche.

Una encrucijada de caminos que atraviesan y parte de Abanilla, conforman su entorno más inmediato, haciendo especial mención a la variante sur, que conecta y ordena todos estos accesos. Junto a dicha variante se localiza el Polígono Industrial de Abanilla.

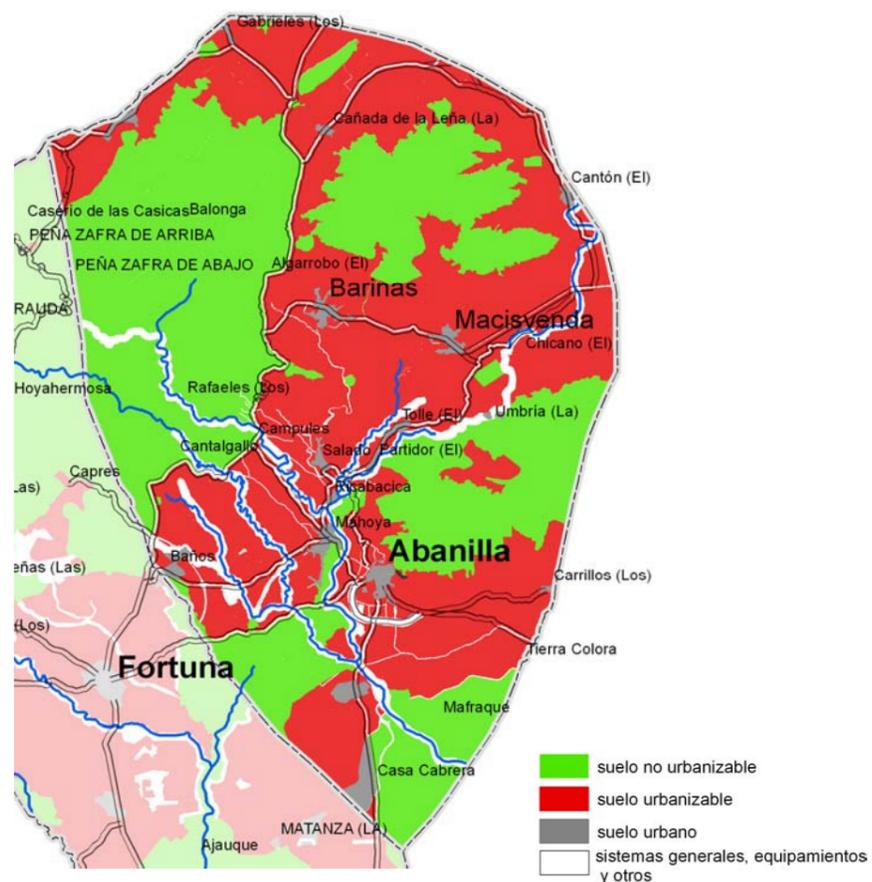


Esquema del origen y la evolución urbana del Municipio de Abanilla.

#### 5.2.1.1. Los usos globales de los planes urbanísticos

Como ya hemos indicado, el planeamiento vigente en el municipio de Abanilla es el Plan General, cuya aprobación definitiva se produjo mediante Orden 21/12/07, publicado en el BORM en fecha 02/02/08, que está pendiente de Texto Refundido a reserva de subsanaciones, con áreas suspendidas que requieren exposición pública.

Como ya dijimos en la Fase I, expondremos datos del documento del P.G. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ORDENACIÓN de Junio de 2006.



Esquema del Plan General Municipal de Ordenación de Abanilla

Tabla 5.2 Plan general municipal de ordenación: Clases de Suelo en Abanilla

SUELO URBANO	Superficie Has.
SUELO URBANO ABANILLA	
Residencial	95,07
SUELO URBANO EN PEDANÍAS	
El Cantón	16,67

Cañada de la Leña	9,82
Mahoya	36,63
Macisvenda	35,58
Barinas	38,73
SUMA	137,43
SUELO URBANO NÚCLEOS RURALES	
Urbano consolidado	68,50
Urbano sin consolidar	22,02
SUMA	90,52
SUELO URBANO ESPECIAL	
Borde de caminos	115,77
SUMA SUELO URBANO	438,79
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>Superficie Has.</b>
URBANIZABLE SECTORIZADO	
<b>Industrial</b>	124,13
<b>Industrial pomenorizado</b>	67,09
ZIP-1 (Semolilla)	67,09
<b>Industrial</b>	57,07
ZR-1 (Sector junto carretera A-10)	8,42
ZR-2 (Semolilla-1)	46,43
ZR-3 (Semolilla-2)	2,22
<b>Residencial</b>	2064,24
ZR-1 (Muzale)	44,27
ZR-2 (Las Contiendas-1)	21,69
ZR-3 (Las Contiendas-3)	22,41
ZR-4( Rambla Salada-1)	6,84
ZR-5 (Rambla de la Font-1)	33,52
ZR-6 (Campules-1)	130,07
ZR-7 (Barinas-3)	106,63
ZR-8 (Barinas-1)	95,38
ZR-9 (Los Gabrieles)	82,13
ZR-10 (Sierra de Abanilla)	144,75
ZR-11 (Los Barrancs-1)	106,84
ZR-12 (Los Fernandos)	30,53
ZR-13 (Barinas-4)	14,77
ZR-14 (Macitavera)	17,99
ZR-15 (Rambla de la Font-2)	33,24
ZR-16 (Moñino)	101,82
ZR-17 (La Boquera)	107,63
ZR-18 (Chirlita)	34,54
ZR-19(LaEspada)	51,09
ZR-20 (Realengo)	40,26

ZR-21 (Puente de Barinas)	105,96
ZR-22 (Casa Vítia)	439,45
ZR-23 (Las Lomas)	41,35
ZR-24 (Los Baños)	50,20
ZR-25 (Collado de los Gabrieles)	12,26
ZR-26 (Barinas-2)	13,72
ZR-27 (Bátalas)	7,03
ZR-28 (Cantón)	7,08
ZR-29 (Los Barrancos-2)	55,32
ZR-30 (Los Barrancos-3)	55,22
ZR-31 (Campules-2)	35,27
ZR-32 (Rambla Salada-2)	8,65
ZR-33 (Los Baños-1)	6,33
<b>SUMA URBANIZABLE</b>	
SECTORIZADO	2.119,91
<b>URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>	
Industrial	446,50
Residencial	6.976,00
<b>SUMA URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>	<b>7.422,50</b>
<b>ESPECIAL</b>	
Bordes de camino	61,55
<b>SUMA URBANIZABLE ESPECIAL</b>	<b>61,55</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE Superficie Has.</b>	
<b>Protección específica</b>	<b>1.562,78</b>
NUlic	1.223,90
NUzepa	338,88
<b>Protección planeamiento</b>	<b>4.985,56</b>
NUpa	3.402,89
NUarq	370,97
NUhu	151,15
NUht	1.030,25
NUre	30,30
<b>Inadecuado</b>	<b>4.551,32</b>
NUin	4.551,32
<b>SUMA NO URBANIZABLE</b>	<b>11.099,66</b>
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
S.G.Comunicaciones	2.012,33
S.G.Infraestructura	55,59
S.G. Hidráulico	447,07
<b>SUMA SISTEMAS GENERALES</b>	<b>2.514,99</b>
<b>TOTAL TERMINO</b>	<b>23.657,40</b>

## MUNICIPAL

### 5.2.1.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

Los usos y edificaciones previstos por el P.G. EN Suelo No Urbanizable son los siguientes:

#### -SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- NULic- SUELO NO URBANIZABLE LIC
- NUzepa- SUELO NO URBANIZABLE ZEPA

Usos: Conservación, investigación, educación e investigación ambiental preferentes y contemplación de la naturaleza.

Usos compatibles: Instalaciones mínimas para gestión y seguimiento científico. Uso y acondicionamiento de construcciones existentes para los usos anteriores, Actividad agrícola en explotación y cinegética, Pastoreo y apicultura,. Rehabilitación y ampliación de edificaciones existentes destinadas a ecoturismo y turismo rural e incluso nuevos establecimientos.

Edificabilidad mx: 0'0025m2/m2

Parcela mínima: 40.000m2

Régimen excepcional: No se podrá realizar ningún tipo de construcción o instalación , excepto las previstas en el planeamiento específico de protección, mediante licencia municipal y con autorización excepcional de Organismos Sectoriales Competentes.

#### -SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

- NUhu- SUELO NO URBANIZABLE HUERTA TRADICIONAL NUhu

Usos autorizables:

- Edificación vinculada a explotaciones agrarias

Parcela mínima:20.000m2 (2.500m2 en huerta tradicional y 5.000m2 en huerta trasvase)

Retranqueo: 15m a linderos

Sup. Max. constr.: 300 m2

Altura mx: 2 plantas (7m)



- Edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas

Ocupación mx: 15%

Edif. Mx: 0'15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela mínima: 10.000m<sup>2</sup>

Retranqueo: 20 m a linderos y 25 ejes de camino

- Edificaciones vinculadas a manipulación hortofrutícola

Ocupación mx: 15%

Edif. Mx: 0'15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>

Altura: 1 planta-2 plantas (edif. Aux. de oficinas)

Retranqueo: 5 m a linderos

- Edificaciones vinculadas a obtención de energía eólica

Las condiciones serán las necesarias para el funcionamiento de la instalación, con redacción para Estudio de Impacto Ambiental

- Edificación para vivienda unifamiliar

Mismas condiciones que explotaciones agrarias

- Edificaciones vinculadas a instalación de campings

Cumplirán el decreto 19/1985 y su modificación por decreto 108/1988

- Edificación vinculada a alojamientos rurales

Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>

Retranqueo: 20 m a linderos

Altura mx: 2 plantas (7m)

Sup. mx constr.: 300 m<sup>2</sup>

Edific. mx: 0'15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Edificaciones para almacenes agrícolas:

Mismas condiciones que manipulación hortofrutícola

- Edificaciones vinculadas al entretenimiento y Servicio de obras públicas

Parcela mínima: 10.000m<sup>2</sup>

Edifc. Mx: 0'15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocup. Mx: 15%

Retranqueos: 15m a caminos y 10m a linderos

Altura mx: 1 ó 2 plantas y 7m

- Edificaciones destinadas al servicio de carretera

No prevé más que tipologías: Gasolineras, hoteles y restaurantes...

- NUht- SUELO NO URBANIZABLE HUERTA TRASVASE

Usos autorizables: Edificaciones y condiciones de las mismas igual a NUhu (huerta tradicional)

- NUpa- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICO

Usos autorizables: Edificaciones y condiciones de las mismas igual a NUhu (huerta tradicional)

- NUarq- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO Y PALENTOLÓGICO

Usos autorizables: Edificaciones y condiciones de las mismas igual a NUhu (huerta tradicional)

- NUinc- SUELO NO URBANIZABLE DE EXPLOTACIÓN DE CANTERAS

- Edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias

- Edificaciones vinculadas a explotaciones ganadera

- Edificaciones vinculadas a obtención de energía eólica

- Edificaciones para almacenes agrícolas

- Edificaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de obras públicas

- Edificación destinada al servicio de carretera

Condiciones de edificación para estos usos al igual que NUhu (Huerta Tradicional)

- NUpi- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

- Edificaciones vinculadas a obtención de energía eólica
- Edificaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de obras públicas
- Edificaciones destinadas al servicio de carretera

Condiciones de edificación para estos usos al igual que NUhu (Huerta Tradicional)

**-SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO**

- **NUin- SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO**

- Edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias
- Edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas
- Edificaciones vinculadas a manipulación hortofrutícola
- Edificaciones vinculadas a obtención de energía eólica
- Edificaciones para almacenes agrícolas
- Edificaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de obras públicas
- Edificación destinada al servicio de carretera
- Edificaciones para vivienda unifamiliar
- Edificaciones vinculadas a instalación de campings
- Edificación vinculada a alojamientos rurales

Condiciones de edificación para estos usos al igual que NUhu (Huerta Tradicional)

**NUre- SUELO NO URBANIZABLE DE EXPLOTACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS**

- Edificaciones vinculadas al servicio de carretera (igual que NUhu)
- Edificación industrial e instalaciones contaminantes y peligrosas

Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 0'1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación: 10%

Retranqueos: 20m a linderos y 25 m a caminos

Extrayendo conclusiones y sintetizando dicha tabla obtendremos la clasificación Básica de Suelo:

**Tabla 5.3: Protección paisajística (NUpa) en Abanilla**

Tipo	Espacio	has
NUpa	Umbria de la Zarza	392,52
NUpa	Sierra de Barinas	1.446,60
NUpa	Sierra de Abanilla	794,97
NUpa	La Serratilla	27,64
NUpa	Los Contiendas	82,61
NUpa	Lomas del Tale	316,12
NUpa	Campules	342,43
	TOTAL	3.402,89

Fuente: Elaboración propia

Este modelo responde claramente a la Ley de Suelo de la Región de Murcia, ya que considera suelos no urbanizables aquellos que cuentan con alguna protección específica, valores propios o sean inadecuados, quedando el resto de suelo vacante como urbanizable, en el sentido de tener aptitud para pertenecer en el futuro al proceso urbanizador.

En base a este criterio, se puede apreciar que más del 50% del término municipal es Suelo Urbanizable.

En cuanto a la determinación de las zonas de protección, se han tenido en cuenta las áreas de protección de la Red Natura 2000, esto es, los LIC y ZEPA siguientes:

**Tabla 5.4: Zonas de protección en Abanilla**

Tipo	Numeración	Espacio	Superficie (has)
NUlic	ES6200005	Humedales de Ajauque y rambla Salada	130,41 (incluido en la zepa nº6)
	ES6200028	Río Chicamo	247,22
	ES6200027	Sierra de Abanilla	981,68
Nuzepa	6	Humedales de Ajauque y Rambla Salada.	338,88
TOTAL			1.567,78

El nuevo Plan General recoge también otras zonas protegidas tales como las de Protección

Paisajística (NUpa), Paleontológica y Arqueológica (NUarq), Suelos Inadecuados (NUin-NUinc) y Huerta Tradicional (NUhu) y Tratamiento de Residuos (NUre).

**Tabla 5.5: Protección paleontológica y arqueológica (NUarq) en Abanilla**

Tipo	Espacio	Superficie (has)
NUarq	Los Castillejos	7,51
NUarq	Azud Partidor	8,09
NUarq	Almazara Llano Sahues	27,39
NUarq	Morterito	7,36
NUarq	Castillo de Abanilla	5,05
NUarq	Ermida de Santa Ana	1,13
NUarq	Aljarea	1,50
NUarq	Olivar	10,61
Nuarq	Mafraque	38,51
Nuarq	Sierra de la Espada	83,33
Nuarq	Quibas	39,73
Nuarq	Rabillo de Quibas	4,47
Nuarq	Fuente del Algarrobo	17,57
Nuarq	Sierra del Cantón-Barinas	29,85
Nuarq	Arrecife del Puerto	31,91
Nuarq	Tronco fósil silicificado	56,96
	TOTAL	370,97

**Tabla 5.6 Inadecuado (NUin) en Abanilla**

Tipo	Superficie (has)
------	------------------

No urbanizable inadecuado	4.551.32
TOTAL	4.551.32

En la siguiente tabla del P.G. se recogen las superficies de NO URBANIZABLE con los criterios antes expuestos.

**Tabla 5.7: Resumen de las superficies de NO URBANIZABLE en Abanilla**

Tipo	Denominación	has
NUlic	Lugar Interés Comunitario	1.223,90
NUzepa	Zona Especial Protección Aves	338,88
NUpa	Protección Paisajística	3.402,89
NUarq	Protección arqueológica y paleontológica	370,97
NUin	Inadecuado	4.551.32
NUhu	Huerta tradicional	151,15
NUht	Huerta trasvase	1.030,25
UN re	Tratamiento de residuos	30,30
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	11.099,66

A la vista de lo anterior, queda clara la vocación de protección de una parte del territorio, en base a sus valores intrínsecos.

### 5.2.1.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población

En Abanilla el suelo urbano se encuentra muy repartido entre la capital del municipio (25'60%) y las 15 pedanías (74'4%)

Al casco urbano de Abanilla se encuentra al Sur del término municipal, en el nivel de la plataforma inferior, en la vega del río Chicamo y ramblas adyacentes.

El segundo nivel de altura, lo constituye la parte norte y suroeste, con las sierras de Quibas y la de Abanilla.

Entre las pedanías cabe citar determinadas entidades de población en núcleo urbano.

- Mahoya
- Macisvenda
- Barinas
- El Cantón
- Cañada de la leña
- Los Baños

Y pequeños núcleos rurales o caseríos

- Balonga
- Los Gabrieles
- La Zarza
- Umbría de la Zarza
- Quibas
- Los Carrillos
- La Umbría
- Ricabacica
- El Salado
- El Tolle
- El Partidor
- Campules
- Casa Cabrera
- El Algarrobo
- Mafraque
- Macitavera

Al tener el núcleo de Abanilla el 90% de la población, nos encontramos un modelo de término nuclear, dónde la centralidad gravita hacia el sur.

Respecto a la Ordenación urbanística sobre los suelos urbanos y la previsión de crecimiento, contenida en la reciente aprobación definitiva del Plan General se, prevé una ordenación del suelo consolidado del núcleo urbano de Abanilla.

**Tabla 5.8: Suelos urbanos en Abanilla**

Zona edificables	Superficie apta para la edificación	Ocupación de la edificación
Manzanas tipología 1A (II)	6725,78	6725,78
Manzanas tipología 1A (III)	75244,25	75244,25
Manzanas tipología 1B	4361,93	4361,93
Manzanas tipología 1C	4188,59	3769,73
Manzanas tipología 3 (II)	39121,97	27385,38
Manzanas tipología 3 (III)	130789,93	91552,95
<b>Suma</b>	<b>129642,52</b>	<b>209040,02</b>

**Tabla 5.9: Casco urbano en Abanilla**

Zona edificables	Superficie	Edificabilidad	Nº viviendas	Nº habitantes	Estándar
Manzanas tipología 1A (II)	6725,78	10088,67	84	252	
Manzanas tipología 1A (III)	75244,25	150488,50	1254	3762	
Manzanas tipología 1B	4361,93	6542,90	55	164	
Manzanas tipología 1C	4188,59	8377,18	70	209	
Manzanas tipología 3 (II)	39121,97	58682,96	489	1467	
Manzanas tipología 3 (III)	130789,93	261579,86	2180	6539	
<b>Suma</b>	<b>129642,52</b>	<b>495760,06</b>	<b>4131,33</b>	<b>12394,00</b>	
Espacios libres públicos	99297,89				5,91
Equipamientos públicos	90264,00				7,28

Viales y plazas	530736,41				
<b>TOTAL CASCO URBANO</b>	<b>1110373,27</b>				

Por otra parte se prevén determinados equipamientos en casco urbano

**Tabla 5.10: Equipamientos casco urbano en Abanilla**

Equipamientos casco urbano	has
<b>Docente 5 A</b>	
5 A-1 (Ab) Colegio Dionisio González	4434,00
5 A-2 (Ab) Instituto Secundaria	7832,00
5 A-3 (Ab) Colegio Santísima Cruz	3318,00
<b>Suma</b>	<b>15584,00</b>
<b>Sanitario 5 B</b>	
5 B-1 (Ab) Ambulatorio	666,00
<b>Suma</b>	<b>666,00</b>
<b>Cultural 5 C</b>	
5 C-1 (Ab) Auditorio	751,00
5 C-2 (Ab) Centro la Encomineda	471,00
5 C-3 (Ab) Escuela de música	398,00
<b>Suma</b>	<b>1620,00</b>
<b>Deportivo 5 D</b>	
5 D-1 (Ab) Pabellón cubierto	1704,00
5 D-2 (Ab) Piscinas	5067,00
5 D-3 (Ab) Campo de fútbol	5439,00
<b>Suma</b>	<b>12210,00</b>
<b>Otros 5 E</b>	
5 E-1 (Ab) Casa Encomienda	274,00
5 E-2 (Ab) Ayuntamiento	240,00
5 E-3 (Ab) Iglesia Parroquial	1192,00
5 E-4 (Ab) Juzgado y registro civil	111,00
5 E-5 (Ab) Guardia Civil	373,00
5 E-6 (Ab) Dependencias	158,00
Iglesia San Pascual	150,00
<b>Suma</b>	<b>2498,00</b>
<b>5 Cementerio y ampliaciones</b>	<b>57686,00</b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>90264,00</b>

Asimismo, en relación a suelos urbanos no consolidados se programaron diversos Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) de carácter residencial.

**Tabla 5.11: PERIS en Abanilla**

PERIs	Superf. (m2)	Coef. Edif.-cabilidad	Aprovechamiento	M2/viv.	Nº viv.	Hab/Nº viv.	Nº Hab.	Zonas verdes (m2)	Equipamientos	Zonas verdes adscritas
PERI Este (s)	78154,00	1,00	78154,00	120,00	651	3	1954	9769,25	3907,70	16100,29
PERI Este (i)	75332,00	1,00	75332,00	120,00	628	3	1883	9416,50	3766,60	15518,94
PERI Sur (d)	10612,21	1,00	10612,21	120,00	88	3	265	1326,53	530,61	2186,19
PERI Oeste (e)	22073,91	1,00	22073,91	120,00	184	3	552	2759,24	1103,70	4547,39
PERI Oeste (o)	44473,42	1,00	44473,42	120,00	371	3	1112	5559,18	2223,67	9161,85
PERI Oeste (s)	25480,84	1,00	25480,84	120,00	212	3	637	3185,11	1274,04	5249,24
	256126,38		256126,38		2134		6403	32015,80	12806,32	52763,90

En relación con las pedanías, el Plan General hace hincapié con precisión en la Ordenación de los suelos urbanos de determinadas pedanías, como son Barinas.

Tabla 5.12: Ordenación del núcleo de Barinas

Zona edificables	Superf. (m2)	Edificabilidad Residencial	Nº viv.	Nº hab.	Estándar
Manzanas tipología 2ª	224134,63	201721,17	1441	4323	
Suma	224134,63	201721,17	1.441	4323	
Espacios libres públicos	40.247,22				20,00
Equipamientos públicos	30863,48				7,14
Viales y plazas	134278,60				
TOTAL CASCO URBANO	389276,71				

Denominación	Sup. total	Sup. Viales	Sup.Zonas verdes	Sup. Edificable	% Cesiones	% Aprovechamiento
U.A. nº1 (Ba)	7.093,77	2.091,45	1.180,02	4.822,30	46,12	53,88
U.A. nº2 (Ba)	7.847,96	2.571,13	-----	5.276,83	32,76	67,24
U.A. nº3 (Ba)	10.121,83	1.729,32	744,34	7.648,17	24,44	75,56

6A-2 (Ba) (Adscrita Sectores Urbanizables)	469,30
6A-3 (Ba) (Adscrita Sectores Urbanizables)	14.783,17
6A-4 (Ba) (Adscrita Sectores Urbanizables)	13.272,47
6A-5 (Ba)	222,94
6A-6 (Ba) (Unidad de Actuación nº1)	721,68
6A-7 (Ba) (Unidad de Actuación nº3)	744,44
6A-8 (Ba) (Adscrita Sectores Urbanizables)	9.113,17
Suma	40.247,22
<b>NUCLEO URBANO</b>	<b>Superf. (m2)</b>
Equipamientos	
Docente 5A (Ba)	
Colegio publico	2432,10
Suma	2432,10
Cultural 5C (Ba)	
Centro cultural	236,36
Suma	236,36
Deportivo 5D	
5D-1(Ba) Campo futbol	11367,92
5D-2(Ba) Zona deportiva	8.213,12
5D-3(Ba) Zona deportiva (adscrita a sectores urbanizables)	4.221,83
Suma	23802,87
Otros 5E	
5E-1 (Ba) Lavadero	200,15
5E-2 (Ba) Iglesia Parroquial	1192,00
5E-3 (Ba) Genérico	3000,00
Suma	4392,15
TOTAL EQUIPAMIENTOS	30863,48

Zonas verdes públicas	Superf. (m2)
6A-1 (Ba) (Adscrita Sectores Urbanizables)	920,05



Centro de Salud en el Municipio de Abanilla

Zonas verdes públicas	Superf.(m2)
6A-1 (Ma)	779,93
6A-2 (Ma)	288,21
6A-3 (Ma) (Adscrita a sectores urbanizables)	28883,47
6A-4 (Ma)	315,53
6A-5 (Ma) (Incluida en Unidades de Actuación)	1.489,37
6 A-6 (Ma) (Incluida en Unidades de Actuación)	1.050,29
6 A-7 (Ma) (Incluida en Unidades de Actuación)	503,79
Suma	33310,59

Tabla 5.13: Ordenación del núcleo de Macisvenda

Zona edificables	Superf. (m2)	Edifica- bilidad	Nº viv.	Nº hab.	Estándar
Manzanas tipología 2ª	179501,21	161551,09	1154	3462	
Suma	179501,21	161551,09	1.154	3462	
Espacios libres públicos	33310,59				20,61
Equipamientos públicos	24482,06				7,07
Viales y plazas	141444,12				
TOTAL CASCO URBANO	338718,48				

Denominación	Sup. Tota (m2)	Sup. Viales	Sup. Zonas verdes	Sup. Edificable	% Cesiones	% Aprove- chamiento
U.A. nº1 (Ma)	8.617,72	1.118,44	1.489,37	6.009,91	30,26	69,74
U.A. nº2 (Ma)	8.539,08	1.784,00	1.050,29	5.704,79	33,19	66,81
U.A. nº3 (Ma)	7.063,41	1.585,51	503,79	4.974,11	29,58	70,42

En Macisvenda se delimita un PERI.



Núcleo rural de la Zona Oriental

NÚCLEO URBANO DE MACISVENDA	Superf. (m2)
Equipamientos	
Docente 5ª	
5 A-1 (Ma) Colegio publico	1868,90
Suma	1868,90
Cultural 5C	
5C-1 (Ma) Hogar pensionista	427,70
Suma	427,70
Cultural 5D	
5D-1(Ma) Polideportivo (adscrito a suelo urbanizable)	4.779,33
5D-2 (Ma) Polideportivo	1.344,62
Suma	6123,95
Cultural 5B	
5B-1 (Ma) Centro sanitario	584,96
Suma	584,96
Otros 5E	
5E-1 (Ma) Iglesia Parroquial	348,54
5E-2 (Ma) Generico	128,01
5E-3 (Ma) Generico (adscrito a suelo urbanizable)	15000,00
Suma	15476,55
TOTAL EQUIPAMIENTOS	24482,06

Tabla 5.14: Ordenación núcleo urbano de Mahoya

Zona edificables	Superf. (M2)	Edifica- bilidad	Nº viv.	Nº hab.	Estándar
Manzanas tipología 2ª	247215,65	197772,52	1413	4238	
Suma	247215,65	197772,52	1.413	4238	
Espacios libres públicos	42529,24				21,50
Equipamientos públicos	30256,34				7,14
Viales y plazas	110374,08				
TOTAL CASCO URBANO	387741,07				

NÚCLEO URBANO DE MAHOYA	Superf. (m2)
Equipamientos	
Docente 5ª	
5 A-1 (Mo) Colegio publico	4335,67
Suma	4335,67
Cultural 5C	
5 C-1 (Mo)Centro cultural	104,00
Suma	104,00
Cultural 5B	
5 B-1 (Mo) Centro sanitario	105,00
Suma	105,00
Otros 5E	
5 E-2 (Mo) Iglesia Parroquial	184,26
5E-1 (Mo) Genérico	25478,46
Suma	25711,67
TOTAL EQUIPAMIENTOS	30256,34

Zonas verdes públicas	Superf. (m2)
6A-1 (Mo)	270,59
6A-2 (Mo)	1150,62
6A-3 (Mo)	167,22
6A-4 (Mo)	369,03
6A-5 (Mo)	598,82
6A-6 (Mo)	79,44
6A-7 (Mo)	39893,52
Suma	42529,24



Pedanía de Mahoya, Abanilla.

**Tabla 5.15: Ordenación núcleo urbano de Cañada de la Leña**

Zona edificables	Superf. (m2)	Edificabilidad Residencial	Nº viv.	Nº hab.	Estándar
Manzanas tipología 2ª	52161,17	36512,82	261	782	
Suma	52161,17	36512,82	261	782	
Espacios libres públicos	7.025,08				20,00
Equipamientos públicos	6008,84				7,68
Viales y plazas	102030,12				
<b>TOTAL CASCO URBANO</b>	<b>157866,81</b>				

Denominación	Sup.total (m2)	Sup. Viales	Sup. Zonas verdes	Sup. Edificable	Cesiones (%)	Aprovecham (%)
U.A. nº1 (CI)	3.388,86	607,49	421,45	2.359,92	30,36	69,64

Zonas verdes públicas	Superficie
6A-1 (CI) (Adscrita a Sectores Urbanizables)	2840,00
6A-2 (CI) (Adscrita a Sectores Urbanizables)	409,97
6A-3 (CI)	365,07
6A-4 (CI)	1112,79
6A-5 (CI)	487,68
6A-6 (CI)	170,39
6A-7 (CI) (Adscrita a Sectores Urbanizables)	1.498,38
6A-8 (CI)	421,45
<b>Suma</b>	<b>7.305,73</b>

NUCLEO URBANO CAÑADA DE LA LEÑA	Superf.(m2)
Equipamientos	
Docente 5ª	
5 A -1 (CI) Colegio publico	345,30
5 A-2 (CI) Colegio publico	186,59
Suma	531,89
Cultural 5D	
5D-1 (CI) Pistas polideportivas	857,82
Suma	857,82
Otros 5E	
5E-1 (CI) Iglesia Parroquial	165,76
5E-2 (CI) Genérico (Adscrita a Sectores Urbanizables)	4000,00
Suma	4165,76
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>5555,47</b>

**Tabla 5.16: Ordenación núcleo urbano de El Cantón**

Zonas verdes públicas	Superficie
6A-1 (CI) (Adscrita a Sectores Urbanizables)	2840,00
6A-2 (CI) (Adscrita a Sectores Urbanizables)	409,97
6A-3 (CI)	365,07
6A-4 (CI)	1112,79
6A-5 (CI)	487,68
6A-6 (CI)	170,39
6A-7 (CI) (Adscrita a Sectores Urbanizables)	1.498,38
6A-8 (CI)	421,45
Suma	7.305,73

NUCLEO URBANO DE EL CANTÓN	Superf.(m2)
Equipamientos	
Docente 5ª	
5 A-1 (Ca) Colegio publico	1838,34
Suma	1838,34
Cultural 5C	
5C-1 (Ca) Hogar pensionista	147,04
Suma	147,04
Cultural 5D	
5D-1 (Ca) Pistas polideportivas	2333,32
Suma	2333,32
Otros 5E	
5E-1 (Ca) Iglesia Parroquial	130,69
5E-2 (Ca) Genérico	1559,45
Suma	1690,14
TOTAL EQUIPAMIENTOS	6008,84

Zonas verdes públicas	Superf. (m2)
6A-1 (Ca)	178,31
6A-2 (Ca) (Adscrita a sectores Urbanizables)	322,21
6A-3 (Ca)	476,38
6A-4 (Ca) (PERI-1)	2523,49
6A-5 (Ca) (Adscrita a sectores Urbanizables)	3.524,69
Suma	7.025,08

Asimismo, en El Cantón se han delimitado dos P.E.R.I.S.

Por último, define sin ordenarlos los suelos urbanos de núcleo rural (U/nr) aquellos en los que por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyen un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente con un topónimo y vinculado al sector primario:

Los Gabrieles, Los Baños, El Tollé, El Partidor, El Salado, Ricabacica, La Umbría, La Zarza, Balonga, Los Carrillos y Quibas.

#### 5.2.1.4. El suelo industrial y las actividades económicas

Respecto al suelo de Actividades Económicas, el P.G. define:

*- ...el objetivo es consolidar la trama empresarial recientemente creada en el Polígono Industrial municipal. En el suelo urbanizable se pretende desarrollar los sectores previstos, que imponen el ensanche del actual Polígono Industrial. La iniciativa será pública, con la finalidad de ampliar el actual Polígono Industrial municipal. En el suelo urbanizable sin sectorizar no se establece ninguna programación. Su desarrollo está superdotado a numerosas incertidumbres que el futuro habrá de despejar. No obstante, al realizar una ordenación básica, se ha pretendido el objetivo de facilitar su desarrollo aislado en régimen transitorio.-*

Respecto de este punto, el Plan General califica un Suelo Urbano Industrial (UI) 42'49 Has, coincidente con el actual Polígono Industrial "El Semolilla" junto a la carretera MU-414.

Así mismo y como ampliación en "mancha de aceite", clasifica un primer anillo alrededor de Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial (USI) de 54'21 Has y otro mucho mayor de Suelo Urbanizable Industrial Sin Sectorizar (UNSI) DE 537'68 Has, hasta el límite sur oeste del término.

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/2006, se contienen dentro del TOMO III.2 del Plan de Ordenación Territorial las Nuevas Propuestas Municipales, como propuestas de las Ayuntamientos, (no vinculantes) previstas en el planeamiento general, avances o estrategias de desarrollo:

La propuesta básica del Plan de Ordenación Territorial en Abanilla es la consolidación del polígono como un polo de desarrollo local y de integración en las dinámicas del entorno, ligado al Eje Mediterráneo y al Eje Yecla-San Javier.

1. Polígono de El Semolilla

- Ampliación por fases del polígono, con moderación en el medio y largo plazo, en espera de actuaciones competitivas en municipios del entorno y principalmente de nuevas actuaciones en la ciudad de Murcia o Molina.
  - Mantener la calidad del polígono en las ampliaciones, con una política de precios contenida. Ordenación flexible y abierta a la ampliación del polígono o la localización de grandes parcelas. Diversificación de productos y ordenación de naves de pequeña dimensión de forma conjunta.
  - Establecer un sistema de gestión del polígono que garantice el mantenimiento correcto a largo plazo de urbanización, seguridad, limpieza, infraestructuras.
2. Reserva de suelos en el entorno del polígono, mediante ayudas regionales, con el fin de evitar la especulación y el bloqueo en el crecimiento del polígono.
  3. Integrar las políticas de generación de suelo, y el tratamiento de calidad en las implantaciones, con los municipios de Fortuna y Santomera.
- Modulación coordinada de la gestión y urbanización de suelo
4. Formación en el entorno del Eje Yecla-Abanilla- Santomera de un paisaje de calidad ambiental, compatible con el crecimiento ordenado y compacto de núcleos industriales. Compromiso en la limitación absoluta de las implantaciones, en suelo no urbanizable.
  5. Análisis de las demandas de suelo relacionado con las canteras. Propuestas de normativas y preordenaciones, desde la revisión del Plan General, de Parques de Acopio y Almacenamiento o tratamiento de las instalaciones existentes: accesos, entorno, infraestructuras...
  6. Integración de dinámicas con el Altiplano, como foco de distribución hacia el centro regional y el litoral. Buscar demandas de suelo para almacenaje y distribución a pequeña y mediana escala. Aparcamiento de camiones y servicios al transporte.

Todo lo anterior se traduce en el articulado del Decreto en el "ANEXO III RECOMENDACIONES" donde dentro de "ACTUACIONES MUNICIPALES" (Actuaciones indicativas a desarrollar por los Ayuntamientos) prevé respecto al Minipolígono del Semolilla:

- "Ampliación del polígono y reserva de suelo en el entorno"

En el mismo ANEXO III, dentro de "ACTUACIONES PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN MUNICIPIOS"

- "Mejora del Eje Yecla-Abanilla- Santomera:

- Mejora de comunicaciones viarias y accesibilidad entre zonas industriales del Altiplano, Enclaves de la Zona Oriental y la Huerta de Murcia.
- Propuesta de Actuación del Plan sobre el Esquema de Estructura Territorial de la Región (señalamiento, localización y reservas de espacio para las infraestructuras básicas)"

### 5.2.1.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización Residencial

El nuevo Plan General recoge los dos tipos de suelo previstos por la L.S.R.M., es decir, Urbanizable Sectorizado y Urbanizable Sin Sectorizar (SUss) y dentro del primero hace la distinción entre el Sectorizado Pormenorizado (SUP) y el simplemente sectorizado (SUNP)

Analizándolos individualmente:

- S.U.P. Suelos Urbanizables Sectorizado Pormenorizados

**Tabla 5.17: Suelos urbanizables sectorizado pormenorizado en Abanilla**

Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado	Superficie (m2)
SUP-1 El Moñino	1168598,31
SUP-2 La Boquera	1082290,81
SUP-3 La Chirlita	371727,46
SUP-4 La Espada	391859,35
SUP-5 Realengo	348158,65
SUP-6 Puente Barinas	1058782,87
SUP-7 Casa Vítia	4820411,41
SUP-8 Las Lomas	497094,01
SUP-9 Los Baños	370800,23
SUP-10 (Collado Los Gabrieles)	117314,27
Suma	10109723,10

Es decir, 10 suelos con la categoría de Pormenorizados con un aprovechamiento para un uso global residencial de mínima densidad de 0'235m2/m2 y Sistemas Generales adscritos. Dichos suelos vienen denominados además con un nombre de topónimo o pedanía.

-SUNP. Suelos Urbanizables Sectorizados

**Tabla 5.18: Suelos urbanizables sectorizados en Abanilla**

Suelo Urbanizable Sectorizado	Superficie (m2)	Superficie Sistemas Generales Adscritos	Sistema General Adscrito
SUNP-1	682193,55	8986,34	6A-17(Ab), 6A-18(Ab), 6A-19(Ab)
SUNP-2	214337,40	2823,41	6A-17(Ab), 6A-18(Ab), 6A-19(Ab)
SUNP-3	222435,49	2930,08	6A-17(Ab), 6A-18(Ab), 6A-19(Ab)
SUNP-4	146564,53	1930,65	6A-17(Ab), 6A-18(Ab), 6A-19(Ab)
SUNP-5	827074,55	10894,82	6A-17(Ab), 6A-18(Ab), 6A-19(Ab)
SUNP-6	1744151,99	22975,23	6A-17(Ab), 6A-18(Ab), 6A-19(Ab)
SUNP-7	1045599,16	13773,38	6A-17(Ab), 6A-18(Ab), 6A-19(Ab)
SUNP-8	1100727,62	14499,58	6A-7(Mo), 5E-1 (Mo)
SUNP-9	628435,48	8278,20	6A-7(Mo), 5E-1 (Mo)
SUNP-10	1387813,43	18281,28	6A-7(Mo), 5E-1 (Mo)
SUNP-11	2243213,41	29549,22	6A-7(Mo), 5E-1 (Mo)
SUNP-12	191119,96	2517,57	6A-7(Mo), 5E-1 (Mo)
SUNP-13	139228,03	1834,01	6A-7(Mo), 5E-1 (Mo)
SUNP-14	192900,35	2541,02	6A-7(Mo), 5E-1 (Mo)
Suma	10883109,22	141814,80	

Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado	Superf. (m2)	Superficie Sistemas Generales Adscritos	Sistema General Adscrito
SUP-1 El Moñino	1168598,31	15393,62	6A-3(Ma), 5D-1(Ma)
SUP-2 La Boquera	1082290,81	14256,71	6A-3(Ma), 5D-1(Ma)
SUP-3 La Chirlita	371727,46	4896,66	6A-1(Ba), 6A-2(Ba), 6A-3(Ba), 6A-4(Ba), 6A-7(Ba)
SUP-4 La Espada	391859,35	5161,85	6A-1(Ba), 6A-2(Ba), 6A-3(Ba), 6A-4(Ba), 6A-7(Ba)
SUP-5 Realengo	348158,65	4586,20	6A-1(Ba), 6A-2(Ba), 6A-3(Ba), 6A-4(Ba), 6A-7(Ba)
SUP-6 Puente Barinas	1058782,87	13947,05	6A-1(Ba), 6A-2(Ba), 6A-3(Ba), 6A-4(Ba), 5E-1(Ba), 5D-3(Ba)
SUP-7 Casa Vítia	4820411,41	63497,93	6A-1(Ba), 6A-2(Ba), 6A-3(Ba), 6A-4(Ba), 5E-1(Ba), 5D-3(Ba), 6A-1(CI), 6A-2(CI), 6A-7(CI), 5E-11(CI), 6A-2(Ca), 6A-5(Ca)
SUP-8 Las Lomas	497094,01	6548,08	6A-3(Ma)
SUP-9 Los Baños	370800,23	4883,90	6A-7(Mo), 5E-1 (Mo)
SUP-10 (Collado Los Gabrieles)	117314,27	1545,35	6A-7(CI)
Suma	10109723,10	133.172,00	

Se definen 14 sectores de los cuales 13 son de uso residencial de mínima densidad (0'235m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de aprovechamiento) y uno de ellos el SUNP-5, residencial de baja densidad (0'35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de aprovechamiento) Todos ellos llevan Sistemas Generales Adscritos.

-SUss. Suelo Urbanizable Sin Sectorizar

El resto del término municipal, que no son Sistemas Generales, Suelos No Urbanizables, Suelos Urbanizables (Sectorizados y Sectorizados pormenorizados), o suelos urbanos, lo clasifica como urbanizable sin sectorizar dando unas mínimas condiciones para su sectorización, proponiendo una edificabilidad global de mínima densidad (0'235m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) Sobre estas bases clasifica 46.727'89 Has.

#### 5.2.1.6. Los Sistemas Generales. La articulación del Territorio

- El Plan General centra en el núcleo urbano de Abanilla la localización de la gran mayoría del sistema General de Espacios Libres, vinculando su obtención mayoritariamente a la gestión de los suelos urbanizables a los que van adscritos. Hacer una mención específica al Sistema General de la ladera Norte del Castillo por su valor paisajístico, el Parque de borde de la variante y el Parque Forestal de "la Estacada".

- El Sistema General de Comunicaciones (SGC) incluye las carreteras autonómicas y locales añadiéndose con especial significación las vías pecuarias existentes, censando hasta 20 entre veredas y coladas con una longitud estimada de 114 km.

- El Sistema General de Infraestructuras (SGI) aglutina instalaciones y trazados eléctricos, depuradoras, tratamientos de residuos y abastecimiento de agua.

- El Sistema General Hidráulico incluye los cauces de las ramblas de mayor importancia y sus franjas de protección.



Fuente en el casco histórico de Abanilla

## 5.2.2. ABARÁN

### 5.2.2.0. Origen histórico y evolución urbana de Abarán

Sus orígenes del asentamiento humano datan de la Edad de Bronce, más de 2000 años a.c. Posteriores a estos son los restos íberos hallados en el Cabezo de la Cobertera, El Boquerón y EL Cabeo de la Carrahíla. Tras este periodo llegó la dominación romana, fundando una villa de la que quedan vestigios.

Con la llegada de los árabes surge el poblado de Favaran o Fauran, denominación de la que proviene el actual nombre de Abarán, si bien se cuestiona el topónimo y se cree que bien pudiera derivar de otro más antiguo, el beréber “Hawwara” o del de “Aran” o “Naavaran”, que significan valle.

Es conocido el apoyo de la población musulmana al emir Ibn Hud en su lucha contra los almohades así como la aceptación a la muerte de éste en 1237 del protectorado de Castilla, gobernada entonces por Fernando III El Santo, al que sucedería su hijo Alfonso X El Sabio.

El primer documento escrito en el que se menciona a Abarán está fechado en marzo de 1281, en él el infante Sancho, hijo de Alfonso X promete donar cuando reine “todo el Valle de Ricote...et con Fauaran...” a la Orden de Santiago.

Durante los siglos en que perteneció a la Encomienda de Ricote, los moriscos se vieron envueltos en constantes guerras civiles del Reino de Murcia, condiciones abusivas que les obligaron a huir a Granada lo que causó una despoblación de la zona resuelta con la venida en los años 1482-83 de familias de Hellín con nombres reconocidos Pagna, Molina, Gomez, Precioso, Yelo, Tornero, Cobarro, Ramon, Gomez, Aryda, Sirque, Cantarro... que dieron origen a una nueva comunidad que aún persiste.

Durante todo este periodo las pretensiones de concejo independiente eran combatidas por la orden de Santiago, y no fue hasta 1.588 que consigue el privilegio de villazgo.

En el siglo XVIII se mejoran las comunicaciones, técnicas agrícolas, hidráulicas, fomentando un florecimiento económico con la edificación de la Iglesia Parroquial, la Casa Ayuntamiento, Iglesia de San Pablo, Puente de piedra sobre el Segura.

El viejo Abarán medieval es demolido en esta época, para levantar un nuevo pueblo con criterios de modernidad.

Sucesivos acontecimientos hacen del s.XIX una época catastrófica para la zona, como el terremoto de 1802, malas cosechas, inundaciones del Segura, epidemias o la guerra de la Independencia. Sin embargo fue en estos años cuando se hicieron cambios decisivos en cuanto a la organización urbana como el traslado de los vecinos al barrio

de Arriba, convirtiendo en huertas la parte baja. A mediados de siglo la villa se desvincula de la Orden de Santiago.

En el s. XX se produce desarrollo de la población al ser aprovechadas las riquezas de la zona con el paso del Río Segura, la ubicación de la presa y sus estudiados sistemas de regadío que permiten una agricultura fructífera, lo que hace de Abarán un pueblo con unas 2500 Has. de regadío, derivándose así industrias dedicadas a esta actividad, como la exportación de frutas naturales, con un 60% de la exportación total de la región.

Junto a la actividad agraria, la explotación de canteras de piedra caliza y la proliferación de empresas de servicios y comercios ocasionó un desbordamiento del casco urbano y una ampliación del mismo llegando la población censada en 2008 a 12.897 habitantes.

La ubicación de la Villa de Abarán obedece a su cercanía al Río y a sus huertas tradicionales regadas fértilmente. La zona en un meandro del Río, se controlaba con facilidad desde el triángulo formado por el castillo de Bolvax, el castillo de Blanca y el castillo de Ricote.

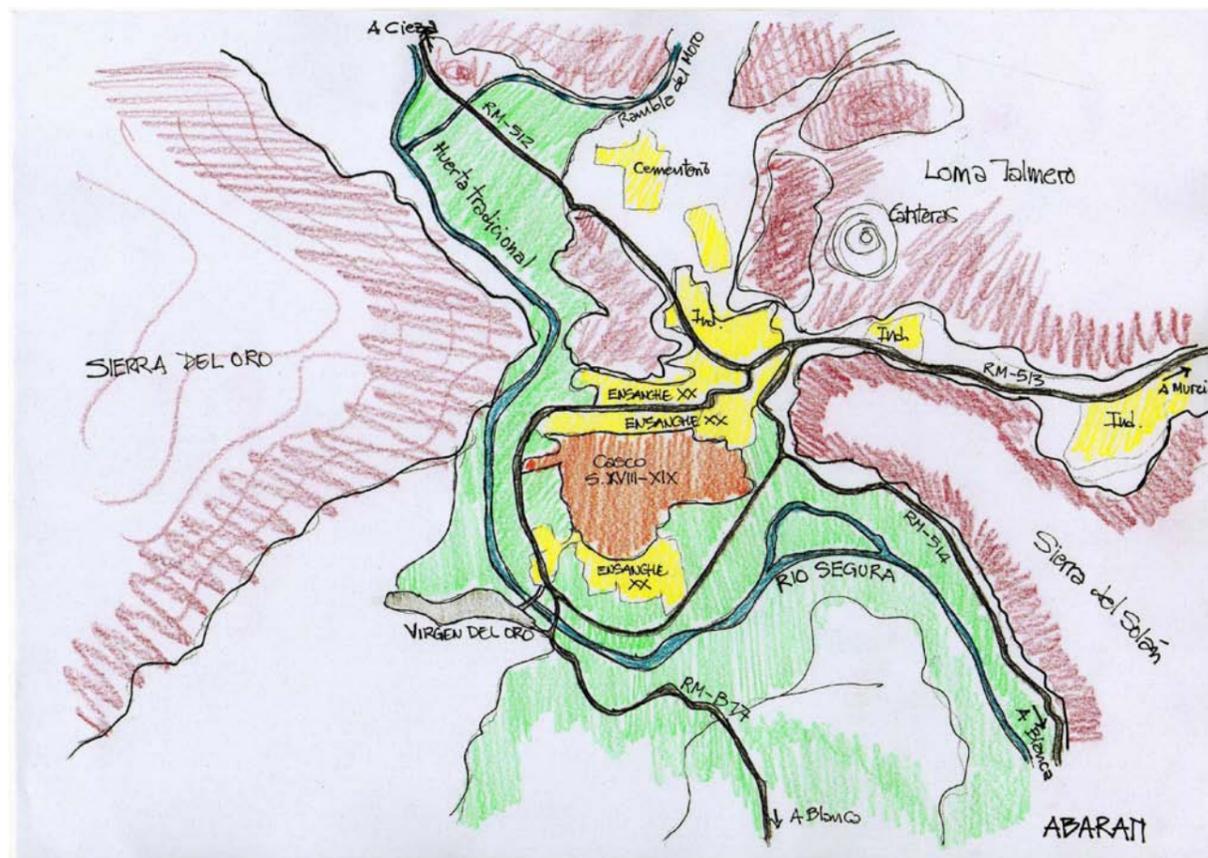
La abrupta orografía sólo deja ubicar la villa en un ensanchamiento del valle. Como hemos dicho en el s.XVIII se derriba el casco medieval, dando lugar a una ciudad más higienista, quedando un casco histórico equidistante del Río a una cierta altura sobre el mismo, al objeto de impedir el anegamiento de riadas.

El S.XX ha traído a Abarán unos pequeños ensanches al norte y al Sur del casco. Dos puentes (Nuevo y Viejo) lo unen con la zona de la Virgen del Oro.

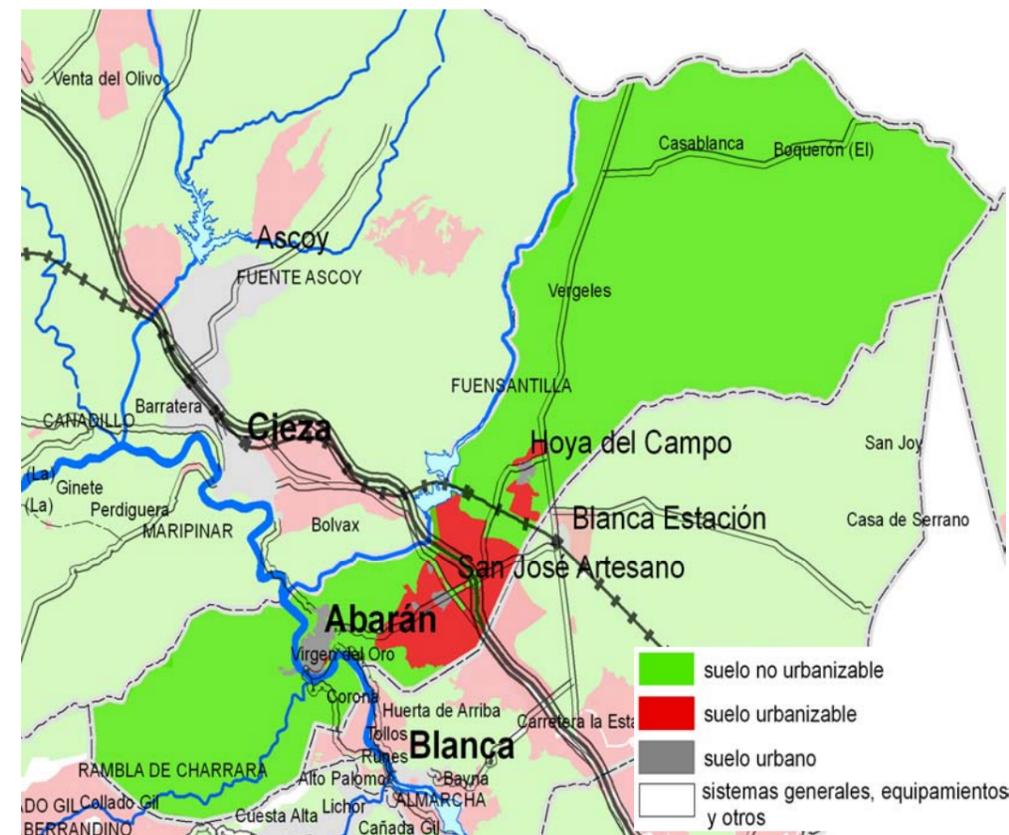
La comunicación con Murcia, primero a través de la RM-513 y posteriormente con la nueva Autovía A-30 hacen variar determinadas dinámicas de nuevos flujos.

La localización del área Industrial – terciaria de San José Artesano al pie de la A-30, la configura como un polo de actividad.

Abarán está inextricablemente inmersa en el rosario de villas que se bañan en el valle de Ricote, regadas por el Segura.



Croquis del origen y la evolución urbana del Municipio de Abarán



Esquema del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Abarán

### 5.2.2.1. Los usos globales de los planes urbanísticos

Abarán cuenta con Plan General adaptado a la L.S.R.M. cuya Aprobación Definitiva por Orden 01/08/03 se publicó en el BORM 06/10/2003 y su estado de trámite ante la Comunidad Autónoma requiere la corrección parcial del Texto Refundido.

Como comentamos en la Fase I, expondremos datos del documento Plan General de Ordenación de Abarán de Abril 2005.

La clasificación básica la obtendremos del siguiente cuadro:

### Urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

Este modelo responde a la L.S.R.M., donde considera SUELOS NO URBANIZABLES aquellos que cuentan con alguna protección específica, valores propios o son considerados inadecuados por el Planeamiento. Considerando globalmente el Suelo No Urbanizable abarca el 91'77% del territorio (105'89 km<sup>2</sup> frente a 115'38 km<sup>2</sup>) lo que lleva a concluir en un esfuerzo de preservación de la actividad urbanizadora.

Por otra parte, respecto a los criterios de clasificación del S.N.U. extraemos:

- Suelos NUP, No Urbanizables protegidos (55'64km<sup>2</sup>) de los cuales 55 km<sup>2</sup> corresponden a monte público con protección específica por pertenecer el Espacio Natural Sierra de la Pila y del Oro.
  - Delimita como No Urbanizables los Regadíos Tradicionales (NURT), Los Nuevos Regadíos (NUNR) y el cultivo de Suelo (NUS) si bien en esta última clase entran también suelos que no solo tienen valor agropecuario sino interés paisajístico, ambiental o con riqueza natural.
- o Por último, clasifica como Inadecuado (NUI) aquellas áreas que estima.

Los usos y edificaciones previstos por el P.G. en Suelos No Urbanizables son los siguientes:

- NURT-REGADÍO TRADICIONAL

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>(20.000m<sup>2</sup> para viviendas)
- Ocupación máxima: 4% (para vivienda 1%)
- Altura máxima: 2 plantas – 7m
- Retranqueos: Según norma correspondiente
- Excepciones: Obras menores (casetas de riego y aperos), conservación infraestructuras y servicios públicos, interés público y edificios catalogados

Usos:

- Edificaciones de explotaciones agrícolas
- Edificaciones para establecimiento, funcionamiento y conservación de infraestructuras y servicios públicos
- Vivienda familiar adscrita a producción agropecuaria
- Edificaciones de interés público: Infraestructuras y Dotaciones así como alojamientos turísticos.

- NUNR-NUEVOS REGADÍOS

- Parcela mínima: 20.000 m
- Ocupación máxima: 2% (1% vivienda familiar)
- Altura máxima: 2 plantas/7m
- Separación a ejes de caminos de huerta: 15 m

**Tabla 5.19: Clases de suelo en Abarán**

					TOTAL Km2	
URBANO (U) (Has)	ABARAN 98,15	SAN JOSE ARTESANO 10,18	HOYA DEL CAMPO 18,79	VENTA DE LA AURORA 5,22	1,32	
UAR (Has)	HOYA DON GARCIA (UAR) 0,65		CABEZO NEGRO (UAR) 1,01	LA MARAÑA (UAR) 0,76	0,03	
NO URBANIZABLE (UN) (Has)	PROTEGIDO 9.161,97		INADECUADO 1.427,86		105,89	
URBANIZABLE SECTORIZADO (UR) (Has)	HOYA DEL CAMPO UR-1 (P.P. El Chinarral (1ª Y 2ª etapa)) 6,15		UR-2 4,16	UR-3 13,73	UR Los Centro Liso 27,60	0,52
URBANIZABLE NO SECTORIZADO (UBLE) (Has)	ABRÁN SOLANA 7,10	BAJO EL CAMPILLO 1,66	LOMA DEL ZAPATERO 36,35	DEL LAS COLONIAS 13,23	7,62	
	LAS CAÑICAS 69,66	LOMA DEL ZAPATERO CASA ALCANTARA 153,28	1	2		
	CASA PEÑA 54,65		BARRANCO MOLAX 178,55	LA ASOMADA 50,92		
	EL RULETE 178,81	HOYA DEL CAMPO 7,27				
<b>TOTAL</b>					<b>115,38</b>	

- Excepciones: Instalaciones propias del cultivo (casetas de riego y aperos), conservación de infraestructuras, interés público y edificios catalogados.

- Usos: Los mismos que NURT

- NUS-SECANO

- Parcela mínima: 50.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 0'5%

- Altura máxima: 2 plantas – 7m

- Separación a linderos: 10 m

- Separación a eje de caminos: 15 m

- Excepciones: Edificaciones para usos agrícolas o ganaderos, edificaciones relacionadas con explotación extractiva, interés público x edificios catalogados.

- Excepciones: Obras menores (casetas de riego y aperos), conservación infraestructuras y servicios públicos, interés público y edificios catalogados

Usos: Los mismos que NURT más las edificaciones relacionadas con explotación extractiva.

- NUP-PROTECCIÓN ESPECIAL

- Parcela mínima: 200.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 0'2%

-	Regadio tradicional (NURT)		Altura máxima: 2 plantas – 7m
-	Nuevos Regados (NUNR)	5,34	Separación a linderos: 15 m
-	Secano (NUS)	12,20	
-	Protegido (NUP)	18,44	Separación a eje de caminos: 15 m
-	Inadecuado (NUI)	55,64	
	TOTAL SUELO N.U	14,27	Excepciones: Edificaciones relacionadas con la utilización de la finca, conservación de
		105,89	infraestructuras, interés públicos y edificios catalogados

Usos:

- Edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas forestales

- Vivienda familiar adscrita a explotación forestal

- Edificaciones de interés público: Infraestructuras y Dotaciones así como alojamientos turísticos.

- NUI-INADECUADO

Igual a NURT, con las particularidades de:

- Parcela mínima 5.000m<sup>2</sup> (escrituras anteriores al 17/06/2001)

- Parcela mínima 10.000m<sup>2</sup> (escrituras posteriores al 17/06/2001)

**Tabla 5.20: Suelo no urbanizable (km<sup>2</sup>) en Abarán**

En conclusión, este término municipal ha optado por una gran protección superficial de su territorio.

### 5.2.2.3. El tratamiento urbanístico de los asentamientos de población

En Abarán, la mayor parte del suelo urbano se concentra en el núcleo de Abarán (73'6%) frente a sus pedanías (26'4%)

Abarán se localiza desplazada hacia el oeste de su término municipal, en un meandro del Río Segura, junto a un barrio al otro lado del río, conocido como Virgen del Oro.

Existen tres pedanías de mayor rango, cuales son:

- San Jose Artesano
- Hoya de Campo
- Venta de la Aurora

Estas pedanías forman un centro de gravedad que contrapesa el del propio Abarán, formando funcionalmente otro núcleo al estar tan próximas y además cercanas a las vías de comunicación (Autovía A-30, MU-402 y vía de ferrocarril Chinchilla- Murcia)

En estas últimas el Plan prevé un considerable crecimiento urbano, fundamentalmente al rodearlas de Suelos Urbanizables.

Existen también tres pedanías de mínima extensión que son agregados de edificación con carácter rural tradicional y calificados como Suelos Urbanos de Agregado Rural (UAR), cumpliendo las condiciones previstas por la L.S.R.M. como agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de vida comunitaria que constituyen un asentamiento de población tradicional reconocido por un topónimo y vinculados a actividades del sector primario:

- Hoya de D.García
- Cabezo Negro
- La Maraña

Aunque la mayoría de la población se ubica en el núcleo de Abarán, en el triángulo formado por San José Artesano-Hoya del Campo- Venta de la Aurora el Plan General

apuesta por incluir la mayoría de Suelos Urbanizables, con lo que en el futuro se desplazará nuclearmente el centro de actividades y residencia.

Respecto a la ordenación de suelos urbanos de Abarán y pedanías:

Regadio tradicional (NURT)	
Nuevos Regados (NUNR)	5,34
Secano (NUS)	12,20
Protegido (NUP)	18,44
Inadecuado (NUI)	55,64
	14,27
<b>TOTAL SUELO N.U</b>	<b>105,89</b>

**Tabla 5.21: Suelo urbano en Abarán (Has)**

Y los Urbanos de Agregado Rural

**Tabla 5.22: Suelo no urbanizable en Abarán (km2)**

Respecto de Unidades de Actuación en suelo Urbano, citaremos:

**- Abarán y Virgen del Oro:**

15 Unidades de Actuación

UA-4, 5,6 y 8 en consolidado y el resto en sin consolidar

14 son residenciales y UA-1 Industrial

**- San José Artesano:**

6 unidades de Actuación

UA-1,2 y 5 en sin consolidar y el resto en consolidado

4 son residenciales y 2 industriales

**- Hoya del Campo:**

10 Unidades de Actuación

Todas en suelo sin consolidar

Todas son residenciales

**- Venta de la Aurora:**

2 Unidades de Actuación

Todas en suelo sin consolidar

Todas son residenciales

**5.2.2.4. El suelo industrial y de actividades económicas**

Como define el propio Plan, existe un déficit de suelo urbano industrial, o lo que es lo mismo, la existencia de numerosas edificaciones de tipo industrial distribuidas por el suelo no urbanizable y vinculadas a la industria agroalimentaria.

Para paliar dicha situación, el Plan General prevé determinadas Unidades de Actuación en Suelo Urbano, recogiendo en muchas ocasiones edificaciones industriales para legalizarlas.

-Abarán: UA-1 al Noroeste de Abarán, junto al Cementerio Municipal, Urbano sin consolidar, 97.170 m2 suelo y 0'63 aprovech.

- San José Artesano: UA-3, con 6.080 m2 y 0'82 m2/m2

UA-6, con 7.900 m2 y 1'03 m2/m2

	ABARAN	SAN JOSE ARTESANO	HOYA DEL CAMPO	VENTA DE LA AURORA	TOTAL	En Abarán y pedanías existe la
Consolidado UC	70,30	7,82	12,21	3,57	93,90	
Unidad de actuación (UA)	26,31	2,36	6,58	1,65	36,90	
P.E.R.I	1,54				1,54	
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>99,15</b>	<b>10,18</b>	<b>18,79</b>	<b>5,22</b>	<b>132,34</b>	

problemática de la convivencia urbana entre usos residenciales e industriales.

Por último, el Plan no cualifica Suelos Urbanizables Sectorizados Industriales, aunque deja una previsión de Suelos Urbanizables Sin Sectorizar (UBLEi)

**Tabla 5.23: UBLES Industriales en Abarán**

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, se contienen dentro del TOMO III.2 del Plan de Ordenación Territorial las Nuevas Propuestas Municipales, como propuestas de las Ayuntamientos, (no vinculantes) previstas en el planeamiento general, avances o estrategias de desarrollo:

Las propuestas en Abarán, coherentes con el Plan General son:

1. Desarrollo de una Zona Industrial en el nudo de la autovía:
  - Ordenar los suelos actualmente en ambos márgenes de la autovía
  - No permitir nuevas instalaciones en el polígono ni en el entorno, limitando las aprobaciones en suelo no urbanizable
  - Desarrollar por fases de unas 25has el polígono, con una actuación urgente en el sector sur, que cualifique la relación con la autovía y la antigua carretera nacional, como fachada de actividades industriales.
  - En el sector noroeste, y directamente relacionado con el nudo, desarrollar un Centro de Servicios (gasolinera, hotel, servicios al transporte y empresas...) para el conjunto del polígono, como foco de atracción en el corredor.
  - En el sector este, estudiar la ordenación de un sector que recoja las naves existentes.
2. El resto de la delimitación de esta zona, habrá de considerarse como una reserva a largo plazo.
3. Zona de servicios y talleres en el suelo industrial urbano del Plan, como zona de traslado de las actividades más integradas en el núcleo.
4. Demorar desarrollos en el resto del municipio.

Todo lo anterior se traduce en el articulado del Decreto en el ANEXO III RECOMENDACIONES, donde dentro de "ACTUACIONES ESTRATÉGICAS LOCALES" (Actuaciones estratégicas para la ordenación del suelo industrial, con implicación y desarrollo fundamentalmente de tipo municipal y de forma complementaria por los organismos de la Comunidad)

Se prevén:

Denominación	HAS	
Loma del Zapatero	36,35	"Programa de Actuación Zona Industrial de Abarán"
Las Colonias	13,26	Creación de un polígono en el enlace de la Autovía y N-ordenando los sectores existentes
Barranco Molax	178,55	
Total	228,16	
Total UBLES	761,72 HAS	Posible apoyo de entidad de gestión regional"

Cercanos todos a la carretera CN-301 y A-30, Estación y Autovía tienen aprovechamientos de 0'6 m2/m2 los dos primeros y de 0'40 m2/m2 Barranco Molax.

### 5.2.2.5 La dinámica del Planeamiento y la Urbanización Residencial

El Plan General recoge las clases de suelos urbanizables previstos por la L.S.R.M., distinguiendo entre Urbanizables Sectorizados (UR) y Urbanizables sin Sectorizar (UBLE)

Respecto De los primeros, el Plan los define exclusivamente como de uso residencial, situándolos todos junto a la pedanía de Hoya del Campo, llegando a conexionar con la cercana pedanía de Venta de La Aurora

Tabla 5.24: Suelo urbanizable sectorizado en Abarán. Características numéricas.

	USO	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD m2/m2
UR-1 " El Chinarral"	Residencial aprobado y desarrollado las etapas 1ª y 2ª	61,521	0,286
UR-1	Residencial	41.639	0,51
UR-3	Residencial	137.291	0,26
UR-Los Liso Centro	Residencial	272.408	0,35

El Urbanizable sin Sectorizar lo sitúa:

Junto a Abarán: UBLE Bajo Solana (0'7503 m2/m2)

UBLE El Campillo (0'286 m2/m2)

Junto a S.José Artesano: UBLE- S.José Artesano 1 (0'76m2/m2)

UBLE- S.José Artesano 2 (0'76m2/m2)

Carretera de la Estación- CN 301: UBLE Las Cañaila (0'10 m2/m2)

Loma del Zapatero-Casa Alcántara: UBLE Loma Zapatero –Casa Alcántara(0'10m2/m2)

Junto a Loma del Zapatero y CN 301: UBLE Casa Peña (0'286 m2/m2)

Norte y Sur de carretera a la Estación: UGLE La Asomada (0'286 m2/m2)

Autovía – Carretera Hoya del Campo-Ferrocarril: UBLE El Rulete (0'286 m2/m2)

DENOMINACION	HAS
BAJO SOLANA	7,10
EL CAMPILLO	1,66
LAS CAÑAICAS	69,66
LOMA ZAPATERO –CASA ALCANTARA	153,28
CASA PEÑA	54,65
SAN JOSE ARTESANO -1	6,39
SAN JOSE ARTESANO -2	3,82
LA ASOMADA	50,92
EL RULETE	178,81
HOYA DEL CAMPO	7,27
<b>TOTAL</b>	<b>533,56</b>

Al Sur de Hoya del Campo: UBLE  
Hoya del campo (0'286 m2/m2)

**Tabla 5.25: Suelo urbanizable sin sectorizar en Abarán (HAS)**

Realmente, con excepción de los dos primeros y el último, están todos agrupados en las cercanías de la Autovía A-3, Estación y San José Artesano.

### 5.2.2.6. Los Sistemas Generales. La Articulación del Territorio

- Como Sistema General de Espacios Libres (SGEL) y de Equipamientos (SG Eq) se definen en el núcleo urbano de Abarán y sus tres pedanías mayores.

**Tabla 5.26: Sistemas generales de espacios libres y equipamientos (m2 de suelo)**

	ABARÁN	SAN JOSÉ ARTESANO	HOYA DEL CAMPO	VENTA DE LA AURORA	TOTAL
SGEL	95.137	11.635	30.740	2.927	140.439
SGEQ	196.199	5.510	43.121		244.830

Se corresponden casi siempre con Suelos inmersos o anexos a Suelos Urbanos, en su gran mayoría con equipamientos o espacios libres existentes: Educativos, (Colegios, Parvularios, Institutos, Guarderías) Cultural-Recreativo (Mercado, Biblioteca, Plaza Toros, Teatro Cervantes, Centro Social y Hogar del Pensionista, Escuela Taller) Administrativos (Guardia Civil, Policía, Ayuntamiento) Deportivos (Pabellones y Campo fútbol) Religiosos (Iglesias y Ermita), Asistenciales (Centro de Salud y Residencias de Ancianos) y Social-Servicios (Autobuses, Equipamientos y Cementerio)

Vincula en su caso la obtención de algunos equipamientos y zonas verdes a la gestión de Unidades de Actuación y Suelos Urbanizables.

- Define el Sistema General Viario (SGV) como la suma de la Red Viaria, Estatal, Autonómica, Local, Ferroviaria, Sendas y Vías Pecuarias, Censando y denominadas estas últimas en un total de 20.

- Define también el Sistema General de Abastecimiento de AGUA (SGA), el de Saneamiento y Depuración (SGS) el de Electrificación (SGE) y el de Gasificación (SGG)

- Por último, define el Sistema General Hidráulico (SGH) como la suma de ríos, cauces, ramblas, embalses, canales, acequias y conducciones de agua para riego.

### 5.2.3. BLANCA

#### 5.2.3.0. Origen histórico y evolución urbana.

Su desarrollo histórico va ligado al del valle de Ricote. En el castillo encontramos los primeros restos arqueológicos, del s. XI y XII.

Durante el s. XIII se la conoce como Negra, y forma parte del valle morisco.

Tras pertenecer a la Orden de Santiago le es otorgado el Privilegio de Villazgo en 1591 por Felipe II, durante esta época prevaleció el esplendor económico y cultural que finalizó en 1613 con la expulsión de los moriscos., lo que supuso la partida de gran parte de sus habitantes y con ello un decaimiento económico.

Actualmente cuenta con una población de 6.226 hab. (INE 2008)

Como otras muchas poblaciones, Blanca debe su origen a la ubicación de una garganta estrecha entre la Sierra del Solán y el Cerro de Runes, que es controlada desde una posición alta por medio del Castillo.

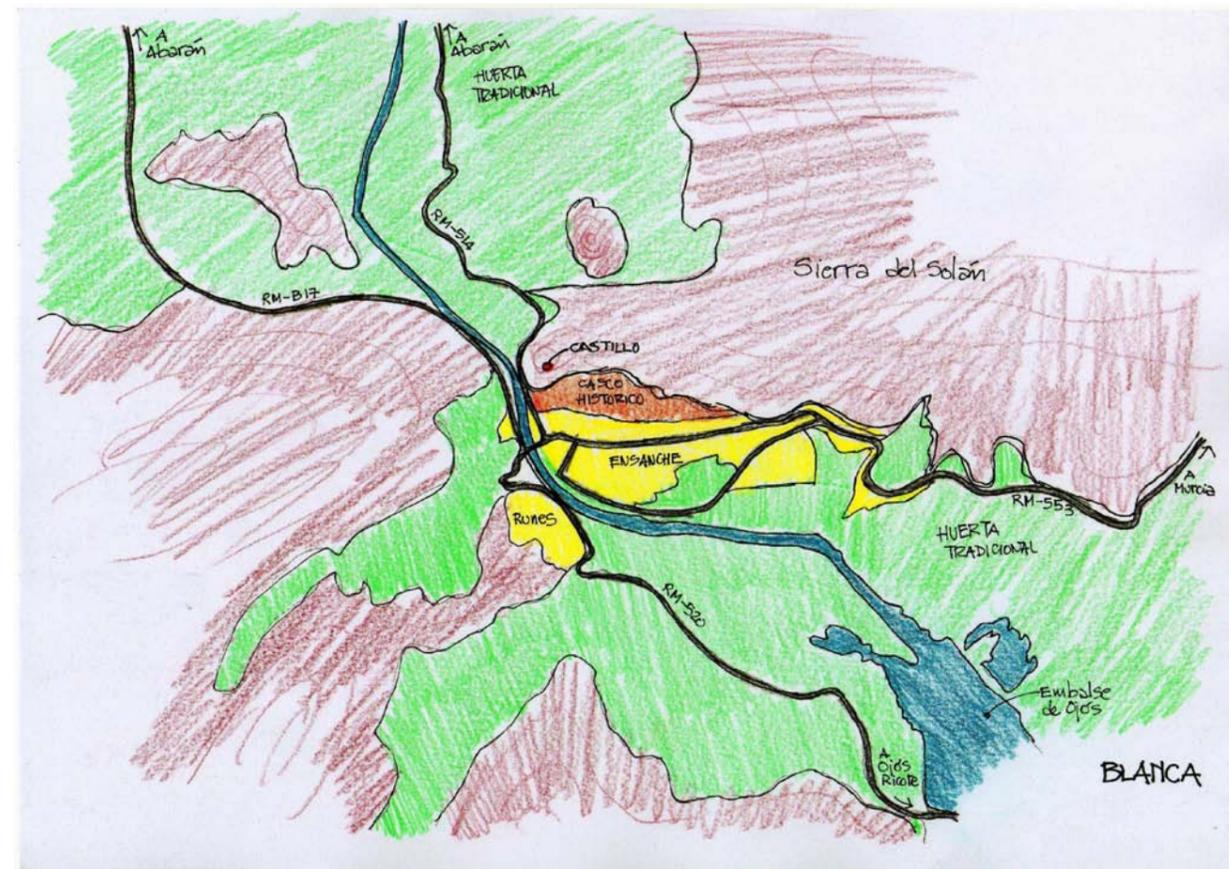
A este primer asentamiento musulmán que se funda a los pies del Castillo, con una pequeña medina, le sirve de sustento la cercanía de la fértil huerta regada por el Río Segura.

Tras la toma cristiana, la población se sigue manteniendo en el casco histórico en el arrabal montañoso y no es hasta épocas posteriores de los siglos XV y XVI con la creación de un urbanismo tardo medieval cuando se empieza a desarrollar en dirección al Río.

Los ensanches del XIX y el XX hacen llegar a la edificación hasta el borde del Segura.

La dificultad sempiterna de sus comunicaciones externas, ha hecho vivir a Blanca en un aislamiento contenido y los antiguos caminos de contacto con Murcia (actual RM-553), Abarán (RM-B17 y rm-514) y Ojós y Ricote (RM-520) han mutado poco desde antiguo.

La creación del Embalse de Ojós, producto del Azud del mismo nombre, dotan a Blanca de un entorno único.



Croquis del origen y la evolución del Municipio de Blanca.

### 5.2.3.1. Los Usos Globales de los Planes Urbanísticos

El Plan General de Blanca es el documento urbanístico vigente, con aprobación definitiva Según Orden de Consejero de 03/11/06 publicado en el BORM 16/11/06 Y Orden de Consejero de 29/02/08 publicado en el BORM 03/04/08, estando pendiente de Texto Refundido.

El documento analizado responde al Texto refundido de fecha junio de 2007



Esquema del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Blanca.

Tabla 5.27: Cuadro resumen de superficies en Blanca

Clase	Categoría	Uso	código	Superficie	
				m2	%
Urbano	Consolidado	Residencial	UR	548.037	0,6293
		Act.económica	UE	334.589	0,3842
		Parcial		882.626	1,0135
	No Consolidado	Residencial	UA-R	64.770	0,0744
		Act.económica	UA-E	45.128	0,0518
		Parcial		109.898	0,1262
	Núcleo rural	UNR		7.971	0,0092
Parcial			7.971	0,0092	
Subtotal			1.000.495	1,1488	
Urbanizable	Sectorizado	Residencial	UBRS	3.745.286	4,3006
		Act.económica	UBES	110.693	0,1271
		Parcial		3.855.979	4,4277
	No sectorizado	Residencial 0,2	UBR-0,2	1.001.096	1,1495
		Residencial 0,1	UBR-0,1	2.418.559	2,7772
		Act.económica	UBE	1.582.772	1,8174
		Especial	UPR	3.823.224	4,3901
Parcial		8.825.691	10,1343		
Subtotal			12.681.670	14,5620	
NoUrbanizable	Protección específica	PE	PE	27.014.546	31,0199
		PE-SGEL	PE-SGEL	624.758	0,7174
		Parcial		27.639.304	31,7373
	No sectorizado	Agrícola	PPA	20.634.857	23,6944
		Forestal	PPF	8.379.214	9,6216
		Ribera	PPR	478.248	0,5492
		Parcial		29.492.319	33,8651
	Inadecuado	NUI		11.765.481	13,5099
	Parcial			11.765.481	13,5099
	Subtotal			68.897.104	79,1124
Sistemas Generales	Comunicaciones	ferrocarril	SGF	156.462	0,1797
		Existentes	SGC-EX	663.163	0,7615
		Previstos pref	SGC-PP	584.823	0,6715
		Previstos dif.	SGC-PD	40.169	0,0461
	Parcial			1.444.617	1,6588
	Infraestructuras y Servicios	Existentes	SGL-EX	11.894	0,0137
		Previstos pref	SGL-PP	26.080	0,0299
		Previstos dif.	SGL-PD	15.766	0,0181
		Parcial			53.740
	Espacios libres	Existentes	SGEL-EX	499.973	0,5741
		Previstos pref	SGEL-PP	272.754	0,3132
		Previstos dif.	SGEL-PD	232.514	0,2670
		Parcial			1.005.242
Equipamiento comunitario	Existentes	SGE-EX	115.385	0,1325	
	Previstos pref	SGE-PP	44.356	0,0509	
	Previstos dif.	SGE-PD	0	0,0000	

	Parcial		159.741	0,1834
Vías pecuarias	Existentes	SGVP	353.287	0,4057
	Parcial		353.287	0,4057
Hidráulico	Existentes	SGH	1.491.764	1,7129
	Parcial		1.491.764	1,7129
Subtotal			4.508.391	5,1768
Total			87.087.660	100,0000

De la anterior tabla podemos extraer las siguientes conclusiones:

CLASE SUELO	SUP. (HAS.)	PROPORCIÓN €
ubano	100'05	1'15%
Urbanizable	1.268'17	
Sectorizado	385'60	
No sectorizado	882'57	14'56%
No Urbanizable	6.889'71	79'11%
Sistemas Generales	450'84	5'18%
Total Término	8.708'77	100%

Fuente: Elaboración propia extraído de tabla 5.27

### 5.2.3.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

Los usos y edificaciones previstos por el P.G. en Suelo No Urbanizable son los siguientes:

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
  - Usos provisionales previstos en la L.S.R.M.
  - Instalaciones para establecimiento, funcionamiento y conservación de infraestructuras y servicios públicos
  - Vivienda vinculada a actividades agrícolas:
    - Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup>(10.000m<sup>2</sup> o 5.000m<sup>2</sup> en Inadecuado, sg. escritura posterior o anterior a 17/06/2001)
    - Edific.mx.: 0'04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - Ocupación mx: 4%
    - Altura mx: 2plantas- 7m
    - Separación a linderos: 15m

- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividad agrícola:
  - Parcela mínima: Igual a viviendas
  - Ocupación mx: 4%
  - Separación a linderos:10m y 15m a camino
  - Altura mx: 2 plantas- 7m
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN FORESTAL Y DE LA NATURALEZA
  - Instalaciones necesarias para establecimiento, funcionamiento y conservación de infraestructuras y servicios públicos.
  - Áreas e instalaciones de servicios vinculadas funcionalmente a carreteras:
    - o Estaciones de suministro de carburantes y servicios complementarios con informe favorable de Administración titular de la vía previo a licencia.
    - o -Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la Zona vinculados a carreteras:
      - Parcela mínima:20.000m<sup>2</sup>
      - Ocupación mx: 4%
      - Distancias retranqueos: 15m. linderos y vía de acceso
      - Altura mx: 2 plantas-7m
  - Sistema general de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario mediante Plan Especial.
  - Instalaciones necesarias para explotaciones forestales:
    - Parcela mínima: la exigible para viviendas
    - Ocupación mx: 1%
    - Separación a linderos: 10m y 15m a caminos públicos
    - Altura mx: 1 planta-5m.
  - Usos, obras e instalaciones de carácter provisional sg. L.S.R.M.
  - Actuaciones específicas de interés público:
    - o Edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos



- o Establecimientos turísticos
- o Establecimientos comerciales
- o Instalaciones de depósito
- o Aparcamientos aire libre de gran extensión
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA O INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
  - Construcciones e instalaciones vinculadas a actividad agrícola: Igual a SNU de Protección Específica
  - Instalaciones necesarias para establecimiento, funcionamiento y conservación de infraestructuras y servicios públicos
  - Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras: Igual a SNU de Protección Forestal y de la Naturaleza
  - Sistema general de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario mediante Plan Especial
  - Usos, obras e instalaciones de carácter provisional sg. L.S.R.M.
  - Vivienda vinculada a actividad productiva: Igual a SNU de Protección Específica
  - Actuaciones específicas de interés público: Igual a SNU de Protección Forestal de la naturaleza, añadiendo Actividades Industriales y productivas.
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN DE MARGEN DE CAUCE
  - Construcciones e instalaciones vinculadas a actividad agrícola: Igual a SNU de Protección Específica
  - Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de infraestructuras y servicios públicos
  - Áreas de servicio vinculadas funcionalmente a carreteras: Igual a SNU de Protección Forestal y de la Naturaleza
  - Sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario mediante Planes Especiales
  - Usos, obras e instalaciones de carácter provisional sg. L.S.R.M.
  - Actuaciones específicas de interés público: Igual a SNU de Protección agrícola o Inadecuado para el desarrollo urbano.

#### SIERRA DE LA PILA (Lic)

-Aplicación del P.O.R.N. de la Sierra de la Pila

-Vivienda Unifamiliar:

- Parcela mínima: 200.000 m2 en forestal y 50.000m2 en secano
- Edific. Mx: 300m2
- Altura mx: 2plantas, 7m
- Separaciones a linderos: 10m a linderos y caminos

-Edificaciones relacionadas con actividad agrícola o ganadera:

Mismas especificaciones que vivienda, excepto:

- Parcela mínima caseta agrícola de 20.000m2 con 1% ocupación mx
- Parcela mínima instalaciones agrícolas o ganaderas de 200.000m2 con ocupación mx 1% ganaderas y 0'1% almacén agrícola
- -Altura mx: 1 planta

Por tanto, nos hayamos ante un Plan General que responde a los criterios de la L.S.R.M., ya que considera como No Urbanizables a aquellos suelos que responden a algún tipo de protección, cuentan con valores propios o sean considerados inadecuados por el planeamiento. De esta manera, el suelo vacante que no es urbano ni no urbanizable, pasa a ser urbanizable.

En cuanto a la determinación de las zonas de protección del Suelo No Urbanizable

- Protección Específica (PE): Comprende aquellos suelos L.I.C. y ZEPA dentro del municipio, Sierra de la Pila, Sierra de Ricote-La Navela, Yesos de Ulea.
- Protegido por el Planeamiento
- Inadecuado (NUI)
- Agrícola (PPA)

Coinciden fundamentalmente con el territorio entre la Autovía A-30 y la Sierra de la Pila (PE)

•Forestal y protección de la Naturaleza (PPF)

Coincidente con la montaña al norte del casco urbano de Blanca

•Protección de Ribera (PPR)

### 5.2.3.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población

Respecto a los Suelos Urbanos, el Plan hace una distinción entre Residencial Consolidado, Residencial No Consolidado y Núcleo Rural (UNR)

- Residencial Consolidado: Blanca, Runes, Alto del Palomo, Estación de Blanca y Bayna.

- Residencial No Consolidado

Define 7 unidades de Actuación (6 residenciales y 1 industrial) Reseñando las Residenciales

Tabla 5.28: Unidad de actuación núm. 1: Alto del Palomo

USO	PARCELA	SUPERFICIE	APROV.	INDICES	PATIO
ESPACIO LIBRE	PL	0,00		0,00%	
EQUIPAMIENTO	EQ	432,70		11,10%	
RED VIARIA		1.313,12		33,69%	
SUP. NO LUCRATIVA	SUBTOTAL	1.745,82		44,79%	
RESIDENCIAL	R-1	391,30	703,10	1,7968	39,75
RESIDENCIAL	R-2	745,70	1405,82	1,8852	42,79
RESIDENCIAL	R-3	417,33	834,66	2,0000	
RESIDENCIAL	R-4	597,63	1.195,26	2,0000	
SUP. LUCRATIVA	SUBTOTAL	2.151,96	4.138,84	55,21%	
SUP. TOTAL	TOTAL	3.897,78	4.138,84	1,061845	

Tabla5.29: Unidad de actuación núm. 2: Estación de Blanca (A)

USO	PARCELA	SUPERFICIE	APROV.	INDICES
ESPACIO LIBRE	PL	1.049,60		11,79%
EQUIPAMIENTO	EQ	967,78		10,87%
RED VIARIA		3.019,92		33,93%
SUP. NO LUCRATIVA	SUBTOTAL	5.037,30		56,59%
RESIDENCIAL	RU	3.864,00	5.520,00	1,428571
SUP. LUCRATIVA	SUBTOTAL	3.864,00	5.520,00	43,41%
SUP. TOTAL	TOTAL	8.901,30	5.520,00	0,620134

Tabla 5.30: Unidad de actuación número 3: Estación de Blanca (B)

USO	PARCELA	SUPERFICIE	APROV.	INDICES
ESPACIO LIBRE	EL	4.421,84		16,57%
EQUIPAMIENTO	EQ	2.598,37		9,74%
RED. VIARIA		9.116,94		34,17%
SUP. NO LUCRATIVA	SUBTOTAL	16.137,15		60,48%
RESIDENCIAL	RU-1	4.560,00	7.200,00	1,578947
	R-2	3.952,00	6.240,00	1,578947
	RU-3	1.991,33	3.150,00	1,581857
SERVICIOS	IS	40,00	40,00	1,000000
SUP. LUCRATIVA	SUBTOTAL	10.543,33	16.630,00	39,52%
SUP. TOTAL	TOTAL	26.680,48	16.630,00	0,623302

Tabla 5.31: Unidad de actuación número 5: Estación de Blanca (C)

USO	PARCELA	SUPERFICIE	APROV.	INDICES
ESPACIO LIBRE	EL	1.604,48		16,27%
EQUIPAMIENTO	EQ	425,91		4,32%
RED VIARIA		3.857,04		39,10%
SUP. NO LUCRATIVA	SUBTOTAL	5.887,43		59,69
RESIDENCIAL	RU-1	2.736,00	4.320,00	1,578947
	RU-2	1.200,00	1.800,00	1,500000
SERVICIOS	IS	40,00	40,00	1,000000
SUP. LUCRATIVA	SUBTOTAL	3.976,00	6.160,00	40,31%
SUP. TOTAL	TOTAL	9.863,43	6.160,00	0,624529

Tabla5.32: Unidad de actuación número 6: Estación de Blanca (D)

USO	PARCELA	SUPERFICIE	APROV.	INDICES
ESPACIO LIBRE	EL	1.770,82		17,74%
EQUIPAMIENTO	EQ	407,53		4,08%
RED. VIARIA		3.631,18		36,37%
SUP. NO LUCRATIVA	SUBTOTAL	5.809,53		58,19%
RESIDENCIAL	RU-1	2.080,00	3.120,00	1,500000
	RU-2	2.054,83	3.076,68	1,497292
SERVICIOS	IS	40,00	40,00	1,000000
SUP. LUCRATIVA	SUBTOTAL	4.174,83	6.236,68	41,81%
SUP. TOTAL	TOTAL	9.984,36	6.236,68	0,624645

Tabla 5.33: Unidad de actuación número 7 (Bayna)

USO	PARCELA	SUPERFICIE	APROV.	INDICES
RED VIARIA		2.911,05		53,48%
SUP. NO LUCRATIVA	SUBTOTAL	2.911,05		53,48%
RESIDENCIAL	R-1	2.184,94	4.369,88	2,00000
	R-2	347,14	694,28	2,00000
SUP. LUCRATIVA	SUBTOTAL	2.532,08	5.064,16	46,52%
SUP. TOTAL	TOTAL	5.443,13	5.064,16	0,930376

-Núcleo Rural (UNR)

Define como tal Huerta Arriba y Los Tollos.

#### 5.2.3.4. El suelo industrial y las actividades económicas

Como tal sólo considera Suelo Urbano Consolidado (UE) el Plan Parcial de San Roque y unos suelos industriales al Norte de la Estación de Blanca

Como suelo Urbano no Consolidado crea la Unidad de Actuación UA-4 en San Roque

Tabla 5.34: Unidad de actuación número 4: San Roque

USO	PARCELA	SUPERFICIE	OCUP. MAX.	APROV.	INDICES
RED VIARIA		13.379,41			29,65%
SUP. NO LUCRATIVA	SUBTOTAL	13,379,41			29,65%
INDUSTRIAL POLIG.	P-1	28.573,73	20.001,61	23,430,46	0,820000
INDUSTRIAL	P-2	3.174,86	2.222,40	2.603,39	0,820000

POLIG.				
SUP. LUCRATIVA	SUBTOTAL	31.748,59	26.033,84	70,35%
SUP. TOTAL	TOTAL	45.128,00	26.033,84	0,576889

Como Urbanizable Sectorizado de Actividad Económica (UBES) considera UN Sector Al Sur del Plan Parcial San Roque (110.693 m2) de suelo

Como Urbanizable Sin Sectorizar de Actividad Económica (UBE) plantea una gran bolsa de suelo (1.582.772 m2) al norte de la Autovía A-30 y frente a San Roque

A ambos suelos urbanizables les otorga edificabilidad de 0'40 m2/m2

Así analizado (con la excepción de la bolsa de suelo al norte de la Estación de Blanca), sitúa la actual y la futura oferta de suelo de Actividades Económicas a ambos lados de la Autovía A-30 en la cercanía al actual nudo de conexión. En el caso del futuro urbanizable sin sectorizar (UBE), lo hace llegar hasta el límite del Término municipal.

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, se contienen dentro del TOMO III.2 del Plan de Ordenación Territorial las Nuevas Propuestas Municipales, como propuestas de las Ayuntamientos, (no vinculantes) previstas en el planeamiento general, avances o estrategias de desarrollo:

La propuesta básica de suelo industrial en Blanca en la consolidación del polígono existente y en el planeamiento de una estrategia de desarrollo en el entorno de la Estación, en función de las alternativas regionales.

#### 1. Zona Industrial de Blanca-Ricote: Polígono de San Roque

- Continuar el desarrollo de San Roque, estableciendo sistemas de gestión del polígono que garanticen la finalización de la urbanización (aceras, zonas verdes, tratamiento de borde, infraestructuras, instalaciones industriales del entorno) y el mantenimiento con una entidad de conservación adecuada.

- La entidad de gestión, dirigida por ayuntamiento de Blanca, podría captar demandas de los municipios del Valle de Ricote y articular las relaciones con los ayuntamientos de Ricote, Ojos y Ulea.

- Mantener un nivel de accesibilidad entre los núcleos adecuado a la formación de un foco de empleo en el polígono. Dar prioridad a la carretera de Azud de Ojós y terminar las obras de la carretera Ojos-Blanca.

- Establecer una zona de reserva amplia en el entorno del nudo hacia oeste. El primer objetivo es impedir la instalación de enclaves industriales fuera del polígono; a largo plazo puede ser zona de ampliación de San Roque, coordinado con el área de la Estación, prioritaria. En escala adecuada que debe ser conservada.

- Ordenar una corredor libre en las dos bandas de la autovía equivalente al

actual (autovía + vía de borde del polígono), como área de protección paisajística de la autovía.

POLIGONO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	
		INDICE	SUPERFICIE
Sector número 1: El Rubión	36.847 m2	0,600	22.108 m2
Sector número 2: Los Cabañiles	386.825 m2	0,238	92.064 m2
Sector número 3: Casa de Don Juan	2.542.369 m2	0,210	533.897 m2
Total Urbanizable residencial sectorizado			648.069 m2
Urbanizable residencial sin sectorizar	4.562.665 m2	0,200	912.533 m2
Sistemas generales adscritos (normal)	235.960 m2	0,200	47.192 m2
Sistemas generales adscritos (espacio natural)	139.790 m2	0,200	27.958 m2
Total urbanizable residencial sin sectorizar			987.683 m2
<b>TOTAL URBANIZABLE RESIDENCIAL</b>			<b>1.635.752 m2</b>

- Limitar y prohibir las actuaciones dispersas entre el ferrocarril y la autovía, y en todo el entorno de la carretera C-344 a Jumilla. Localización de áreas de servicio de la carretera en los polígonos.

Todo lo anterior se traduce en el articulado del Decreto en el ANEXO III RECOMENDACIONES, donde dentro de "ACTUACIONES ESTRATÉGICAS LOCALES" (Actuaciones estratégicas para la ordenación del suelo industrial, con implicación y desarrollo fundamentalmente de tipo municipal y de forma complementaria por los organismos de la Comunidad) se prevén:

- "Zona Industrial de Blanca"
- o Continuar el desarrollo de S. Roque
- o Reservas de Suelo en el entorno de los eje A-30 y N-344"

### 5.2.3.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial

Como Suelo Urbanizable Sectorizado (UBRS) de carácter residencial, define tres sectores:

- Sector nº1: El Rubión

Corresponde a un sector (36.847m2) junto al casco urbano de Blanca, cuyo objetivo es completar al mismo, con una edificabilidad de media densidad (0'60m2/m2)

- Sector nº2: Los Cabañiles

Este mediano sector (386.825 m2) se sitúa al norte del anterior, entre la Rambla del Saladar y la línea del ferrocarril, con baja densidad (0'238m2/m2)

Polígono de la Estación- Sector nº3: Casa de Don Juan

La definición de la actuación de este Polígono de la Estación, que configura un gran sector (2.542.369 m2) situado al norte de la autovía N-301 ( o A-30) al este de la carretera N341 Murcia-Blanca, es para el caso de un punto de partida, el expresivo de la y el límite del término municipal.

A corto plazo, comenzar con un minipolígono de carácter local, en relación con la pedanía, la carretera y las actividades agrícolas.

Dichos suelos se incluyen como sectorizados en base a Convenio Urbanístico, con En el medio plazo, tras pasar demandas del Polígono de San Roque a la Estación

Reservas de suelo no sectorizado: limitar el suelo urbanizable industrial no sectorizado a las reservas de suelo en el entorno de Infraestructuras.

Respecto al Suelo Urbanizable sin Sectorizar (UBR), el Plan General prevé dos tipos, los previstos para ensanches urbanos con edificabilidad 0'2m2/m2 (diversos sectores

pequeños junto a Blanca y Bayna y un gran sector junto a Estación de Blanca) y los previstos para desarrollos periféricos con una edificabilidad de 0'1m2/m2 (se concentran

fundamentalmente en dos grandes bolsas en banda continua al sur de la autovía y rodeando al suelo de actividades económicas de San Roque)

Define también un Suelo Urbanizable ESPECIAL sin sectorizar (UPR), con una gran superficie (3.772.274m2), un índice de edificabilidad de 0'1m2/m2 y localización en diversas bolsas de suelo a ambos márgenes del Río Segura, el embalse de Ojós, en algunos casos hasta el límite del término municipal.

Como resumen de dichos suelos:

**Tabal 5.35: Edificabilidad en el suelo urbanizable residencial**

**Tabla 5.36: Edificabilidad en el suelo urbanizable residencial**

Fuente: Plan General



Construcción en el Municipio de Blanca

También se incluyen las vías pecuarias

- Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SGI)

Engloban el abastecimiento de agua (SGA), la depuración de Aguas Residuales, las Subestaciones Eléctricas

- Sistema General Hidráulico (SGH)

Coincidente con el Dominio Público Hidráulico según la Ley de Aguas, tales como Ramblas y Barrancos, identificando los mismos

- Sistema General de Espacios Libres (SGEL)

Define los existentes y los nomina

#### 5.2.3.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio.

Respecto de los mismos, los ordena:

- Sistema General de Comunicaciones ( SGC)

Distingue entre los existentes y los previstos (y entre estos entre preferentes y diferidos)

Engloba las actuales carreteras del Estado y Regionales Dentro de este Sistema engloba el Sistema General Ferroviario (SGF) fundamentalmente el actual trazado del ferrocarril Chinchilla-Murcia

**Tabla 5.37: Sistema general de espacios libres en suelo urbano**

BLANCA		
	Parque de las Cuevas	66.482
	Jardín en la ribera del río Segura	8.570
	Jardín junto al Colegio Antonio Molina	2.768
	Parque de la Amistad	2.602
	Parque en Bayna, junto al puente	2.007
	Parque en Altodel Palomo	2.412
Estación de Blanca		



	Parque público	15.243
	Jardín junto a colegio	1.436
Polígono San Roque		
	ZV6	10.708
	ZV7	6.180
<b>En suelo urbano consolidado</b>		<b>118.408</b>
Unidades de Actuación		
	Número 2	1.050
	Número 3	4.422
	Número 5	1.604
	Número 6	1.771
<b>En suelo urbano no consolidado</b>		<b>8.847</b>
En suelo urbano consolidado		118.408
En suelo urbano no consolidado		8.847
<b>TOTAL EN SUELO URBANO</b>		<b>127.255</b>

Fuente: Plan General

Respecto a los futuros en suelos urbanizables sectorizados, los cuantifica y en algún caso los localiza

- Sistema General de Equipamientos (SGE)

Hace una distinción entre los existentes, localizándolos, (Sanitarios, Administrativos, Culturales, Religiosos, Asistenciales, Sociales y Sin asignar) y los previstos (haciendo la aclaración de cuáles son preferentes y cuáles diferidos)

## 5.2.4. FORTUNA

### 5.2.4.0. Origen histórico y evolución urbana.

La presencia de una fuente de aguas termales determina la historia de Fortuna.

En torno a ellas tenemos ya constancia de la presencia de los íberos en los yacimientos del castillico de las Peñas o el Castillejo de los Baños, únicos en el territorio nacional y parte de un patrimonio arqueológico que muestra la creación por los romanos de conjunto arquitectónico compuesto por baños y santuario.

Durante la Edad Media pasó a manos de los musulmanes, recibiendo su nombre árabe Yusor, que significa afortunado, nombre que toma su castillo. La propiedad cristiana fue de la familia Geralt, más tarde a la Orden de Santiago y de nuevo a la familia Geralt, hasta que fue comprada en 1379 por el Concejo de Murcia.

En 1613, con la expulsión de los moriscos decretada por Felipe III al igual que en otros municipios, consigue su independencia y la categoría de Villa Real.

La familia Cascales ostentó el Señorío de la Villa hasta el S.XVII. En el S.XVIII se construyó la Parroquia de la Purísima.

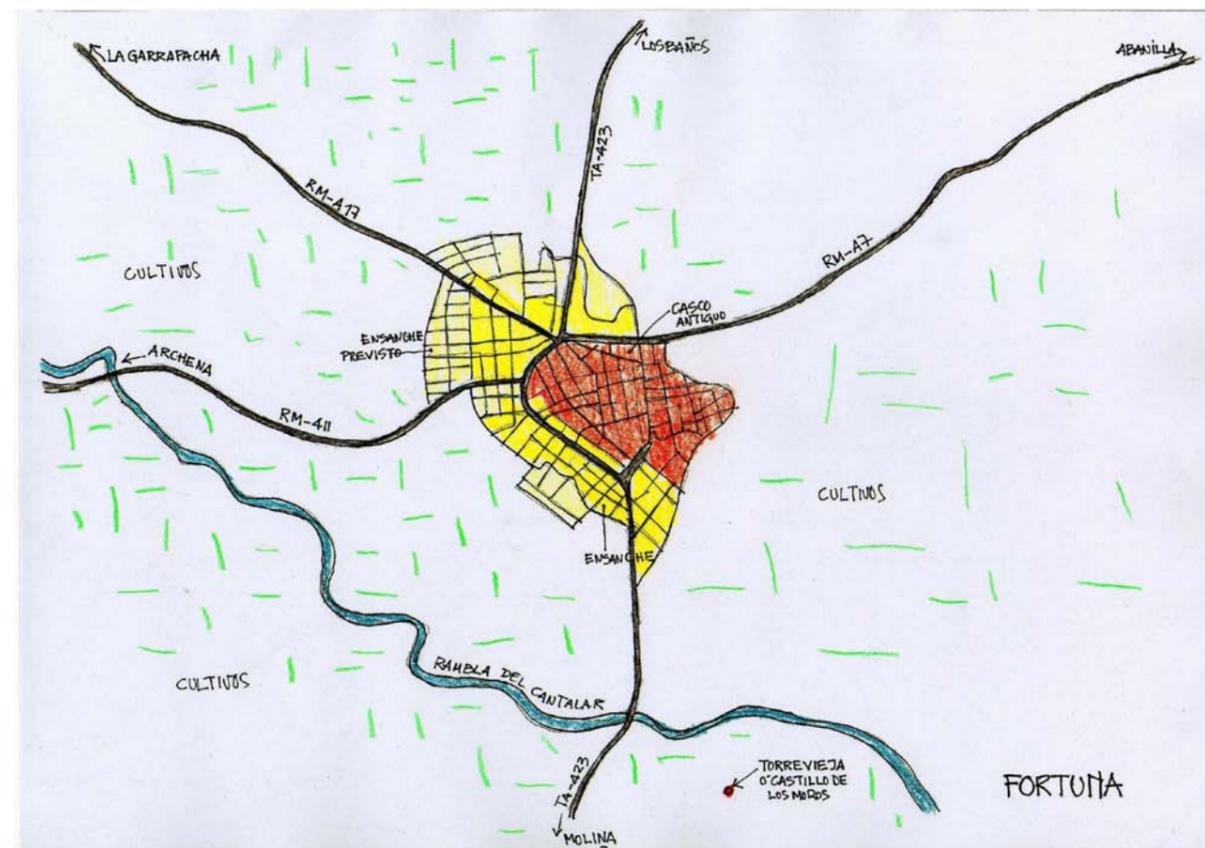
En 1837 las fuentes de los Baños se secaron y fueron compradas por Juan Cascales Font, que emprende la construcción del Balneario sobre las antiguas termas, 200 metros más abajo, en Leana. El Gran Hotel Balneario se edificó en 1860, reconstruyéndose tras un incendio en 1.905.

Así mismo, en torno a sus aguas termales se ha desarrollado un complejo turístico que conlleva un movimiento económico activo de este sector, factor importante para el desarrollo de la zona que ha alcanzado los 9.274 habitantes (INE 2008)

Actualmente su economía se basa en la agricultura, principalmente cultivos de secano y la explotación de canteras de mármol, piedra y yeso.

El origen urbano de Fortuna no va ligado a un río y un castillo, ni a una agricultura de huerta, sino a una encrucijada de caminos que llevaban a distintos lugares: A los Baños por el Norte, a Molina por el sur, a Abanilla por el Oeste y a Archena por el Este.

Si observamos un plano o foto aérea veremos con facilidad dicha confluencia viaria, así como un trazado bastante regular en lo que es su casco antiguo, más producto de la ilustración de los S. XVII y XVIII que de un devenir medieval. Posteriormente se incorporan en los bordes una trama de ensanche tradicional más propio del S.XX

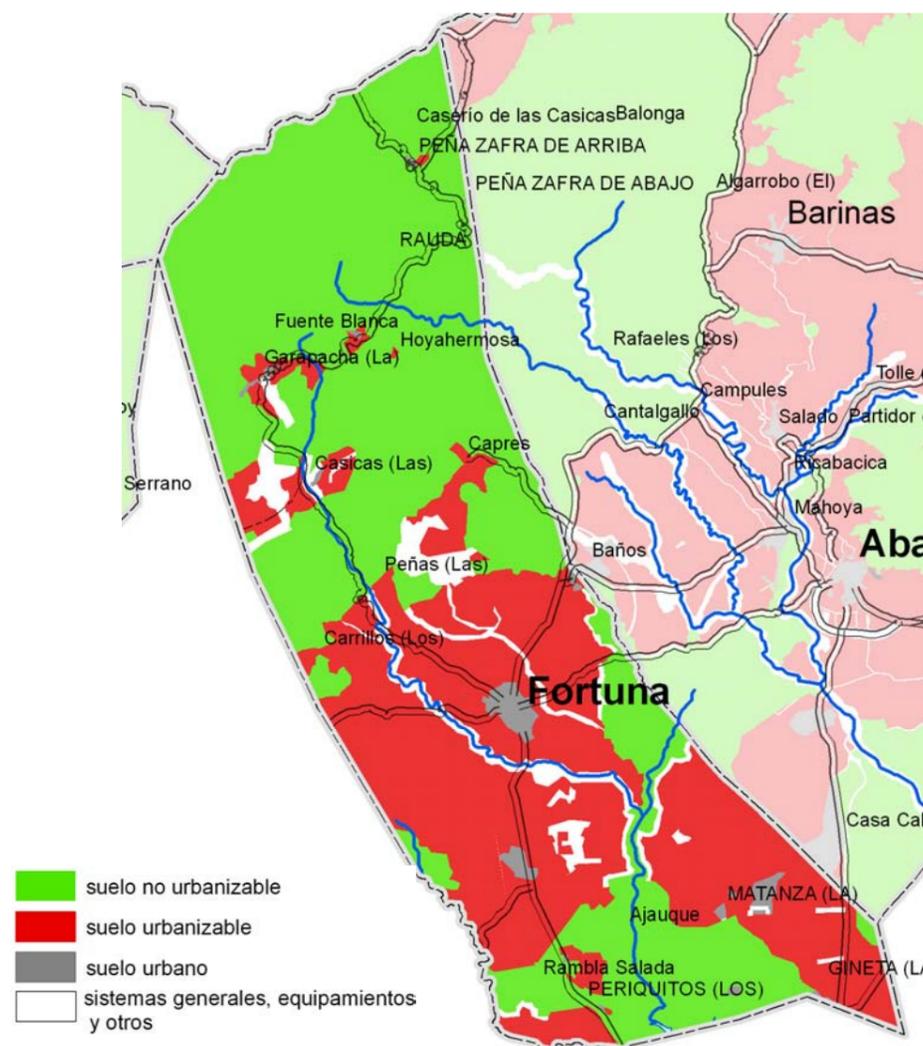


Croquis del origen histórico y la evolución del Municipio de Fortuna.

### 5.2.4.1. Los usos globales de los planes urbanísticos

La aprobación definitiva de su Planeamiento en el BORM 2/07/09 se encuentra con ámbitos suspendidos a falta de la redacción del Texto Refundido.

Para el análisis urbanístico del municipio tomaremos el Plan General que está Aprobado provisionalmente el 25/10/06 y publicado en el BORM 4/11/06



Esquema del planeamiento urbanístico de Fortuna

ANALIZANDO LAS CLASIFICACIONES DE SUELO:

Tabla 5.38: Clasificación del suelo en Fortuna

Clasificación del Suelo	Aprobación Provisional	
	Superficie (Has)	%
Suelo Urbano	251,04	1,68%
Suelo Urbanizable Sectorizado	1.372,88	9,18%
Suelo Urbanizable No Sectorizado	4.056,82	27,12%
Suelo No Urbanizable	7.310,40	48,87%
Sistemas Generales	1.967,58	13,15%
<b>Total</b>	<b>14.958,73</b>	<b>100,00%</b>

Tabla 5.39: Clasificación/calificación en Fortuna

Clasificación/Calificación	Aprobación Inicial	Aprobación Provisional	
	Superficie (Has)	Superficie (Has)	
UC-RES	231,47	178,75	
UC-AE	37,62	38,50	
UNC-RES	22,03	26,14	
UE-RES	20,54	7,65	251,04
UZS-RES	417,00	943,30	
UZS-AE	218,54	200,21	
UZSE-RES	245,01	229,37	1.372,88
UZNS-RES	4.498,42	3.778,94	
UZNS-AE	127,46	126,49	
UZNSE-RES	169,64	151,39	4.056,82
NUPE	3.533,00	3.523,32	
NUPP	2.968,00	3.369,51	
NUI	1458,00	417,57	7.310,40
SGC	474,86	456,66	
SGIS	148,80	214,30	
SGEL	239,34	387,49	
SGEQ	30,22	52,81	
SGPC	118,77	856,32	1.967,58
<b>TOTAL</b>	<b>14.958,73</b>	<b>14.958,73</b>	

#### 5.2.4.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

Si vuelve a reproducir el modelo de la LSRM, aquí incluso con exactitud, ya que considera como suelos no urbanizables aquellos con protección específica, los protegidos por el planeamiento (por sus valores intrínsecos) y los inadecuados, quedando el resto del suelo vacante que no es urbano ni sistemas generales, como urbanizable.

Los usos y edificaciones previstos por el P.G. son los siguientes:

##### SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- CONSERVACIÓN PRIORITARIA NUPE (CP)

- Usos compatibles:

- Sierra de la Pila: Conservación y regeneración de fauna, flora, hábitats representativos y recuperación de patrimonio cultural.

Labores de investigación de acuerdo al PORN

Labores silvícolas y forestales

Actividades agrícolas tradicionales según PORN

Edificaciones para guarderías y prevención incendios

Actividades naturalistas y recreativas de tránsito

Actividades de educación ambiental controlada

- Humedal de Aljauque y Rambla Salvadora:

Instalaciones mínimas para gestión e investigación según PORN

Circulación a pié y actividades de uso público y educación ambiental controlada

Uso y acondicionamiento de edificaciones existentes para los usos anteriores

Mantenimiento de actividades agrícolas en explotación

Actividad cinegética según PORN

Pesca en Embalse de Santomera

Pastoreo y Agricultura

Extracción de sal según PORN

- Parámetros de edificación: No se permite la edificación.

- CONSERVACIÓN COMPATIBLE NUPE (CC)

- Usos compatibles:

- Sierra de la Pila

Labores de conservación y regeneración ecosistemas

Re poblaciones forestales

Actividades agrícolas tradicionales

Actividades ganaderas extensivas

Actividad cinegética

Aprovechamientos silvícolas y forestales

Restauración de minería

Instalaciones de carácter naturalístico y científico

Instalaciones turístico-recreativas existentes

Acceso de vehículos y personas

- Humedal de Aljauque y Rambla Salada

Actividades agropecuarias y equipamientos

Asociados según PORN

Creación de instalaciones asociadas a prácticas

agrícolas sin alteración de calidad de paisaje

Ganadería intensiva

- Parámetros de edificación: Las edificaciones destinadas a actividad agrícola o ganadera cumplirán:

Casetas agrícolas:

- Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>

- Ocupación mx: 1%

Otras instalaciones agrícolas o ganaderas:

- Parcela mínima: 200.000m<sup>2</sup>



- Ocupación mx.:1%ganadera-0'1 agrícola
- Altura mx:1 planta
- USO PÚBLICO NUPE (UP)
- Usos compatibles:
- Sierra de la Pila

Adecuación de edificaciones para mejorar servicios al visitante y población local

Campañas de educación ambiental. Acampada

Actividades deportistas informales

Instalación de bares y merenderos

Actuaciones de mejora forestal

- Parámetros de edificación: Según PORN

#### SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE PLANEAMIENTO

- MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA. NUPP(MP)
- Usos permitidos:

Ley 10/2006 de Montes: Usos respetuosos con el Medio natural

Excepcionalmente: Aprovechamientos forestales o agrícolas existentes.

Actuaciones contra la erosión, desertificación, restauración hidrológica-forestal y conservación. Vinculados a una obra pública.

Edificaciones de utilidad pública e interés social.

Almacenes para la explotación de la finca con ocupación mx del 2%

Vivienda unifamiliar ligada a actividad productiva.

Actividad extractiva autorizada.

- Parámetros de edificación:
- Parcela mínima: 20.000m2
- Separación linderos:7m mínimo
- Separación eje camino: 15m

- Edificabilidad:0'04m2 y 300m2(viv. unifamiliar)
- Altura mx: 7m-2 plantas

- FORESTAL NUPP (FO)

- Usos permitidos:

- Usos existentes y los relacionados con mantenimiento y conservación del medio natural

- Excepcionalmente:

Aprovechamientos agrícolas y forestales existentes Vinculados a una obra pública

Edificaciones de utilidad pública e interés social

Almacenes para la explotación de la finca con ocupación mx 2%

Vivienda unifamiliar ligada a actividad productiva

Actividad extractiva autorizada

- Parámetros de edificación: Igual a Montes de utilidad pública NUPP (MP)

- PAISAJÍSTICO –ECOLÓGICO NUPP (PS)

- Usos permitidos:

Actuaciones relacionadas con explotación de recursos vivos

Usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones existentes

Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticas y medioambientales

Obras de protección hidrológica y regeneración hídrica

Actividad extractiva autorizada

- Parámetros de edificación: Igual a Montes de Utilidad Pública NUPP (MP)

- AGRÍCOLA NUPP (AG)

- Usos permitidos:

Derivados de aprovechamientos agrícolas, ganaderos y forestales



Edificaciones de almacenes relacionados con explotación agrícola

Industrias agropecuarias con ocupación mx del 20%

Casetas de almacenamiento con 50 m2 mx y 3m altura

Balsas de riego

Invernaderos

Vinculados a servicios de obras públicas

Instalaciones de utilidad pública e interés social

Vivienda unifamiliar vinculada a actividad productiva

Actividad extractiva autorizada

- Parámetros de edificación: Igual a Montes de Utilidad Pública NUPP (MP)

• MINERÍA NUPP (MI)

- Usos permitidos:

Instalaciones destinadas a transformación de materia prima

Labores de restauración forestal, edáfica e hidrológica

Estudios, sondeos e investigaciones litológicos

Actividad extractiva autorizada

- Parámetros de edificación: Lo deja libre

• BANDA AMORTIGUACIÓN ESPACIO NATURAL PROTEGIDO NUPP (BA)

- Usos permitidos:

Implantación, ejecución y mantenimiento de infraestructuras de servicios, dotaciones y equipamientos públicos

Obras para actividad agrícola, ganadera, forestal y cinegética

Edificaciones residenciales aisladas vinculadas a destino agrícola, forestal o ganadero

Actuaciones relacionadas con explotación de recursos vivos

Centros de la naturaleza paisajísticos y medio ambientales

Obras de protección hidrológica y regeneración lúdica

Actividad extractiva autorizada

- Parámetros de edificación: Igual a Montes de Utilidad Pública NUPP (MP)

• PROTECCIÓN DE CAUCES NUPP (PC)

- Usos permitidos:

Usos contemplados en la norma particular (más estricta) de las zonas de Suelo No Urbanizable contiguas

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO

• GEOMORFOLÓGICO NUI (GE)

- Usos permitidos:

Usos limitados a zonas con pendientes superiores al 30%: Edificaciones ligadas a actividad agroforestal

Vivienda unifamiliar vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos

Actividad extractiva autorizada

- Parámetros de edificación:

- Parcela mínima: 10.000m2

- (Excepcionalmente viviendas con 5.000m2 de finca anterior a 17 junio 2001)

- Separación a linderos: 7m mínimo

- Separación a eje de camino: 15m

- Edificabilidad: 0'05m2 /m2 y 300m2 mx en vivienda unifamiliar

- Altura mx: 7m-2 plantas

• INCOMPATIBLE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA NUI (IC)

- Usos permitidos:

No residenciales vinculados a usos propios de No Urbanizable

Usos y construcciones necesarias para las actividades del sector

Vivienda unifamiliar aislada vinculada a actividad productiva

Actuaciones específicas de Interés Público

- Parámetros de edificación: Igual a GEOMORFOLÓGICO NUI (GE)

- NUI: 417'57 Has

Como consecuencia de lo anterior, el Suelo No Urbanizable está en el entorno del 49%:

- Han sido tenidas en cuenta las áreas de protección de la Red Natura 2000, en concreto la ZEPA de la Sierra de la Pila y el LIC humedal del Aljauque y Rambla Salada.

Dichos suelos los califica de No Urbanizable de Protección Específica (NUPE)

- Además, con la zonificación establecida en el P.O.R.N. del Parque Regional de la Sierra de la Pila, los subclasifica como:

- NUPE (cp) Conservación Prioritaria
- NUPE (cc) Conservación Compatible
- NUPE (PA) Paisaje Agrícola
- NUPE (up) Uso Público

- Además, califica como Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento (NUPP) determinadas áreas, subclasificando:

- NUPP (PS) Paisajístico- ecológico
- NUPP (AG) Agrícola
- NUPP (MI) Minería
- NUPP (BA) Bandade Amortiguación Espacio Natural Protegido
- NUPP (MP) Monte de Utilidad Público
- NUPP (FO) Forestal
- NUPP (UP) Uso público

En dichas categorías entran al Norte la Sierra del Baño, Sierra del Corque, Sierra de Lugar, Collado de las Peñas y el Cabezo Pinares. En el Sur, el área de nuevo regadio que desde el Humedal de Aljauque se extiende al este.

- También denomina Suelo No Urbanizable Inadecuado (NUI), debido a inadecuación geomorfológica (NUI-GE) e incompatible con su transformación Urbanística (NUI-IC)

Con un total de 7.310'40 Has se reparten dichos suelos:

- NUPE: 3.523'32 Has
- NUPP: 3.369'51 Has

### 5.2.4.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población

Como Suelos Urbanos consolidados (UC) O NO CONSOLIDADOS (Unc) Y Urbano Especial (UE) Clasifica 251'04 Has, de los cuales residenciales son 212'54 Has

Como Suelo Urbano Consolidado, considera el del núcleo de Fortuna (40'8%) y los de Pedanías (59'2%), como Los Baños, La Gineta, La Garapacha, Fuente Blanca, Las Casicas, Capres, Peña Zafra de Arriba, Peña Zafra de Abajo, Hoya Hermosa, El Reloj, La Matanza, Rambla Salada y Los Periquitos

Tabla 5.40 Resumen suelo urbano residencial en Fortuna

	Superficie (m2)	Indice Edif.. (m2/m2)	Edificabilidad (m2)	Nº Viv.
Fortuna	729.388,71	1,50	1.094.083,07	7.815
Los Baños	137.419,62	1,00	137.419,62	982
La Gineta	238.804,77	0,60	143.282,86	1.023
La Garapacha	80.881,74	0,40	32.352,70	231
Fuente Blanca	16.812,40	0,40	6.724,96	48
Las Casicas	28.531,27	0,40	11.412,51	82
Capres	5.081,76	0,40	2.032,70	15
Peña Zafra de Arriba	11.085,75	0,40	4.434,30,	32
Hoya Hermosa	1.481,59	0,40	592,64	4
Peña Zafra de Abajo	14.635,71	0,40	5.854,28	42
El Reloj	420.618,85	0,20	84.123,77	601
La Matanza	75.916,91	0,60	45.550,15	325
Rambla Salada	14.425	0,60	8.665,36	62
Los Periquitos	12.418,75	0,60	7.451,25	53
<b>Total Urbano Consolidado</b>	<b>1.787.503,43</b>		<b>1.583.970,16</b>	<b>11.314</b>
<b>Total Urbano No Consolidado</b>	<b>261.417,75</b>	<b>varios</b>	<b>331.429,25</b>	<b>2.367</b>
<b>Total Urbano Especial</b>	<b>76.500,00</b>	<b>0,40</b>	<b>30.600,00</b>	<b>219</b>
<b>Total urbano residencial</b>	<b>2.125.421,18</b>		<b>1.945.999,41</b>	<b>13.900</b>

Como Suelo Urbano no Consolidado define 9 unidades de Actuación en el núcleo de Fortuna, 1 Unidad en Las Casicas, otra en Hoya Hermosa y otra en Fuente Blanca

Tabla 5.41: Resumen suelo urbano no consolidado

	Superficie neta (m2)	Aprovecham. (m2/m2)	Aprovecham. resultante (m2/m2)	Edifica-bilidad	Nº Viv.
Fortuna UA nº 1	19.526,55	1,15	1,574	30.742,19	220
Fortuna UA nº 2	16.922,56	1,15	1,495	25.299,23	181
Fortuna UA nº 3	9.475,87	1,15	1,495	14.166,43	101
Fortuna UA nº 4	8.884,68	1,15	1,495	13.282,60	95
Fortuna UA nº 5	36.008,95	1,15	1,512	54.452,32	389

Fortuna UA nº 6	23.410,86	1,15	1,510	35,353,75	253
Fortuna UA nº 7	23.454,62	1,15	1,495	35.064,66	250
Fortuna UA nº 8	44.642,36	1,15	1,495	66.740,33	477
Fortuna UA nº 9	13.988,24	1,15	1,607	22.474,14	161
Las Casicas UA nº1	35.824,20	0,40	0,520	18.628,58	133
Hoya Hermosa UA nº1	18.982,58	0,40	0,520	9.870,94	71
Fuente Blanca UA nº1	10.296,27	0,40	0,520	5.354,06	38
<b>Total Suelo Urbano No Consolidado</b>	<b>261.417,75</b>			<b>331.429,25</b>	<b>2.367</b>



Instalaciones deportivas en el ámbito territorial de las Zonas.

#### 5.2.4.4. El suelo industrial y las actividades económicas

Respecto de los Suelos Urbanos Consolidados de Actividades Económicas (UC – AE), EL Plan recoge el actual polígono industrial de Los Aricos y una pequeña industria al sur del municipio, junto al Embalse De Santomera y la Carretera de Santomera, con un total de 38'50 Has

Respecto de los Urbanizables Sectorizados de Actividades Económicas (UZS-AE) se define una amplia banda de consolidación del Suelo Urbano de Actividades Económicas del actual polígono de los Aricos, en consonancia con las Directrices del Suelo Industrial. También se define una banda en el Sureste del municipio, frente a la carretera MU-414. En total se prevén 200'21 Has.

Respecto de Suelos Urbanizables no Sectorizados de Actividades Económicas (UZNS-AE), como futura ampliación de los Urbanizables Sectorizados y en las mismas localizaciones se prevén 126'49 Has con 0'6 m2/m2 de aprovechamiento.

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, se contienen dentro del TOMO III.2 del Plan de Ordenación Territorial las Nuevas Propuestas Municipales, como propuestas de las Ayuntamientos, (no vinculantes) previstas en el planeamiento general, avances o estrategias de desarrollo:

Concretar las actuaciones más importantes en el sur del núcleo, preferentemente en un solo polígono, como área de oportunidad en el medio plazo.

1. Polígono de Fortuna:

- Para la ordenación del polígono deben considerarse la relativa demanda actual; es conveniente concentrar las actuaciones en un solo polígono, que consiga cierta tensión de escala

- Para ello, las últimas delimitaciones municipales se plantean correctamente como primera fase. Evitar desarrollos lineales, consolidando una segunda línea para empresas de menor valor.

- Dotar de servicios al nuevo polígono, en relación con la nueva variante y el núcleo urbano.

2. Ordenar el suelo de segunda fase del polígono en función de la nueva variante, como eje de fachada de calidad, evitando la dispersión en todos los ejes viarios

3. Reservar el resto del suelo no sectorizado, para actuaciones de futuro

Incrementar la disciplina urbanística para evitar nuevas instalaciones en suelo no urbanizable, derivándolos hacia las nuevas zonas. Preservar especialmente la zona sur, cercana a los regadíos y los corredores que relacionan Fortuna con Archena y Molina, que pueden conformar un espacio de calidad desde la Vega Media.

Todo lo anterior se traduce en el articulado del Decreto en el "ANEXO III RECOMENDACIONES", donde dentro de "ACTUACIONES MUNICIPALES" (Actuaciones indicativas a desarrollar por los Ayuntamientos) prevé:

- Minipolígono de Fortuna

o Desarrollo Modular y concentrado de polígono local, ordenando zonas existentes y nuevo suelo en relación con la carretera de circunvalación

o En función de las expectativas de demanda real, apoyo regional mediante convenios"

Dentro del mismo ANEXO III RECOMENDACIONES se incluyen "ACTUACIONES PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN MUNICIPIOS"

- "Variante de Fortuna

o Mejora de las comunicaciones viarias , accesibilidad e integración territorial

o Propuesta de Actuación del Plan sobre el Esquema de Estructura Territorial de la Región (señalamiento, localización y reservas de espacio para las infraestructuras básicas)

#### 5.2.4.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial.

Los suelos Urbanizables Sectorizados se agrupan en diferentes categorías:

##### -Desarrollo de núcleos (UZS)

Recoge diversas bolsas de suelo que posibiliten futuros crecimientos: 5 en Fortuna, Los Baños, La Gineta, La Garapacha, Fuente Blanca, Hoya Hermosa y Peña Zafra de Arriba, con un total de 106'9 Has y aprovechamientos diversos.

##### - Urbanizaciones (UZS)

Se hace una distinción entre las que tienen Ordenación pormenorizada y las que no. Se recogen Convenios de 14 Ordenaciones Pormenorizadas aprobados por Pleno de 26 de septiembre de 2006.

El total de suelo así calificado es de 836'40 Has con aprovechamientos diversos, con 21 Actuaciones.

##### - Urbanizable Sectorizado Especial (UZSE)

Recoge 14 Actuaciones de hasta 229'37Has y variedad de aprovechamientos

Tabla 5.42: Resumen suelo urbanizable sectorizado en Fortuna

		Superficie (m2)	Aprovechamiento de referencia	Aprovechamiento resultante	Edificabilidad (m2)	Nº Viv
<b>Desarrollo de Núcleos</b>						
ZR1	Fortuna	85.990,63	0,70	0,81	69.393,21	694
ZR2	Fortuna	53.863,59	0,70	0,82	44.103,47	441
ZR3	Fortuna	98.758,16	0,70	0,84	82.730,37	827
ZR4	Fortuna	138.603,98	0,70	0,78	108.569,58	1.086
ZR5	Fortuna	113.072,05	0,70	0,75	85.086,72	851
ZR6	Los Baños	56.612,60	0,40	0,47	26.331,44	263
ZR7	La Gineta	86.674,26	0,40	0,47	40.778,62	408
ZR8	La Garapacho	353.804,57	0,20	0,22	76.087,00	761
ZR9	Fuente Blanca	22.497,14	0,20	0,22	4.838,09	48
ZR10	Hoya Hermosa	10.018,08	0,20	0,23	2.270,32	23
ZR11	Peña Zafra de Arriba	49.102,20	0,20	0,24	11.559,93	116
<b>Total Desarrollo de Núcleos</b>		<b>1.068.997,26</b>			<b>551.749</b>	<b>5.517</b>
<b>Urbanizaciones</b>						
		Superficie (m2)	Aprovechamiento de referencia	Aprovechamiento resultante	Edificabilidad (m2)	Nº Viv

ZR12	Los periquitos	525.098	0,20	0,21	107.939,19	1.079
ZR13	Camino San Miguel	326.226,82	0,20	0,23	73.709,27	737
ZR14	Derramadores	75.470,24	0,20	0,22	16.917,52	260
	Planeamiento Aprobado					
ZR15	El Castillejo	471.876,88	0,17	0,18	87.223,15	872
ZR16	Las Lamparillas	1.755.664,54	0,20	0,21	373.736,11	3.737
	Con ordenación Pormenorizada					
ZR17	Camino San Jerónimo	387.913,00	0,20	0,23	87.582,60	876
ZR18	Fortune Spa resort	88.223,45	0,42	0,47	41.370,00	588
ZR19	El Limonar	2.353.394,57	0,20	0,25	579.943,40	3.995
ZR20	Montesol	1.84.549,69	0,20	0,22	39.711,62	610
ZR21	Las Tejeras	167.146,63	0,20	0,21	34.924,93	537
ZR22	Viñas Viejas	310.085,25	0,18	0,25	76.090,92	1.171
ZR23	Al Llano	85.849,45	0,20	0,22	18.585,00	286
ZR24	Villas del Sol	226.483,16	0,20	0,24	54.033,46	831
ZR25	Fortuna Oasis resort	414.748,97	0,20	0,22	92.242,67	1.419
ZR26	Cantacuervos	67.368,25	0,2	0,25	16.768,99	258
ZR27	Las Casicas	78.114,14	0,20	0,22	17.322,42	257
ZR28	San Roque	80.185,95	0,20	0,23	18.815,86	289
ZR29	Reloj Norte	180.021,17	0,20	0,28	50.192,68	773
ZR30	El Barranco	59.992,79	0,65	0,74	44.657,72	687
ZR31	Somaita	163.544,98	0,20	0,23	36.935,94	569
ZR32	Charco Taray	362.060,35	0,20	0,25	91.010,08	1.400
<b>Total urbanizaciones</b>		<b>8.364.022,06</b>			<b>1.959.713,50</b>	<b>21.233</b>
<b>Total urbanizable Sectorizado</b>		<b>9.433.019,33</b>			<b>2.511.462,26</b>	<b>26.751</b>

**Tabla 5.43: Resumen suelo urbanizable sectorizado Especial Residencial en Fortuna**

		Superficie (m2)	Aprovechamiento de referencia	Aprovechamiento resultante	Edificabilidad (m2)	Nº Viv
	<b>Urbanizaciones</b>					
ZER1	Los Baños	146.623,37	0,40	0,44	65.187,14	652
ZER2	Los Alemanes oeste	207.629,32	0,20	0,22	44.678,28	447
ZER3	Los Alemanes Este	205.220,23	0,20	0,21	42.897,23	429
ZER4	El Reloj norte	91.717,24	0,20	0,20	18.636,97	186
ZER5	El Reloj Sur	47.567,87	0,20	0,22	10.328,63	103
ZER6	Los Periquitos	110.716,47	0,20	0,21	23.348,95	233
ZER7	Los Periquitos	79.002,66	0,20	0,20	18.800,53	158
ZER8	Los Periquitos	275.587,80	0,20	0,21	57.818,16	578
ZER9	Los Periquitos	359.110,73	0,20	0,21	73.721,01	737
ZER10	Las Delicias	267.478,27	0,20	0,20	55.036,66	550
ZER11	La Matanza	137.841,19	0,20	0,22	27.568,24	276
ZER12	Rambla Salada Norte	35.891,23	0,20	0,21	7.762,09	78
ZER13	Rambla Salada Sur	193.522,59	0,20	0,22	39.709,06	397
ZER14	Huertos Familiares	135.780,73	0,20	0,21	30.145,43	301
	<b>Total Urb. Sectorizado Especial</b>	<b>2.293.689,64</b>			<b>512.638,37</b>	<b>5.126</b>

Respecto de los Urbanizables No Sectorizados, los divide en dos categorías, los No Sectorizados (UZNS) con 14 sectores y el No Sectorizado Especial (UZNSE) con 1 sector, hasta un total de 3.930'33 Has y aprovechamientos de referencia de 0'20m2/m2

**Tabla 5.44: Áreas de suelo urbanizable no sectorizado (UZNS) en Fortuna**

Urbanizable No sectorizado Residencial	Superficie (m2)	Aprovechamiento global de referencia	Uso Global
UZNS-RES 1	1.958.637,12	0,20	Residencial
UZNS-RES 2	2.567.309,13	0,20	Residencial
UZNS-RES 3	584.090,29	0,20	Residencial
UZNS-RES 4	4.361.592,44	0,20	Residencial
UZNS-RES 5	3.739.741,19	0,20	Residencial
UZNS-RES 6	9.732.759,14	0,20	Residencial
UZNS-RES 7	6.830.371,23	0,20	Residencial
UZNS-RES 8	2.660.103,36	0,20	Residencial
UZNS-RES 9	928.273,26	0,20	Residencial
UZNS-RES 10	647.845,99	0,20	Residencial
UZNS-RES 11	972.990,10	0,20	Residencial
UZNS-RES 12	1.891.769,12	0,20	Residencial
UZNS-RES 13	812.658,24	0,20	Residencial
UZNS-RES 14	101.297,17	0,20	Residencial
Total	37.789.437,77		

Urbanizable No Sectorizado Especial Residencial			
UZNSE-RES 15	1.513.901,93	0,20	residencial
Urbanizable No Sectorizado Actividades Economicas			
<b>Total No Sectorizado</b>	<b>39.303.339'7m2</b>		

#### 5.2.4.6. Los Sistemas Generales. La articulación del Territorio

Se han reservado 1967'6 Has para este Suelo, lo que supone un 13'15% del término municipal.

Por Sistemas Generales entiende:

SGC- Sistema General de Comunicaciones (456'66Has)

Coincide con la red de carreteras existentes, en su articulación, tanto autonómica como local, denominandolas desde Nivel I, II, III y Caminos vecinales secundarios de comunicación con los anteriores.

Mención aparte merecen las Vías Pecuarias (VP)

SGIS- Sistema General de Infraestructuras y Servicios (214'30 Has)

Áreas destinadas a albergar redes y modos de infraestructuras de servicios de utilidad pública: líneas de transporte de energía eléctrica, redes de abastecimiento de agua, redes de telecomunicaciones, redes de saneamiento...

SGPC- Sistema General de Protección de Cauces (856'32 Has)

Áreas de terreno contiguas a los cauces y bandas adicionales inundables o zonas de protección, destinadas a conformar corredores verdes.

Coincide fundamentalmente con ramblas, haciendo especial mención por su importancia y amplitud a la Rambla del Cantalar.

SGEL- Sistema General de Espacios Libres (387'49Has)

Se recogen los Espacios libres existentes y los previstos en los suelos de nuevos desarrollos.

Hay que reseñar por su gran extensión el Sistema General previsto en la zona de Cueva Negra.

SGEQ- Sistema General de Equipamiento Comunitario (52'81Has)

Se recogen los existentes y los de suelos de nuevos desarrollos.

La existencia de la actual RM-520, anterior camino de Blanca a Villanueva, así como su posición al pie de Ricote, han marcado las líneas de sus pequeños crecimientos.

## 5.2.5. OJÓS

### 5.2.5.0. Origen histórico y evolución urbana.

Los restos íberos y romanos aparecen en el Salto de la Novia, paraje que divide Ojós de Ulea.

El origen de Ojós, llamado antiguamente Oxós, se remonta al año 1222, en que AbenHud se sublevó desde el castillo de Ricote conquistando todo el valle. El nombre procede del vocablo árabe "Oxoxe" que significa "ambrosía de los huertos"

La historia de este pequeño municipio está unida a la de la ciudad de Orihuela, lo cual le convierte en un punto de acercamiento para conocer la evolución de esta Zona; Había sido una de las siete ciudades alrededor de Orihuela, capital de la región posterior a Cartagena, gobernada por el Señor de Orihuela, el visigodo Teodomiro, quién firmó un tratado con los musulmanes, manteniendo cierta independencia hasta el años 825 en que el pequeño reino pasa a depender del Emirato Omeya.

En 929 el territorio pasa a llamarse Reino de Murcia, si bien como mera provincia del Califato de Córdoba y más tarde del de Valencia con el nombre de Uryula. Hasta 1212 fue cambiando de manos valencianas a murcianas y viceversa.

En 1281 el infante Don Sancho prometió la entrega de la villa, junto a otras Zonas, a la Orden de Santiago, promesa llevada a cabo en 1285.

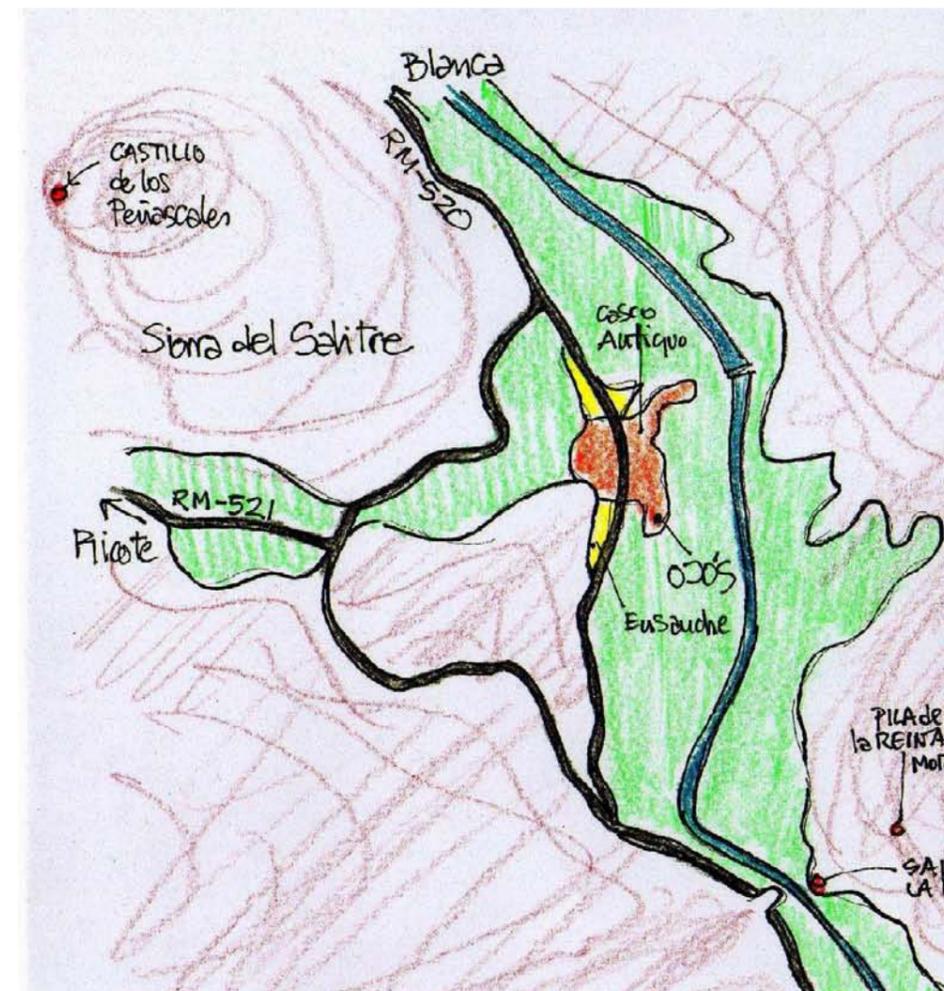
A la encomienda de la Orden perteneció desde el siglo XIII hasta el XIX

Del año 1505 data la iglesia de estilo mudéjar cuya riqueza fue reflejo de una zona de abundante huerta y bellos paisajes que fomentan en la actualidad el turismo rural, si bien su economía se basa en la agricultura.

Su población según el último dato es de 571 habitantes (INE 2005).

El origen actual de Ojós viene ligado al Valle de Ricote, con la existencia de una pequeña alquería musulmana junto a la ribera del Río Segura, con una muy reducida población. Su posición respecto del Río y la fértil Vega del marcan su tradición agrícola.

La evolución urbana ha sido muy lenta y de dinámicas sostenidas, ya que desde los primeros censos de 1507 con 30 vecinos a la actual población de 571 habitantes (aunque ha habido picos de hasta 1277 habitantes en el año 1.900) se concluye su escaso movimiento poblacional al alza.

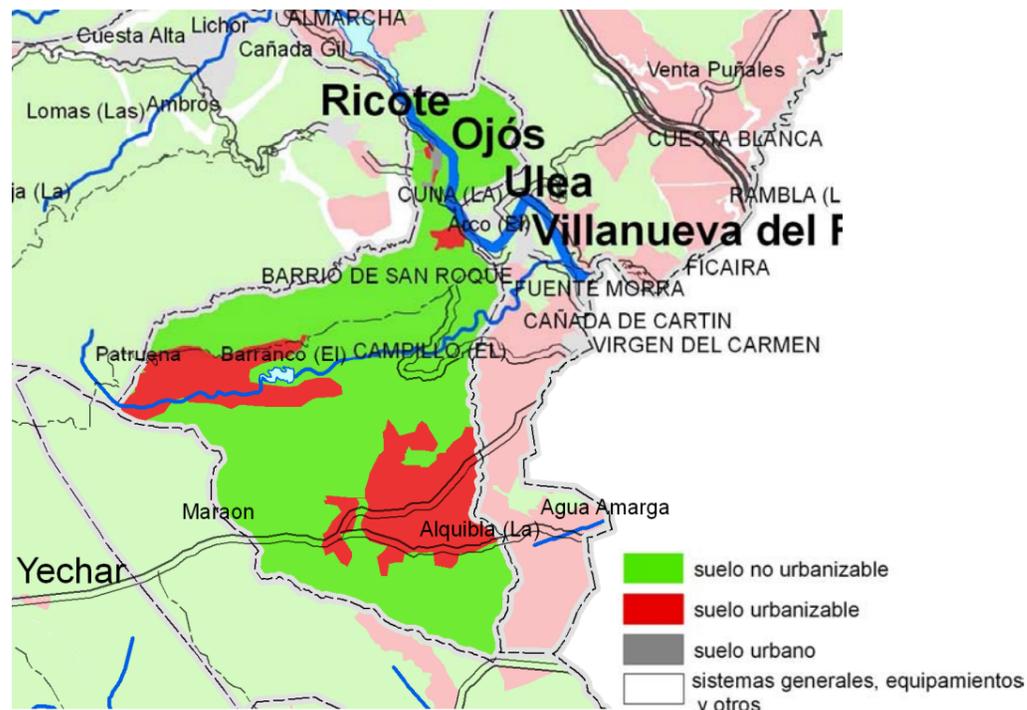


Croquis del origen y la evolución del Municipio de Ojós.

### 5.2.5.1. Los usos globales de los planes urbanísticos

El instrumento de Planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias BORM 13-01-83. En la actualidad se está redactando el Plan General, que cuenta con Aprobación Provisional con Acuerdo Municipal de 13/07/2006.

El documento analizado será el P.G. de mayo de 2006



Esquema del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ojós.

Analizando la clasificación propuesta de suelos:

**Tabla 5.45: Clasificación propuesta de suelos en Ojós**

	Has	%
Suelo Urbano	16'97	0'38
Suelo Urbanizable	868'35	19'17
Suelo No Urbanizable	3.644'82	80'45
TOTAL	4.530'14	100%

Fuente: Elaboración propia

Este modelo responde a lo previsto en la L.S.R.M., al considerar los suelos no urbanizables que cuentan con alguna protección específica o valores propios (no considera suelo inadecuado) y exceptuando el suelo urbano, el resto del territorio queda clasificado como Urbanizable.

### 5.2.5.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

- SNU-PN-INTERÉS PAISAJÍSTICO FORESTAL O PROTECCIÓN DE LADERAS
  - Usos y actividades permitidos:
  - Actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos
  - Adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales
  - Usos turísticos, recreativos y de investigación apoyados en edificaciones existentes
  - Vivienda guardería de espacio protegido con 1 planta de altura (4'5m)
  - Actuaciones infraestructurales excepcionalmente
  - Condiciones de edificación:
    - Altura mx: 1 planta-4'5m
    - Distancia mínima linderos:10m
    - Parcela mínima: 30.000m<sup>2</sup>
- SNU-PE-PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
  - Disposiciones legales de la ley 3/1995 de Vías Pecuarias
  - Las clasifica en el T.M., describiéndolas:
    - Cordel de Maraón
    - Vereda de la Fuente la HIGUERA
    - Vereda del Castillo de Ulea
    - Vereda del Salto de la Novia
    - Colada de La Balsica
- SNU-IN-PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS (Carreteras, Caminos y Vías Férreas)
  - A. Carreteras Generales (Autonómicas, Provinciales y locales)
    - Reguladas según ley 9/1990 de Carreteras de la Región de Murcia
    - Define el Dominio Público Viario, la zona de Protección y las Áreas y zonas de Servicio



- Describe el retranqueo de 18m para edificaciones para todas las carreteras del término
- B. Carreteras Municipales y Caminos Rurales
  - Retranqueos a eje de calzadas de 25m en municipales y 14m en caminos rurales
  - Instalaciones provisionales separadas 10m eje en municipales y 5m en caminos rurales
- C. Caminos en Suelo No Urbanizable
  - Misma regulación que para caminos rurales
  - SNU-AQ-PROTECCIÓN POR INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y/O ARQUEOLÓGICO
    - Se prohíbe cualquier edificación, excepto las promovidas por la Administración Pública relacionadas con aprovechamientos del Bien de Interés Cultural. Altura mx. 1 planta.
  - SNU-IU-PROTECCIÓN POR INTERÉS AGRÍCOLA
- A. Almacenes Agrícolas
  - Parcela mínima 10.000m<sup>2</sup>
  - Retranqueos a linderos: 10m
  - Ocupación mx: 1'5% y 300m<sup>2</sup>
  - Altura mx: 1 planta- 4'5m
- B. Centros de manipulación y/o comercialización de productos hortofrutícolas e instalaciones de primera transformación
  - Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup>
  - Superficie mx: 20% parcela y 3.000m<sup>2</sup>
  - Retranqueos a linderos: 10m
  - Altura mx: 2 plantas/7'5m
- C. Instalaciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos
  - Parcela mínima: 30.00m<sup>2</sup> con diámetro 50m
  - Superficie mx: 5% parcela y 5.000m<sup>2</sup>
  - Retranqueos a linderos: 15m
  - Altura mx: 2 plantas-7m
- D. Instalación de Invernaderos
  - Se considera instalación provisional

- Superficie mx: 80% parcela y 5.000m<sup>2</sup>
- Retranqueo linderos: 10m
- E. Instalaciones vinculadas a la actuación, entretenimiento y servicio de las obras públicas
  - Instalaciones de suministro de energía, red de telefonía, de radio, televisión, aeronáuticas, servicios de circulación, gasolineras con reparación de vehículos, lavado y engrase y bar-cafetería vinculado
- Instalaciones de urgencia y controles de inspección técnica
  - Condiciones de edificación:
  - Parcela mínima: 1.000m<sup>2</sup>
  - Parcela mx: 10.000m<sup>2</sup>
  - Retranqueos a linderos: 10m
  - Superficie mx: 2.000m<sup>2</sup>
  - Ocupación mx: 50% parcela
  - Espacios verdes mínimo: 20% parcela
  - Aparcamientos: 25-35% parcela
  - Altura mx: 2 plantas-7m
- F. Instalación de Interés Social y Utilidad Pública
  - Condiciones justificables en la necesidad de parcela pero con parcela mínima 10.000m<sup>2</sup> (salvo excepción)
  - Retranqueo mínimo: 10m
- G. Viviendas familiares vinculadas a explotación agrícola o ganadera
  - Parcela mínima: 10.000m<sup>2</sup> ó 5.000m<sup>2</sup> (finca anterior a 17 junio 2001)
  - Superficie x: 150m<sup>2</sup>/Ha y 300m<sup>2</sup>
  - Ocupación mx: 2%
  - Retranqueos a linderos: 15m
- SNU-HC-HUERTA TRADICIONAL (Valle del Segura) Y
- SNU-HP-HUERTA TRADICIONAL (Fuera del Segura)
- No se fijan condiciones específicas

Analizando el suelo No Urbanizable, llama la atención la alta protección del término, ya que el 80'45% del mismo se engloba en esta clasificación.

En cuanto a las calificaciones del SNU:

- SNU-PN: Protección de valores naturales (1.988'15 Has)

Interés Paisajístico, forestal o protección de laderas, en coincidencia básica con LIC y ZEPA (Sierras de la Muela del Cajal, y Sierras de Ulea y del Chinte)

- SNU-HC: Protección de Huerta Central (55'81 Has) Zonas de Huerta tradicional dentro del Valle del Río Segura, en coincidencia con suelos alrededor del núcleo urbano y en ambas márgenes del Río.

- SNU-HP: Protección huerta periférica (10'17 Has) zona de Huerta Tradicional fuera del Valle del río Segura o en situación alejada del mismo. Conforman una pequeña Bolsa en las cercanías del río y el límite este del término.

- SNU-IU: Interés Agrícola (1.590'60 Has)

Protección por Interés Agrícola, suelo no adecuado para su urbanización Dos grandes bolsas de suelo no conectado al este y sur del termino hasta su límite y una pequeña bolsa al oeste

Además el P.G. considera (aunque no aporta datos numéricos) otros tipos de suelos no urbanizables

SNU-PE: Protección de las vías pecuarias

SNU-IF: Protección de las infraestructuras (carreteras, caminos, cauces, redes eléctricas...)

SNU-AQ: Protección por Interés Histórico-Artístico y/o Arqueológico

### 5.2.5.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población

El suelo urbano fundamentalmente está concentrado en la cabeza del municipio, o núcleo de Ojós. Dentro del núcleo se distinguen los suelos consolidados (CA-Casco Antiguo y VE-Ensanche Semiextensivo) de los no consolidados, con 4 unidades de Actuación residenciales inmersas en el núcleo y ordenadas por el planeamiento (UA-OJ1, UA-OJ2, UA-OJ3 y UA-OJ4)

- UA-OJ1: 14.412m2- 0'8m2/m2
- UA-OJ2: 2.277m2- 1'5 m2/m2
- UA-OJ3: 2.331m2 - 0'7m2/m2
- UA-OJ4: 1.267m2- Norma "CA"

También considera no consolidados a ordenar mediante futuros Planes Especiales tres ámbitos residenciales, dos de ellos junto al núcleo de Ojós por el sur y otro en unos caseríos denominados "LAS GACHOPAS" al sur del término, cercano a la carretera de Mula

- PE-1- Las Gachopas:29.955m2 – 1m2/m2
- PE-2 – Campos de futbol (Las Cuevas): 13.885 m2 – 1m2/m2
- PE-3- Campos de futbol: 18.560 m2– 1m2/m2

Como resumen de los datos reflejados en el Plan

Tabla 5.46: Suelo urbano en Ojós

Casco Antiguo (CA)	9,00	0,20
Ensanche semi-extensivo (VE)	1,73	0,04
Plan Especial Las Gachopas (PE)	3,00	0,07
Plan Especial Las Cuevas (PE)	1,39	0,03
Plan Especial Campo Futbol (PE)	1,86	0,04
Total	16,97	0,38

### 5.2.5.4. El suelo industrial y las actividades económicas

Respecto de Suelo Urbano, el Plan solo califica una pequeña bolsa de suelo al sur del núcleo de Ojós, coincidente con industrias existentes.

Respecto del Suelo Urbanizable Sectorizado de Actividades Económicas (SUBLE-AEC) se prevé un único sector al sur del municipio, junto a la carretera de Mula C-530 y frente al caserío de las Gachopas.

Es un polígono lineal de 90.659 m2 y 0'5 m2/m2 edificables.

El Plan General no apuesta de manera decisiva sobre futuras implantaciones industriales o de actividades económicas, más allá de lo expuesto anteriormente, ya que no hace ninguna previsión en Suelos Urbanizables no Sectorizados.

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, en el "ANEXO III RECOMENDACIONES", en el apartado de "ACTUACIONES DE INSERCIÓN TERRITORIAL" y conjuntamente con Ojós, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura, figura como Programa de Actuación:

- "Valle de Ricote: Inserción en la Zona Industrial de la Vega Alta:

o Programas de Inserción en las dinámicas de actividades y empleo de la Vega Media, mediante la mejora de actividad territorial

o Dotación de Servicios urbanos integrados (talleres locales, reparaciones, almacenes, gasolineras,) de implantación y calidad acorde con los usos turísticos rurales”

También en el “ANEXO III RECOMENDACIONES”, en el apartado de “ACTUACIONES DE MEJORA ACCESIBILIDAD EN MUNICIPIOS” , se prevé la misma actuación anterior.

#### 5.2.5.5. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población

Las distinciones de Suelos Urbanizables Sectorizados de carácter residencial las produce en tres subtipos:

SUBLE-BO- Urbanizable residencial Ordenado:

Noroeste de Ojós, lindando con suelo urbano consolidado

Sector de 30.126 m<sup>2</sup> y 0'45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SUBLE-BD1: Urbanizable residencial

Junto a la carretera de Blanca lindando con el norte del casco antiguo

Sector de 11.795 m<sup>2</sup> y 0'45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SUBLE-BD2: Urbanizable residencial

Junto a la carretera de Archena al sur del casco antiguo

Sector de 14.000m<sup>2</sup> y 0'45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SUBLE-BDC: Urbanizable residencial sectorizado por convenio

Situado junto a la carretera de Mula y cerca del Cenal del Tránsito

Sector denominado “La Zorrera” con 56.600m<sup>2</sup> y 0'23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Por otra parte, en los Urbanizables sin Sectorizar relaciona los siguientes:

SS: Urbanizable Residencial sin Sectorizar

Gran área de Suelo vinculada a la carretera de Mula C-530

Con 3.647.400 m<sup>2</sup> y 0'23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SSC: Urbanizable Residencial sin Sectorizar por Convenio

4 bolsas medianas de suelo alrededor de “SS” 780.700 m<sup>2</sup> y 0'23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

TU: Urbanizable Residencial sin sectorizar Turístico

Amplia zona alrededor del Embalse “El Mayés” 3.877.100 m<sup>2</sup> y 0'23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Por último y en otra categoría define un Suelo Urbanizable Especial de la Huerta (UE) , como un ámbito de huerta periférica que por su grado de deterioro o abandono de cultivos aconseja su transformación en casas huerto o viviendas unifamiliares asociadas a parcelas ajardinadas. Bolsa de suelo al sur del casco urbano y cercana al río Segura de 174.600 m<sup>2</sup> y 0'1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tabla 5.47: Suelo urbanizable en Ojós

Ordenado directamente (BO)	3,01	0,07
Residencial baja densidad (BD1 Y BD2)	2,64	0,06
Residencial Turístico sin Sectorizar (TU)	387,71	8,56
Residencial sin Sectorizar (SS)	364,74	8,05
Residencial Sectorizado Convenio (BDC)	5,66	0,12
Residencial sin Sectorizar Convenio (SSC)	78,07	1,72
Urbanizable especial huerta (UE)	17,46	0,39
Total	859,28	18,97

#### 5.2.5.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio

Los define como:

- Sistema General de Comunicaciones, integrado por Sistemas viario, ferroviario y transportes
- Sistema General de espacios libres
- Sistema General de Servicios técnicos (abastecimiento, saneamiento y depuración de agua)



Edificio del Ayuntamiento de Ojós

## 5.2.6. ULEA

### 5.2.6.0. Origen histórico y evolución urbana.

El asentamiento en Ulea viene determinado por el paso del río Segura, y así una riqueza agrícola natural ha mantenido a una población desde los íberos, romanos y árabes de cuyo paso tenemos constancia en la zona.

En la ladera del monte El Castillo hay unos restos que certifican la existencia de un poblado ibero en los S. IV-III a.C.

Fueron encontrados restos de un poblado romano de los S.IV Y Vd.C. Una muralla cerraba la zona protegiendo aquellos puntos en los que la defensa natural no era suficiente. Otro vestigio romano es una calzada datada en los S.I-III d.C. transitada hasta los S. XVI y XVIII.

En el monte del Castillo se conservan todavía fragmentos de la muralla que protegía a la población y los restos de un aljibe. La agricultura de la zona experimentó un avance notable con la implantación de los sistemas de riego a base de acequias y norias de las cuales una todavía se conserva junto a los restos de una pequeña mezquita.

El Salto de la Novia, en el límite con el TM de Ojós y el Segura era un estrechamiento o garganta montañosa entre ambos márgenes del Segura, donde se controlaba perfectamente el territorio al norte y al sur.

Dato curioso el la constancia de la pacífica relación en la zona entre musulmanes y cristianos contraria a lo que sucedía en el resto de la Región.

Esto no evitó que en el siglo XIII la fortaleza que existía en la actual Ulea fuera destruida al ser reconquistado el valle de Ricote por los cristianos.

A principios del siglo XVI los musulmanes presentes en Ulea y que no deseaban abandonar la Península Ibérica se convirtieron al cristianismo, transformándose las mezquitas en iglesias, tal como se produjo en todo el Valle de Ricote.

En este siglo obtuvo el privilegio de Villa con concejo pero más tarde fue agregada a Caravaca. Fue una época en la que disminuyó la población y por lo tanto los cultivos de la zona.

Ulea recuperó con Felipe II el privilegio de Villa por ayuda económica para el proyecto de la Armada Invencible. A lo largo del S.XVII se produjeron fluctuaciones de población que se vió disminuida con la expulsión total de los moriscos y no se recuperó hasta el s.XVIII en que se inicia un periodo benigno para Ulea, destacando entre otros hechos el regreso de los religiosos que se habían trasladado a Villanueva.

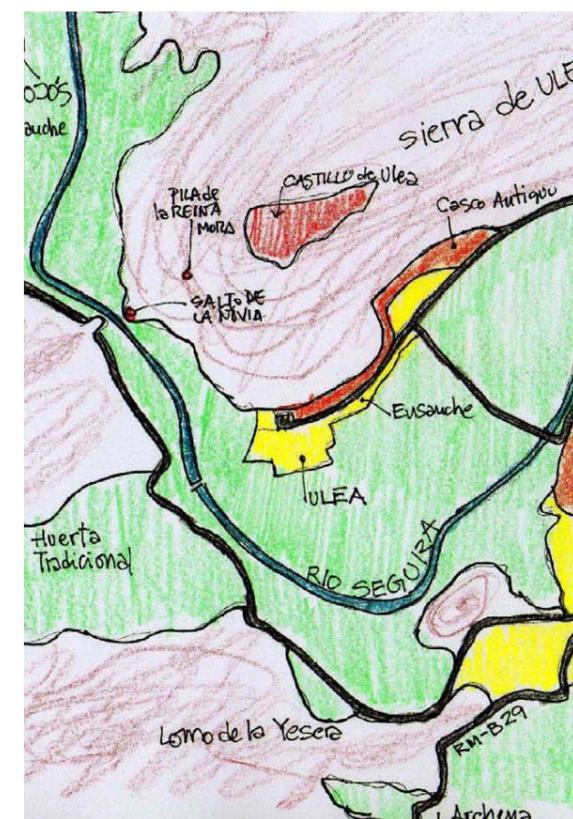
En el siglo XIX experimentó un gran auge con un ascenso de la población que se mantiene hasta nuestros días, cuenta con una población censada en 2007 de 991 habitantes.

Las tareas agrícolas han mantenido a una población dedicada al cultivo de naranjas, limones albaricoques o melocotón, y el desarrollo de la industria agrícola ha permitido la exportación bien de frutos naturales muy apreciados en el extranjero bien de conservas varias.

El origen urbano de Ulea debe remitirse a la creación musulmana del Castillo, fortaleza militar situada sobre el cerro del mismo nombre, que domina todo el Valle de Ricote, al norte y al sur. Al pie del mismo se debió situar la población de la Vega, vinculada a la fertilidad agrícola que produce el río Segura.

La ocupación cristiana aprovecha el casco musulmán de la Vega, arracimado en la ladera del castillo, existiendo posteriormente un ensanche en dirección a terrenos más llanos del sur.

Ulea no ha experimentado gran dinamismo urbano, como lo prueban los censos poblacionales. Su situación de relativo aislamiento y sus cortos flujos de comunicación fundamentalmente con otras poblaciones del Valle de Ricote, hacen que se haya mantenido con una contenida dimensión. Elementos de un rico pasado son sus nobles edificios: Casa del Cura, Iglesia de San Bartolomé, Ayuntamiento, numerosas casonas hidalgas...



Croquis del origen y evolución urbana del Municipio de Ulea.

### 5.2.6.1. Los usos globales de los planes urbanísticos.

El instrumento de planeamiento vigente es el Plan General, aprobado definitivamente por Orden de Consejero de 28/04/06 BORM 30/05/06, estando a la espera de la presentación de un texto Refundido (ya que posteriormente sg. Orden 6/08/07 BORM 12/09/07 se aprobaron ámbitos suspendidos por la anterior Orden de Aprobación Definitiva)

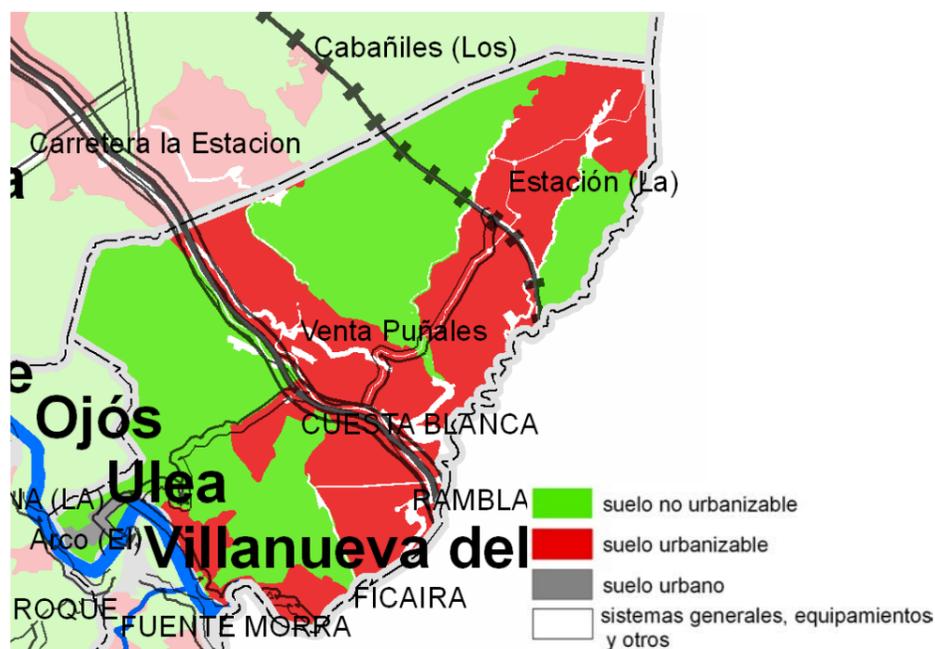
El documento que analizaremos lleva fecha de octubre de 2005, previa a la subsanación de ámbitos suspendidos.

Respecto de la clasificación general de suelo:

**Tabla 5.48: Clasificación general del suelo de Ulea**

	Has	%
Suelo Urbano	20'91	0'52
Suelo Urbanizable Sectorizado	1057'83	26'54
Suelo Urbanizable sin Sectorizar	549'41	13'79
Suelo No Urbanizable	2.031'07	50'97
Siestemas Generales	325'78	8'18
<b>TOTAL</b>	<b>3.985'0</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia



Esquema del Plan General de Ordenación Urbana de Ulea.

### 5.2.6.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

Responde al modelo propugnado por la L.S.R.M. en el que una vez han sido considerados aquellos suelos no urbanizables en razón de una protección específica, sus valores intrínsecos o su adecuación para ser urbanizados, restando el suelo urbano, el resto se clasifica como urbanizable.

En base a este criterio, el Plan General estima en un 50'97% el suelo No Urbanizable.

En cuanto a los criterios de clasificación del Suelo No Urbanizable, el Plan establece dos categorías:

-NUPE: Suelo No Urbanizable de Protección Específica

Son aquellas zonas que vienen definidas por acuerdos, normas o definiciones de ámbito supramunicipal o regional, concretamente por la RED NATURA 2000, en la que se recogen LICs y ZEPAS.

Dentro de esta categoría, el Plan establece unas sub-categorías:

NUPE-LIC-ZEPA: No urbanizable lugares de interés comunitario-Zona Especial de Protección de Aves fundamentalmente coincide con las sierras de Ricote y la Navelta

NUPE-LIC: No Urbanizable lugares de Interés Comunitario

Coincide con parte del LIC Yesos de Ulea

NUPE-LIC-TR-M: No Urbanizable lugares de Interés Comunitario – Riegos de Interés Nacional (trasvase) Montes Públicos.

Coincide sensiblemente con el resto de LIC Yesos de Ulea.

NUPP: Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento, como aquellas zonas que por sus importantes valores ambientales, forestales, agrícolas, de protección de riesgos naturales y otros de similar naturaleza, deben preservarse del desarrollo urbanístico. Define 5 zonas,

NUPP-C: No Urbanizable Cauces

Recoge las zonas inundables del municipio, fundamentalmente por el Río Segura

NUPP-HT: No Urbanizable Huerta tradicional

Recoge un área entre el casco urbano de Ulea y el río.

NUPP-F: No Urbanizable Forestal

Engloba los montes públicos y privados con importante masa forestal.

NUPP-TR: No Urbanizable Regadíos de Interés Nacional



### Zonas regables del Tránsito Tajo-Segura

NUPP-TR-M: No Urbanizable Regadíos de Interés Nacional-Montes Públicos

Dónde coinciden ambas

Éstas últimas zonas están al Norte, a ambos márgenes de la línea ferroviaria Chinchilla-Murcia

Los usos y edificaciones previstos por el P.G. en Suelo No Urbanizable son los siguientes:

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA

NUPE-LICS-No urbanizable de Protección específica. Lics

NUPE-ZEPAS- No urbanizable de Protección específica. Zepas

NUPE-ZEPAS/LICS- No urbanizable de Protección específica. Zepas y Lics

NUPE-LICS/M- No urbanizable de Protección específica. Lics y montes

NUPE-LICS/TR/M- No urbanizable de Protección específica. Lics, Regadíos de Interés Nacional y Montes

-Las condiciones de uso y edificación en estos suelos, serán las reguladas en la legislación sectorial correspondiente y supletoriamente las del suelo no urbanizable protegido por el planteamiento NUPP-TR/F, incluidos los establecimientos turísticos.

- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

- Como usos generales:

- Agropecuarios vinculados a explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética y análogas:

- Parcela mínima: 30.000m<sup>2</sup>
- Ocupación mx:10%
- Separación linderos:10m a caminos y 5 m a linderos
- Altura mx: 4'50m
- Casetas de aperos: 50m
- Invernaderos de cultivos:70% ocupación
- Invernaderos comerciales: 80%finca
- Establos:25%

- Usos e instalaciones extractivas
- Vinculados a las obras públicas
- Vinculados al servicio de las carreteras
- Vinculados a la producción industrial
- Equipamientos colectivos
- Usos silvícolas y naturalistas
- Residencial de vivienda unifamiliar vinculada a la explotación
  - Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup>
  - Separación a linderos: 5m
  - Altura mx: 2 plantas-7m
  - Ocupación mx: 2%
  - Edificabilidad mx: 0'01m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificaciones de interés público:
  - Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad mx: 0'25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Ocupación mx:20%
  - Altura mx: 2plantas-7'5m
- Establecimientos turísticos:
  - Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup>
  - Superficie mx construida: 600m<sup>2</sup>
  - Altura mx: 2 plantas-7m
  - Retranqueo linderos: 15 m
- En cada categoría de Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento se prevén los siguientes usos:
  - NUPP-C (Cauces):

Usos agropecuarios, vinculados a obras públicas, Instalaciones al servicio de carreteras, Equipamientos y uso residencial

- NUPP-HT (Huertas Tradicional):

Usos agropecuarios, vinculados a obras públicas, Instalaciones al servicio de carreteras, Vinculados a la producción industrial, Equipamientos, Residencial, Silvícola y naturalistas y Usos Turísticos.

- NUPP-F (Forestal):

Usos e instalaciones extractivas, vinculadas a obras públicas, Instalaciones al servicio de carreteras, Equipamientos, Residencial Silvícolas y naturalistas y Usos Turísticos.

- NUPP-TR (Regadíos de Interés Nacional):

Usos agropecuarios, Vinculados a las obras públicas, instalaciones al servicio de la carretera, Vinculados a la producción industrial, Equipamientos, Residencial y Silvícolas y naturalistas.

- NUPP-TR/F (Regadíos de Interés Nacional y Forestal):

Usos agropecuarios, Instalaciones extractivas, Vinculados a las obras públicas, Instalaciones al servicio de carreteras, Vinculados a la producción industrial, Equipamientos, Residencial, Silvícolas y naturalistas y Usos Turísticos.

Como resumen de este tipo de suelos:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO	
	770.277,00
	97.463,00
	77.416,00
	25.246,00
	55.404,00
NUPP-F	351.606,00
TOTAL	1.377.412,00
NUPP-HT	335.293,00
TOTAL	335.293,00
NUPP-C	766.838,00
TOTAL	766.838,00
	63.319,00
NUPP-TR-M	5.577,00
TOTAL	68.896,00
	1.698.206,00
NUPP-TR	2.296.434,00
TOTAL	3.994.640,00
TOTAL SUELO NO URBA P.PLAN	6.543.079,00
TOTAL SUELO NO URBANIZ	20.310.695 M2

Fuente: Plan General

Tabla 5.49: Suelo no urbanizable de protección específica de Ulea

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA	
NUPE-LIC-ZEPA	6.761.872,00 M2
TOTAL	6.761.872,00 M2
NUPE-LIC	2.929.797,00 M2
	1.739.719,00 M2
	1.403.952,00 M2
TOTAL	6.073.468,00 M2
NUPE-LICS-TR-M	932.276,00 M2
TOTAL	932.276,00 M2
TOTAL S.NO URB. P.ESP.	13.767.616,00 M2

Tabla 5.50: Protegido por el planeamiento de Ulea



Entrada al Municipio de Ulea

### 5.2.6.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población.

El Suelo clasificado como Urbano se centra en el actual núcleo urbano de Ulea y alrededores.

Se establece un Suelo Urbano Consolidado (14'70 Has) coincidiendo con el actual casco, dónde no hay que realizar operaciones de gestión urbanística. Dicho suelo se ordena con la existencia de ordenanzas zonales (Casco Antiguo. Residencial Ensanche, Residencial Extensivo, Residencial DE TRANSICIÓN Equipamientos, Espacios libres y Económico Dotacional) Respecto a Suelo Urbano no Consolidado, se establecen 8 Unidades de actuación vinculadas al núcleo urbano de Ulea y de uso residencial.

**Tabla 5.51: Suelo residencial extensivo y de transición de Ulea**

RESIDENCIAL EXTENSIVO-UA zona 1c-UA		
U.A	Ed. Sup. Bt	SUPERFICIE m2
U.A.1	0,8	3.520,97
U.A.2	0,8	4.760,38
U.A.3	0,8	1.503,35
U.A.4	0,8	5.166,66
U.A.5	0,8	6.043,25
U.A.6	0,8	15.746,87
TOTAL		36.741,48
RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN – UA zona 1d-UA		
U.A	Ed. Sup. Bt	SUPERFICIE m2
U.A.7	0,6	2.496,52
U.A.8	0,6	16.643,48
TOTAL		19.140,00

Fuente: Plan General

### 5.2.6.4. El suelo industrial y las actividades económicas.

Como tal merece escasa atención el Suelo Urbano, con este carácter así calificado por el P.G., con la excepción de una pequeña industria en el núcleo, calificada como Económico-Dotacional, recomendando su transformación a terciario.

Si que se tiene en cuenta un futuro desarrollo de suelos Urbanizables Sectorizados Industriales, (URS-I), dónde se definen dos sectores

- URS-I1: Terciario Dotacional compatible con residencial

Se sitúa junto a la carretera Nacional 301 en su margen norte

Es un Ámbito de 227.991m2 en el que se incluye el sector(199.637 m2) y Siestmas Generales adscritos (28.354 m2) con un aprovechamiento del Ámbito de 0'6m2/m2

URS-I2: Terciario Industrial.

Se sitúa también junto a la Nacional 301 en su margen sur, en el límite norte del municipio.

Es un sector de 70.117 m2, sin sistemas generales adscritos y un aprovechamiento de 0'6 m2/m2.

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/2006, en el "ANEXO III RECOMENDACIONES", en el apartado de "ACTUACIONES DE INSERCIÓN TERRITORIAL" y conjuntamente con Ojós, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura, figura como Programa de Actuación:

- "Valle de Ricote: Inserción en la Zona Industrial de la Vega Alta:
  - o Programas de Inserción en las dinámicas de actividades y empleo de la Vega Media, mediante la mejora de actividad territorial
  - o Dotación de Servicios urbanos integrados (talleres locales, reparaciones, almacenes, gasolineras,) de implantación y calidad acorde con los usos turísticos rurales"

### 5.2.6.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial

- El Plan General define 7 ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado de Carácter Residencial (URS), con ámbitos que comprenden el sector propiamente denominado URS-R1 a URS-R7 y Sistemas Generales adscritos o vinculados.

Sus intensidades varían desde 0'117m2/m2 hasta 0'2274 m2/m2 dentro de la categoría de mínima densidad según la L.S.R.M.

Por ubicaciones URS-R3 y URS-R5 se encuentran en el margen sur de la autovía A-30 y el resto en el margen norte.

**Tabla 5.52: Suelo urbanizable sectorizado de Ulea**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
SECTORES	SUP. SECTOR (M2)	SG VINCULAD-(M2)	AMBITO (M2)	ÁMBITO EDIFI. M2/M2
R1	1.988.104,00	1.193.518,00	3.181.622	0'15
R2	248.031,00	150.280,00	398.311	0'1117
R3	1.621.372,00	84.589,00	1.705.961	0'235
R4	2.115.674,00	586.081,00	2.701.755	0'1944
R5	309.139,00	31.933,00	341.072	0'225
R6	1.078.953,00	177.960,00	1.256.913	0'2274
R7	3.009.847,00	420.600,00	3.430.447	0'2274
TOTAL	10.371.120,00	2.644.961,00	13.016.081	

Fuente: Plan General

La gran mayoría de dichos ámbitos responden a convenios con particulares

- Respecto del Suelo Urbanizable sin sectorizar de carácter residencial (URSS) se definen como tales el resto del término que no es Suelo Urbano, ni No Urbanizable, ni Urbanizable Sectorizado, ni Sistemas Generales.

De esta manera se definen dos tipos de Suelos:

URSS-Tipo 1: Uso global residencial con tolerancia de Actividades Económicas

Intensidad 0'12 m2/m2 (residencial) y 0'55 m2/m2 (actividades económicas)

Localizados en ambas márgenes de la autovía A-3 y al norte del término.

URSS-Tipo 2: Uso global residencial exclusivo

Intensidad 0'10 m2/m2

Localizados en las cercanías del río Segura.

Tabla 5.53: Suelo urbanizable sin sectorizar de Ulea

SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR		
	968.257,00	M2
	1.289.575,00	M2
	1.594.835,00	M2
	43.506,00	M2
	14.270,00	M2
	102.389,00	M2
	14.685,00	M2
	9.826,00	M2
	5.762,00	M2
TIPO 1	150.289,00	M2
Total	4.193.394,00	M2
TIPO 2	1.300.669,00	M2
Total	1.300.669,00	M2
TOTAL SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR	5.494.063,00	M2

Fuente: Plan General

### 5.2.6.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio

Define 5 tipos de Sistemas:

SGV-Sistema General de Comunicaciones

Formado por toda la Red de carreteras y vías con sus protecciones. También el Ferrocarril

SGI-Sistema General de Infraestructuras

Correspondiente a servicios públicos básicos, recogiendo redes generales y grandes instalaciones como depurados, depósitos...

SGEL- Sistema General de Espacios Libres

Integrado por las zonas verdes públicas en casco urbano y los vinculados a sectores urbanizables. También recoge los Sistemas Generales en Espacios Naturales SGEP vinculados a sectores urbanizables.

SGEQ- Sistema General de Equipamientos Comunitarios

Recoge los existentes en casco urbano y los de la Unidad de Actuación UA-9, remitiendo ésta a un carácter público o privado.

SGC- Sistema General de Cauces

Son las Ramblas que atraviesan el término.

En este caso las vincula a tres sectores urbanizables.

Fundamentalmente, excepto los Sistemas Generales ya existentes, el resto los vincula para su obtención y desarrollo a los 7 ámbitos de suelo Urbanizable Sectorizado residencial y a los 2 ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado de actividades económicas

Tabla 5.54: Sistema general de comunicaciones de Ulea

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES		
SGV	461.478,00	M2
SGV Vinc.S.Urb.		
Sector		
URS-R1	41.636,00	M2
URS-R2	2.403,00	M2
URS-R3	0.00	M2
URS-R4	35.888,00	M2
URS-R5	15.735,00	M2
URS-R6	9.272,00	M2
URS-R7	80.821,00	M2
URS-R11	0,00	M2
URS-R12	0,00	M2
TOTAL	185.755,00	M2
TOTAL S.G.COMUNICACIONES	647.233,00	M2

Fuente: Plan General

Tabla 5.55: Sistema general de infraestructuras y servicios de Ulea

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTRAS Y SERVICIOS		
SGI	10.400,00	M2
SGI Vinc. S.Urb.	8.808,00	M2
TOTAL	19.202,00	M2
Sector		
URS-R1	3.255,00	M2
URS-R2	0,00	M2
URS-R3	0,00	M2
URS-R4	23.237,00	M2
URS-R5	15.735,00	M2
URS-R6	25.363,00	M2
URS-R7	25.363,00	M2
URS-R11	5.873,00	M2
URS-R12	0,00	M2
total	99.126,00	M2
TOTAL S.G.INF. Y SERV.	118.334,00	M2

Fuente: Plan General

**Tabla 5.56: Sistema general de espacios libres de Ulea**

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
SGEL		
Gurugu	5.626,00	M2
Ermita S.Antonio	5.973,00	M2
Total	11.599,00	M2
SGEL Vinc. S.Urb. Sector		
URS-R1	96.709,00	M2
URS-R2	11.830,00	M2
URS-R3	82.186,00	M2
URS-R4	111.794,00	M2
URS-R5	16.198,00	M2
URS-R6	54.604,00	M2
URS-R7	153.408,00	M2
URS-RI1	0,00	M2
URS-RI2	0,00	M2
Total	526.729,00	M2

Fuente: Plan General

**Tabla 5.57: SGEP Vinc. S.Urb. Sec Ulea**

CAUCES- RAMBLAS SGC Vinc. S.Urb. Sector		
URS-R1	0,00	M2
URS-R2	0,00	M2
URS-R3	0,00	M2
URS-R4	15.162,00	M2
URS-R5	0,00	M2
URS-R6	88.421,00	M2
URS-R7	161.008,00	M2
URS-RI1	0,00	M2
URS-RI2	0,00	M2
Total	264.591,00	M2
TOTAL CAUCES- RAMBLAS	264.591,00	M2

Fuente: Plan General

**Tabla 5.58: Sistema general de equipamiento comunitario (SGEQ) de Ulea**

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
SGEQ		
Cementerio	9.613,00	M2
Campo Futbol	12.201,00	M2
Planta Residuos	58.051,00	M2
Total	79.865,00	M2
SGEQ Vinc. S.Urb. Sector		
URS-R1	36.656,00	M2
URS-R2	0,00	M2
URS-R3	0,00	M2
URS-R4	0,00	M2
URS-R5	0,00	M2
URS-R6	0,00	M2
URS-R7	0,00	M2
URS-RI1	19.132,00	M2
URS-RI2	0,00	M2
Total	55.788,00	M2
TOTAL S.G.EQUIP. COM.	135.653,00	M2

Fuente: Plan General

**Tabla 5.59: Cauces ramblas SGC Vin. S.Urb.Sec en Ulea**

SGEP Vinc. S.Urb. Sector		
URS-R1	1.015.259,00	M2
URS-R2	138.450,00	M2
URS-R3	0,00	M2
URS-R4	400.000,00	M2
URS-R5	0,00	M2
URS-R6	0,00	M2
URS-R7	0,00	M2
URS-RI1	0,00	M2
URS-RI2	0,00	M2
Total	1.553.709,00	M2
TOTAL S.G.ESPACIOS LIBRES	2.092.037,00	M2

Fuente: Plan General



**Tabla 5.60: Superficie total sistemas generales de Ulea**

<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>3.257.848,00</b>	<b>M2</b>
---------------------------------	---------------------	-----------

Fuente: Plan General

## 5.2.7. RICOTE

### 5.2.7.0. Origen histórico y evolución urbana.

Restos fenicios y romanos demuestran la antigüedad del asentamiento en Ricote, si bien es en la época islámica aprovechando su ubicación estratégica cuando la población comienza a tener relevancia, así el origen histórico con la denominación Valle de Ricote, se sitúa a principios del S.VIII comenzando así un periodo fructífero en el aspecto cultural y culminando en el S.XVIII en que el caudillo Ibn Hud tras su sublevación en el Castillo de Ricote, consigue aglutinar bajo su mandato a buena parte del territorio musulmán español durante diez años.

En 1243 se incorpora a la Corona de Castilla por el Tratado de Alarcáz. Al igual que en otros municipios, en 1284 el entonces Infante Sancho promete la entrega del territorio a la orden de Santiago a cambio del apoyo de esta institución a sus aspiraciones a la corona castellana.

La población musulmana fue obligada a lo largo del S.XVI a la conversión y desposeídos de sus raíces musulmanas; A principio del S.XVII ya convertidos al cristianismo fueron acusados de prácticas islámicas y Felipe III decretó su expulsión, si bien los moriscos ricoteños son los últimos de salir de España al lograr evitar el decreto de expulsión de 1609, el interés económico que la oligarquía local tenía sobre sus bienes fue dirigido contra ellos y se promulgó un nuevo decreto de expulsión, de esta manera a finales de 1613 fueron embarcados en el puerto de Cartagena con destino a Berbería.

De esta época tenemos un legado artístico y patrimonial de importancia, en el que destacan los palacetes, iglesia y ermita del s.XVI y XVIII.

Durante este siglo el valle estuvo dominado por la familia Llamas procedente de Mula, convirtiéndose en arrendadores del territorio a pesar de ser éste santiaguista.

Tras la disolución de la Orden de Santiago en el S.XIX otras familias siguieron controlando la vida del territorio.

Durante el S.XX se inicia un importante descenso demográfico, contando actualmente con 1.546 hab. (INE 2008)

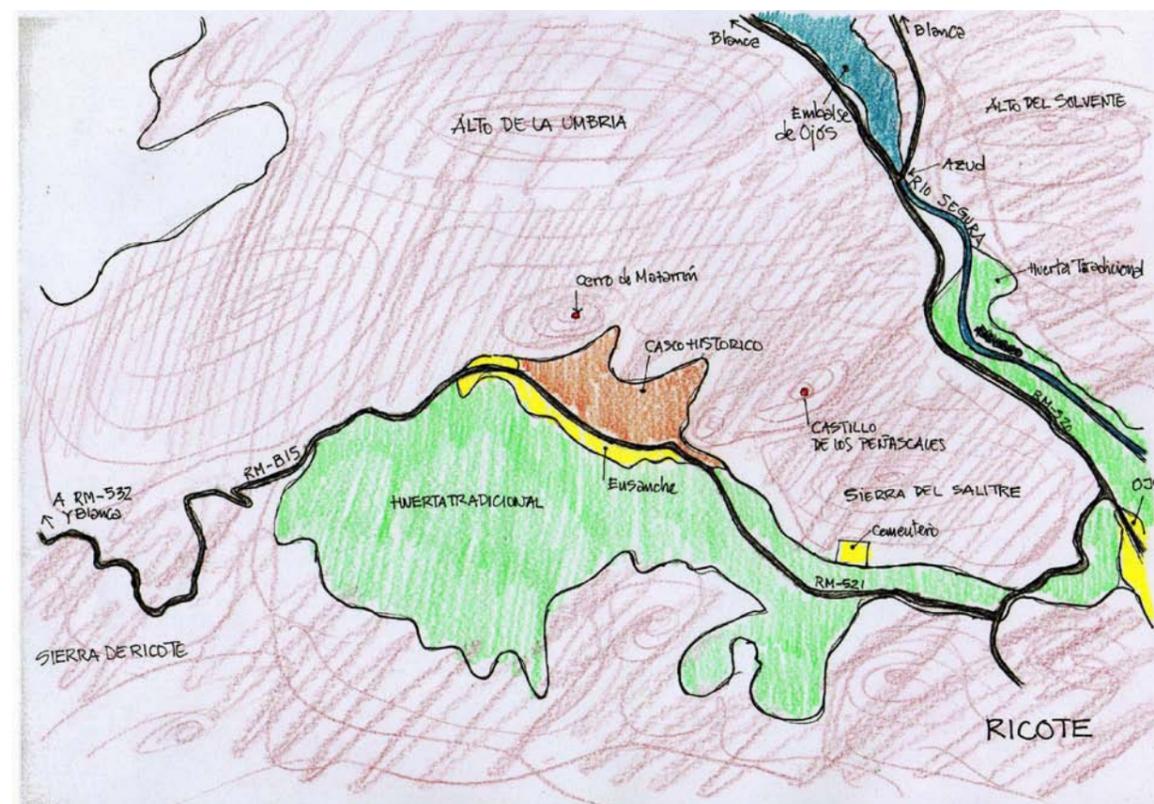
La economía está basada en la agricultura, destacando la vid, el limón y la almendra. Es reconocido su vino de elaboración casi artesanal muy diferente al de toda la Región y consumido básicamente dentro de ella.

La evolución urbana de Ricote tiene su origen ligada a la existencia del Castillo musulmán de los Peñascales, sobre un cerro que domina por el oeste el Valle del Segura.

En un valle alto dotado de agua se instalan los primeros pobladores musulmanes que dedican su economía a la agricultura. Posteriormente los conquistadores cristianos ocupan la posición del castillo de la primitiva medina, en un pequeño recinto que no ha tenido grandes crecimientos hasta el siglo XV, que se expande hasta la actual calle Santiago.

La creación de la Avda. de Ricote en la década 1960/1970 supone el principal impulso de crecimiento para el pueblo, ya que ocupan ambos márgenes.

Por su situación apartada y las dificultades de su acceso, Ricote ha tenido saltos evolutivos muy pequeños.



Croquis del origen y la evolución del Municipio de Ricote.

### 5.2.7.1. Los usos globales de los planes urbanísticos.

El instrumento de Planeamiento vigente es el Plan General, aprobado definitivamente por Orden del Consejero 30/07/08, BORM 28/08/08 con reserva de subsanaciones mediante un texto refundido.

El documento de Plan General sobre el que efectuamos el análisis lleva fecha de enero de 2007.

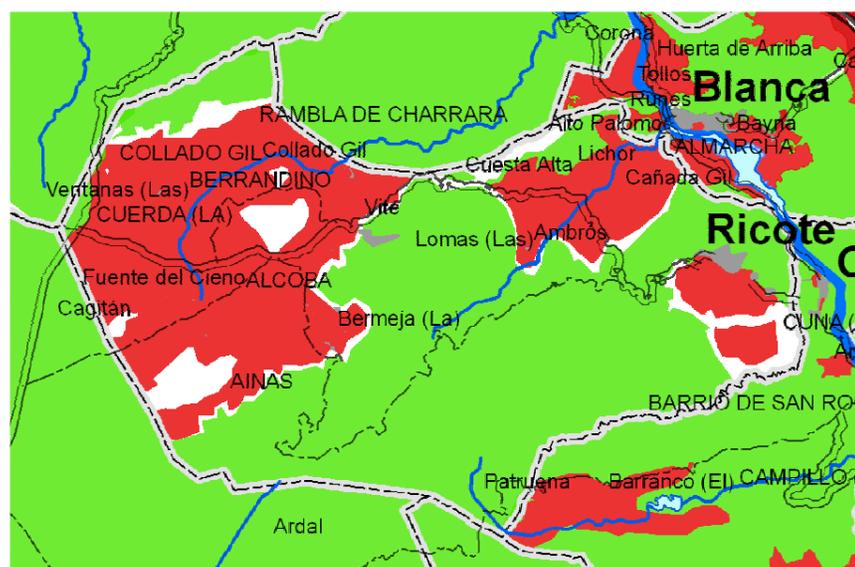
Respecto de la clasificación global:

**Tabla 5.61: Clasificación global del suelo de Ricote**

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (Has)	%
Suelo Urbano	50,47	0,58
Suelo Urbanizable Sectorizado	202,76	2,32
Suelo Urbanizable No Sectorizado	2.797,46	31,97
Suelo No Urbanizable	4.833,02	55,23
Sistemas Generales	866,89	9,91
TOTAL	8.750,60	100%

Fuente: Plan General

Esta clasificación respeta escrupulosamente lo previsto en la L.S.R.M. en la que una vez excluidos los suelos no urbanizables, los urbanos y los sistemas generales, el resto de suelos se clasifican como urbanizables.



Esquema del Planeamiento urbanístico de Ricote.

### 5.2.7.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

Atendiendo a que el 55'23 % del suelo se clasifica como No Urbanizable, analizaremos los criterios seguidos:

- S.N.U.P.E.: Suelo no Urbanizable de Protección Especial

Recoge aquellas áreas que pertenecen al ámbito de LICS y ZEPAS, como son La Sierra de Ricote y la Navela y la Sierra del Molino, Embalse del Quipar y Llanos del Cagitan.

- S.N.U.P.P.: Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento.

Áreas delimitadas para la protección de valores paisajísticos, entornos de protección y reservas de suelo para sistemas generales de infraestructuras.

Define una franja de 50 m en LICS y ZEPAS

Además incluye pequeñas bolsas rodeadas por S.N.U.P.E.

- S.N.U.I.: Suelo No Urbanizable Inadecuado para Urbanizar

Debido a condicionantes topográficos, geotécnicos contaminantes...(canteras)

Son dos pequeñas áreas al norte y al sur del término.

A continuación transcribimos las distintas superficies de estos suelos:

**Tabla 5.62: Suelo No Urbanizable de Ricote**

SUELO NO URBANIZABLE (SNU)			
SNUPE	No Urbanizable de Protección Específica	4.398,42 Has	91,01%
SNUPP	No Urbanizable Protegido por el Planeamiento Municipal	381,80 Has	7,90 %
SNUI	No Urbanizable Inadecuado para Urbanizar	52,80 Has	1,09 %
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		4.833,02 Has	100 %

Fuente: Plan General

Los usos y edificaciones previstos por el P.G. en Suelo No Urbanizable son los siguientes:

#### S.N.U.P.E.-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- LICS Y ZEPAS:

- Usos autorizables:

- Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos

- Usos provisionales

- Dominios Públicos Sectoriales: Carreteras, Ramblas y Vías Pecuarias, según legislación específica.

#### S.N.U.P.P.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

#### S.N.I.- SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA SU DESARROLLO URBANÍSTICO

- o Usos permitidos:

- Vinculados a explotaciones agrícolas y ganaderas

- Otras ganaderas sin E.I.A.

- Instalaciones propias de cultivo

- Vivienda unifamiliar adscrita a la producción agropecuaria

- Equipamientos públicos que no tengan cabida en suelos urbanos o urbanizables

- Actuaciones de interés social

- o Régimen de edificación:

- Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup>. En Inadecuado para vivienda unifamiliar 10.000m<sup>2</sup> o 5.000m<sup>2</sup> (finca anterior a 17 junio 2001)

- Ocupación mx: 4% comercial y viviendas

25% explotaciones agrícolas

- Altura mx: 2plantas – 7m, 3 plantas-9m en el 20%de la superficie ocupada

- Separación linderos: 10m

- Separación eje de camino: 15m

- Obras menores: Cobertizos para aperos de 20m<sup>2</sup>, 1 planta

- Otras construcciones:

Las que guardan relación con la naturaleza de la finca

Vinculadas a las obras públicas

Edificaciones de utilidad pública e interés social

Edificios de interés (catalogados) en que se podrán mantener las condiciones actuales

### 5.2.7.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población

La clasificación de Suelo Urbano se otorga a tres clases de Suelo

- Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)

- Suelo Urbano Sin Consolidar (S.U.S.C.)

- Suelo Urbano de Núcleo Rural (S.U.N.R.)

Respecto del suelo Urbano Consolidado, lo delimita exclusivamente en el casco urbano de Ricote, como aquél que no precisa medida alguna de gestión urbanística.

Respecto del Suelo Urbano No Consolidado, lo circunscribe a 4 Unidades de Actuación Residencial, en el límite sur del núcleo Urbano de Ricote.

**Tabla 5.63: Suelo Urbano Delimitado en Ricote**

Suelo Urbano Delimitado en Ricote	
Suelo Urbano Consolidado	19,72 has
Suelo Urbano sin Consolidar	3,97
<b>Total Suelo Urbano Delimitado</b>	<b>23,69</b>

**Tabla 5.64: Unidades de Actuación en Ricote**

Nombre	Sup. Total m2	Aprov. Referencia	Descompensación Entre U.As	Superficie Edificable	M2 Construidos	Espacios Libres
Unidad de Actuación 1	7.372,13	1,323	13,39	5.159,10	9.753,33	-
Unidad de Actuación 2	8.538,47	1,340	10,67	6.047,47	11.441,55	-
Unidad de Actuación 3	5.698,93	1,309	14,59	3.998,57	7.459,90	
Unidad de Actuación 4	18.054,73	1,500	12,73	7.548,32	27.082,10	6.086,18
<b>TOTAL</b>	<b>39.664,26</b>			<b>22.753,46</b>	<b>55.736,88</b>	<b>6.086,18</b>

Por último, el Suelo Urbano del Núcleo Rural lo establece en 26'78 Has referenciado a 20 pedanías, con una ordenación vinculada a la Ordenanza 1p- Núcleo Rural en pedanías.

Queda definido como: Asentamientos tradicionales a conservar y potenciar. Diseminados en las amplias áreas de Suelo Urbanizable delimitados por el Planeamiento Municipal. Se entenderá estos núcleos como el asentamiento humano que, aún generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, están constituidos por una agrupación de unidades familiares, directamente vinculadas a la producción agraria y que, por la entidad del asentamiento, la delimitación se efectúa con criterio amplio para permitir la escasa edificación que aleatoriamente se pueda promover, para protegerlo de agresiones paisajísticas, fomentar su imagen tradicional y potenciar su dinámica natural.

Tabla 5.65: Suelo No Urbanizable Delimitado en Ricote

SUELO NO URBANIZABLE DELIMITADO	
•Escuelas 0,66 Has	•La Bermeja 2 1,30 Has
•Ambros 1,21 Has	•La Bermeja 3 1,88 Has
•Lichor 0,85 Has	•Fuente del Cieno 0,79 Has
•Cuesta Alta 0,73 Has	•Los Cosmes 0,35 Has
•Casas Simón 4,42 Has	•Alcoba 1,36 Has
•Vite 0,42 Has	•Caserío Fuente Cieno 1,37 Has
•Casas de Vite 1,09 Has	•Ermita de San Sebastián 2,11 Has
•Los Menches 0,40 Has	•Casas de D. Matías 0,68 Has
•Charrara 0,83 Has	•Casas Cabezo Aínas 1,44 Has
•La Bermeja 1 2,41 Has	•Las Ventanas 2,48 Has
<b>TOTAL S.N.U.R. DELIMITADO</b>	<b>26,78 Has</b>

#### 5.2.7.4. El Suelo industrial y las actividades

#### económicas

Decididamente, el municipio de Ricote en su Plan General no prevé más implantación de actividades económicas que en el Suelo Urbanizable Sin Sectorizar de Actividad Económica-Industrial (S.U.E./2), limitándose a un área de 100.100 m2 al sur del núcleo urano, lindante con el cementerio, donde se admite una intensidad de 0'50 m2/m2.

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, en el "ANEXO III RECOMENDACIONES", en el apartado de "ACTUACIONES DE INSERCIÓN TERRITORIAL" y conjuntamente con Ojós, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura, figura como Programa de Actuación:

- "Valle de Ricote: Inserción en la Zona Industrial de la Vega Alta:
  - o Programas de Inserción en las dinámicas de actividades y empleo de la Vega Media, mediante la mejora de actividad territorial
  - o Dotación de Servicios urbanos integrados (talleres locales, reparaciones, almacenes, gasolineras,) de implantación y calidad acorde con los usos turísticos rurales"

También en el "ANEXO III RECOMENDACIONES", en el apartado de "ACTUACIONES DE MEJORA ACCESIBILIDAD EN MUNICIPIOS" , se prevé la misma actuación anterior.

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, se contienen dentro del TOMO III.2 del Plan de Ordenación Territorial las Nuevas Propuestas Municipales, como propuestas de las Ayuntamientos, (no vinculantes) previstas en el planeamiento general, avances o estrategias de desarrollo:

Las propuestas que se realizan son coherentes con el modelo urbanístico y la clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Municipal de 2001, y tratan exclusivamente de resaltar los contenidos que pueden ser objeto de desarrollo en programas específicos. Las propuestas básicas sobre el suelo industrial son:

1. Zona Industrial de Mula: Polígono de El Arreaque.

- Consolidar la actuación en las líneas actuales, coordinado con otras propuestas de las Directrices para la Zona del Eje del Noroeste-Mula y la Vega Media las fases de desarrollo.

- Delimitación y adquisición de reservas de ampliación en el entorno del polígono, mejorando mediante la localización de zonas verdes (sistemas generales municipales) la relación con el paisaje (plantaciones de árboles en el contorno, formando una malla exterior)

- Asegurar, mediante convenio ayuntamiento-comunidad-propietarios, el mantenimiento de la urbanización, infraestructuras y la formación de un foco de calidad de servicios relacionado directamente con la autovía.

2. Minipolígono de Carretera de Pliego.

- Zona de concentración local- urbana, con carácter de industria y servicios, talleres, pequeñas empresas relacionadas con el casco y con el entorno agrícola de Mula-Pliego

- Coordinar la oferta con Pliego, evitando la dispersión en la carretera entre los dos núcleos. Generar suelo de forma continua, acorde a la demanda.

3. Mejora de condiciones de enclaves urbanos

- Reurbanizar y mejorar las condiciones de las implantaciones urbanas, como áreas de servicios locales de carácter mixto (talleres, servicios y comercio). Ayudas municipales y autonómicas al traslado (y ampliación) de empresas.

Todo lo anterior se traduce en el articulado del Decreto en el "ANEXO III RECOMENDACIONES", dónde dentro de "ACTUACIONES MUNICIPALES" (Actuaciones indicativas a desarrollar por los Ayuntamientos) prevé:

- "Minipolígono: Carretera de Pliego:

- o Ordenación de un área urbana"

Dentro del mismo "ANEXO III RECOMENDACIONES" en el apartado de "ACTUACIONES ESTRATÉGICAS LOCALES" (Actuaciones estratégicas para la ordenación del suelo industrial, con implicación y desarrollo fundamentalmente de tipo municipal y de forma complementaria por los organismos de la Comunidad), se prevén:

- "Zona Industrial Polígono Zonal Río Mula:

- o Polígono de la carretera de Yéchar:

Actuación estratégica municipal – regional

- o Mantener, mediante la gestión y localización de la oferta de las parcelas, un nivel de reserva flexible en dimensiones.

Consolidación de áreas de servicios.

- o Reservas en el entorno, a largo plazo"

#### 5.2.7.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial

- El Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.E.S.) residencial contempla 4 ámbitos diferenciados:

SUES "Huerta de Ricote": Corresponde a la zona de ampliación natural del núcleo urbano de Ricote con 171.010'45 m<sup>2</sup> y un índice de baja densidad 0'30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, contiene en su ámbito Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos.

SUES "Las Ventanas": En el Oeste del término, con 619.955'35 m<sup>2</sup> y un índice de mínima densidad 0'235 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, contiene en su ámbito Sistema General de Espacios libres.

SUES "Cabezo Ainás": En el Oeste del término, con 236.067'19 m<sup>2</sup> y un índice de mínima densidad 0'23m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, contienen en su ámbito Sistema General de Espacios Libres y de Comunicaciones.

SUES "Cañada Gil": Al Norte del término en la frontera con Blanca, con 1.340.712'58 m<sup>2</sup> y un índice de mínima densidad 0'207 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, contiene en su ámbito Sistemas Generales de Espacios Libres y de Comunicaciones.

Estos tres últimos tienen su procedencia en Convenios.

- Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado residencial (S.U.E.1) se prevén 3 ámbitos con Sistemas Generales adscritos e intensidades de mínima densidad.

S.U.E.-1 "Huerta de Abajo" : Al sur del casco urbano, con 192'33 Has y 0'18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

S.U.E.-1 "Lichor": Al norte del término, en su frontera con Blanca, 415'3 Has y 0'15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

S.U.E.-1 "Campo de Ricote": Al oeste del término, con 2.179'75 Has y 0'15 m2/m2

#### 5.2.7.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio

-S.G.E.L.: Sistema General de Espacios Libres (834'33 Has)

Estará constituido por parques y jardines públicos, así como los espacios naturales así calificados. Estos últimos los denomina como no computables (en el estándar de 20 m2 cada 100 m2 aprovechamiento)

Define los contenidos en Suelo Urbano consolidado, Urbano No Consolidado, Urbano de NÚCLEO Rural, así como los adscritos a los dos tipos de suelo urbanizable, el Sectorizado y el Sin Sectorizar.

Establece bandas de 100 m en los contactos con determinados suelos no urbanizables.

- S.G.Eq: Sistema General de Equipamientos (4'24 Has)

Está constituido por los diferentes Equipamientos existentes y los adscritos a una actuación en suelo urbanizable sectorizado (Huerta de Ricote)

Comprende el Docente (Colegio, Biblioteca) el Deportivo (Piscina municipal) y el Social (Ayuntamiento, Iglesia, Centro Médico, Casa Juventud, Mercado, Esquina Villar GIL)

- S.G.C.: Sistema General de Comunicaciones (25'68Has)

Comprende las áreas delimitadas para protección de infraestructura viaria, autonómica, local, sendas y vías pecuarias. En algunos casos vincula o adscribe a determinados Suelos Urbanizables Sectorizados.

- S.G.I.S.: Sistema General de Infraestructuras y Servicios (2'65 Has)

Lo conforman:

S.G.H.: Sistema General Hidráulico

Áreas delimitadas para protección de ríos, cauces, ramblas, embalses, canales, acequias y conducciones de riego.

S.G.A.: Sistema General de Abastecimiento de Agua

Incluye redes y depósitos de regulación

S.G.S.: Sistema General de Saneamiento y Depuración

Redes y Estaciones depuradoras, vertidos y tratamientos de residuos sólidos.

S.G.E.: Sistema General de Electrificación

Redes aéreas y Subterráneas. Estaciones transformadoras

S.G.G.: Sistema General de Gasificación

Redes y plantas de gasificación



Valle de Ricote

## 5.2.8. VILLANUEVA DE SEGURA

### 5.2.8.0. Origen histórico y evolución urbana.

Villanueva tiene sus orígenes en época musulmana, denominándose entonces “Asuete” o “Asnete”. Se piensa que Villanueva fue propiedad del conde Teodomiro y pasó a propiedad musulmana por el pacto de Tudmir. Fue en 1505 cuando pasa a tomar el nombre de Villanueva del Valle de Ricote, tras haber sido denominada “Benmur” tras ser creados los curatos de los pueblos del valle por el Papa Julio II.

Su devenir ha sido el mismo que el de otras poblaciones del Valle de Ricote, habiendo sido propiedad de la encomienda creada por la Orden de Santiago.

A comienzos del siglo XVI la antigua mezquita pasó a ser la Iglesia de San Mateo, que era dependiente de la iglesia de Ulea.

Durante el siglo XIX se comenzó la nueva iglesia bajo el diseño de Juan de Villanueva, pero tras diversos avatares no fue acabada hasta finales del siglo XIX.

El enclave del municipio, en el Valle de Ricote, al margen del río Segura hace de él un vergel de frutales y palmeras, destacando en su economía los cultivos de frutales y cítricos, los almacenes de envasado de productos agrícolas así como las industrias derivadas de la construcción.

La belleza del entorno ha promovido así mismo el desarrollo del turismo rural que se mantiene en aumento.

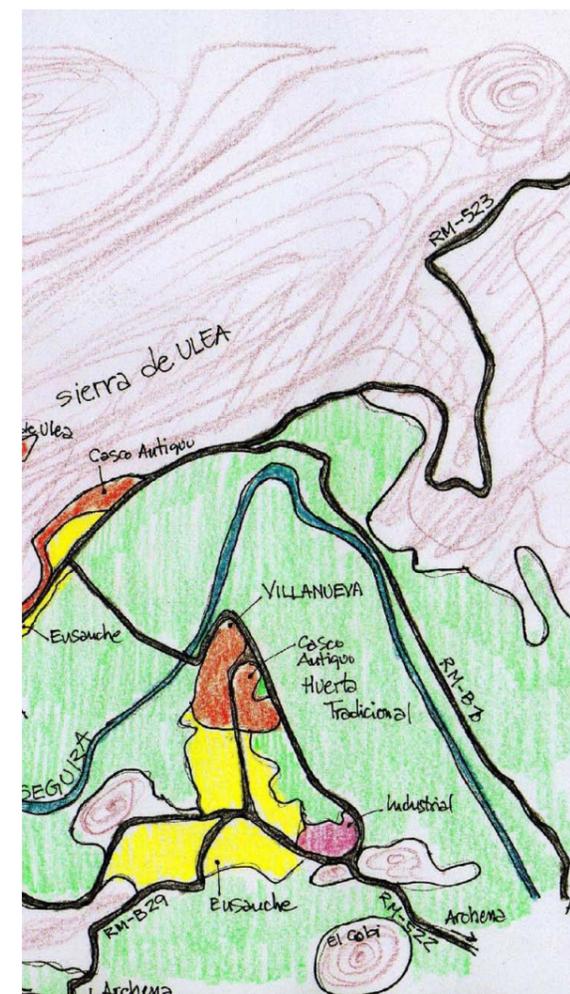
Desde el año 2.000 el crecimiento demográfico es constante, llegando a ser censados en 2005 1.803 hab.

La evolución de Villanueva viene marcada por la presencia del Castillo de Ulea, sobre el Cerro del mismo nombre, siendo una de las poblaciones musulmanas del valle de Ricote custodiada militarmente.

Los pobladores cristianos retoman las localizaciones musulmanas, en este caso como en otros enclaves contando con la bonanza del sustento agrícola que produce la fértil vega del Segura.

El encajonamiento del Valle y la dificultad de su acceso ha mantenido la dinámica poblacional /urbana en términos de bajo perfil.

Sólo la cercanía a Archena, con mayor crecimiento, ha hecho que Villanueva evolucione en sus barrios periféricos.



origen y evolución urbana del Municipio de Villanueva de Segura.

Croquis del

### 5.2.8.1. Los Usos Globales de los Planes Urbanísticos

El planeamiento general vigente en la actualidad es el Plan General aprobado definitivamente por Orden de Consejero 23/04/08, BORM 26/05/08, aprobado con deficiencias y áreas suspendidas, a falta de un Texto Refundido.

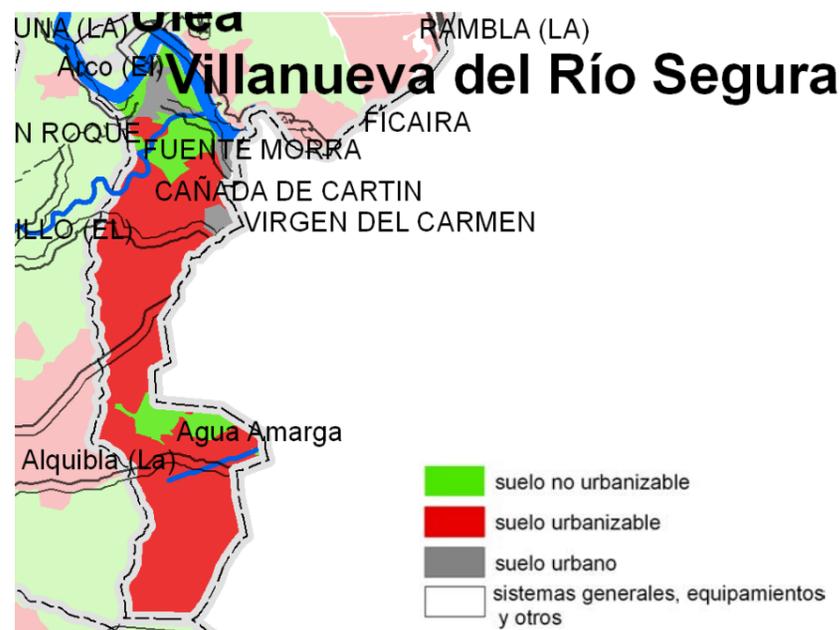
El documento sobre el que gravita nuestro análisis lleva fecha de noviembre 2006.

Tomando datos del Plan General sobre la clasificación global de los suelos

**Tabla 5.66: Clasificación Global del Suelo en Villanueva de Segura**

Clasificación	Superficie. (Has)	%
Suelo Urbano	91,90	6,90
Suelo Urbanizable Sectorizado	53,11	4,74
Suelo Urbanizable No Sectorizado	817,77	61,36
Suelo No Urbanizable	223,34	16,76
Sistemas Generales	136,52	10,24
TOTAL	1.332,64	100,00

Fuente: Plan General



Esquema del Planeamiento Urbanístico de Villanueva de Segura.

Y más pormenorizadamente:

**Tabla 5.67: Clasificación del Suelo en Villanueva de Segura**

TIPOS de SUELO	Clasificación/Calificación	Código	Superf. Has	%
Suelo Urbano	Consolidado	S.U.C.	71,24	5,35
	No consolidado	S.U.S.C.	19,47	1,46
	Urbano Núcleo Rural	S.U.N.R.	1,19	0,09
Suelo Urbanizable	Sectorizado residencial	S.U.E.S.	63,11	4,74
	No Sectorizado Residencial	S.U.E.	817,77	61,36
Suelo No Urbanizable	Protegido por el Planeamiento	S.N.U.P.	223,34	16,76
	Sistema General de Comunicaciones	S.G.C.	41,50	3,11
	Sistema General Infraestructuras y Servicios	S.G.I.S.	2,95	0,22
	Sistema General Espacios Libres	S.G.E.L.	69,03	5,18
	Sistema General Protección Cauces	S.G.P.C.	23,04	1,73
Total Superficie			1.332,64	100,00 %

te: Plan General

Llama poderosamente la atención la escasa cifra de Suelo No Urbanizable (223'34 Has. o 16'76% del término) frente a la alta superficie de Suelo Urbanizable (880'88Has o el 66'10% del término)

### 5.2.8.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

Aunque lo anterior se encuadra en los criterios que propugna la L.S.R.M., en la que una vez clasificadas como No Urbanizables aquellas áreas de suelo que posean una protección específica: tengan valores propios o sean inadecuadas para la urbanización, el resto del suelo (quitado el urbano y los Sistemas Generales) es clasificable como Urbanizable

Observando los criterios de reserva de Suelo No Urbanizable encontramos:

- S.N.U.P.: No urbanizable protegido por el Planeamiento Municipal

Áreas delimitadas por valores paisajísticos, entornos de protección y reservas de suelo para sistemas Generales de Infraestructuras.

En este caso se han delimitado las áreas de Huerta tradicional junto a la margen izquierda del Río Segura, la Sierra de Cobi y sus estribaciones, la Rambla de Mayés y los Cabezos de los Lunes (Cabezos del Mojón y de los Marteses)

- S.N.U.P. (A): Áreas de Interés Arqueológico

No considera el Plan la existencia de ninguna Protección Especial ni la presencia de ningún Suelo Inadecuado para ser preservado del proceso urbanizador.

Los usos y edificaciones previstos por el P.G. en Suelo No Urbanizable son los siguientes:

- S.N.U.P.E.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
  - Usos autorizables:
    - o Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos
    - o Usos provisionales
  - Dominios públicos sectoriales:
    - o Protección de Infraestructuras como carreteras, Ramblas y Vías Pecuarias, según legislación sectorial.
- S.N.U.P.P. – SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
- S.N.U.I. SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA SU DESARROLLO URBANÍSTICO
  - o Usos permitidos:
    - Vinculados a explotaciones agrícolas y ganaderas
    - Otras ganaderas sin E.I.A.
    - Instalaciones propias de cultivo
    - Vivienda unifamiliar adscrita a la producción agropecuaria
    - Equipamientos públicos que no tengan cabida en suelos urbanos o urbanizables
    - Actuaciones de interés social
  - o Régimen de edificación:
    - Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup>. En Inadecuado para vivienda unifamiliar 10.000m<sup>2</sup> o 5.000m<sup>2</sup> (finca anterior a 17 junio 2001)
    - Ocupación mx: 4% comercial y viviendas
    - 25% explotaciones agrícolas
    - Altura mx: 2plantas – 7m 3 plantas-9m en el 20%de la superficie ocupada
    - Separación linderos: 10m
    - Separación eje de camino: 15m
    - Obras menores: Cobertizos para aperos de 20m<sup>2</sup>, 1 planta

- Otras construcciones:

Las que guardan relación con la naturaleza de la finca

Vinculadas a las obras públicas

Edificaciones de utilidad pública e interés social

Edificios de interés (catalogados) en que se podrán mantener las condiciones actuales.

### 5.2.8.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población

En el Suelo Urbano el planeamiento define tres clasificaciones:

- S.U.C.: Suelo Urbano Consolidado (71'24 Has)

Corresponde con el Núcleo URBANO DE Villanueva y los Barrios del Carmen y de la Asunción junto al término de Archena, dónde no hay que ejercer ningún procedimiento de gestión urbanística ni planeamiento de desarrollo.

- S.U.S.C.: Suelo Urbano Sin Consolidar (19'47 Has)

Se definen 7 ámbitos, 2 de Unidades de Actuación y 5 P.E.R.I. Con excepción del PERI "La Asunción ", los demás ámbitos son lindantes con Suelo Urbano consolidado del núcleo de Villanueva.

En algunos de estos ámbitos existen cesiones de espacios libres y equipamientos.

**Tabla 5.68: Unidades de Actuación en Villanueva de Segura**

Nombre	Superficie Total M2	Aprov Referencia	Superf. Edificable	M2 construidos	Espacios Libres	Equipamientos
Unidad de Actuación 1 (El Pinico)	34.349,13	0,235	25.125,73	8.072,05	3.778,88	--
Unidad de Actuación 2 (El Valenciano)	13.621,29	1,00	7.549,29	13.621,29	1.077,12	--
PERI "Cooperativa a y b"	4.367,70	1,00	--	4.367,70	--	--
PERI "La FÁBRICA I a y b"	66.366,38	1,00	14.475,09	66.366,38	22.013,51	6.729,60
PERI "La Fábrica II"	12.997,16	1,00	--	12.997,16	--	--
PERI "La Asunción"	46.048,28	0,75	18.581,14	34.536,21	5.479,93	2.173,77
PERI "Las Cañadas"	16.950,39	0,55	10.135,21	9.322,71	3.381,83	1.485,87
<b>TOTAL</b>	<b>194.700,33</b>		<b>75.866,46</b>	<b>149.283,50</b>	<b>35.731,27</b>	<b>10.389,24</b>

- S.U.N.R.: Suelo Urbano DE Núcleo Rural (1'19 Has)

Considera exclusivamente el pequeño núcleo del Cobi junto a Barrio de la Asunción y lindante con la sierra del Cobi. Lo asimila a una ordenanza de "Núcleo rural en Barrios"

#### 5.2.8.4. El Suelo industrial y las actividades económicas

Con esta acepción de usos, el Plan no reserva especialmente ningún tipo de suelo, ni urbano, ni urbanizable sectorizado ni urbanizable sin sectorizar.

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, en el "ANEXO III RECOMENDACIONES", en el apartado de "ACTUACIONES DE INSERCIÓN TERRITORIAL" y conjuntamente con Ojós, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura, figura como Programa de Actuación:

- "Valle de Ricote: Inserción en la Zona Industrial de la Vega Alta:
  - o Programas de Inserción en las dinámicas de actividades y empleo de la Vega Media, mediante la mejora de actividad territorial
  - o Dotación de Servicios urbanos integrados (talleres locales, reparaciones, almacenes, gasolineras,) de implantación y calidad acorde con los usos turísticos rurales"

También en el "ANEXO III RECOMENDACIONES", en el apartado de "ACTUACIONES DE MEJORA ACCESIBILIDAD EN MUNICIPIOS" , se prevé la misma actuación anterior.

#### 5.2.8.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial

- El Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial (S.U.E.S.) lo conforman 6 ámbitos, llevando adscritos Sistemas Generales de Espacios libres y de Comunicaciones, con diferentes intensidades.

- SUES "Residencial Las Cañadas": Al Sur del Núcleo de Villanueva.
- SUES "Residencial La Loma": Al Sur de la Sierra del Cobi.
- SUES "Residencial Cañada Martín (2)": Entre la B-29 y la variante de la MU-522 (al sur del SUES anterior).
- SUES "Residencial Agua Amarga": Entre la variante de la MU-522 y el límite este del término.
- SUES "Residencial Cañada Capitán I": Junto a los Cabezos de los Lunes, al oeste del término.

- SUES "Residencial Cañada Capitán II": Junto a los Cabezos de los Lunes, al oeste del término.

Como resumen de sus características urbanísticas:

**Tabla 5.69: Características Urbanísticas de Villanueva de Segura**

Sec tor	Nombre	Superficie Total	Superficie Sector	Superficie Plan Parcial	Aprov. Referencia.	Edifica bilidad de Máxima	M2 Construidos	SGEL (20m2/100m2 constr.)	SGC Adscrito
1	SUES Resid "Las Cañadas"	181.931,01	178.687,41	156.852,52	0,600	0,75	109.174,43	21.834,89	3.243,60
2	SUES Resid "La Loma"	86.778,64	85.572,59	77.762,59	0,450	0,50	29.050,39	7.810,26	1.206,05
3	SUES Resid "Cañada Cartín"	87.253,25	81.165,07	73.748,54	0,425	0,50	37.082,60	7.416,53	6.088,18
4	SUES Resid "Agua Amarga"	112.878,12	110.865,61	97.545,66	0,590	0,75	66.598,09	13.319,62	2.012,51
5	SUES Resid "Cañada del Capitán I"	111.821,30	111.821,30	106.512,02	0,237	0,25	26.546,38	5.309,28	-
6	SUES Resid "Cañada del Capitán II"	64.091,47	62.956,01	42.651,52	0,165	0,25	10.575,09	10.575,09	1.135,46
	TOTAL	644.753,79	631.067,99	555.076,28				289.011,71	13.685,80

omo Suelo Urbanizable No Sectorizado residencial (S.U.E.)

Se definen 5 ámbitos, con Sistemas Generales adscritos de Espacios libres y Comunicaciones, así como diferentes intensidades.

- 1- S.U.E. "Residencial Cañada Cartín": Entre la Sierra del Cobi, la variante de la MU-530 y la MU-522 al oeste del término.
- 2- S.U.E. "Residencial La Paira": Entre la variante de la Mu-530 y la MU-522 al este del término, en el límite con Archena.
- 3- S.U.E. "Residencial Agua Amarga": Al oeste del término.
- 4- S.U.E. "Residencial Cañada Capitán": Entre la MU-530 y la B-12, en el centro del término, al norte y sur de los Cabezos de los Lunes
- 5- S.U.E. "Residencial Zona V": Al sur del término.

Como resumen de sus principales condiciones:

**Tabla 5.70: Suelo Urbanizable No Sectorizado Residencial en Villanueva de Segura**

Sector	Nombre	Superficie Total (m2)	Superficie Área (m2)	Aprov. Referencia	Edificabilidad Máxima	M2 Construidos	SGEL (20M2/100M2 const)	SGC Adscrito
1	SUE Residencial		734.397,08	0,490	0,50	366.048,67	73.209,73	12.641,01
2	SUE Residencial	1.125.880,34	1.103.019,61	0,590	0,75	664.269,40	132.853,88	22.860,73
3	SUE Residencial	1.731.082,19	1.701.789,66	0,490	0,50	848.230,27	169.646,05	29.292,53
4	SUE Residencial	2.123.126,54	2.105.010,00	0,245	0,25	520.166,00	104.033,20	18.116,54
5	SUE Residencial	2.555.250,35	2.533.446,52	0,245	0,25	626.036,34	125.207,27	21.803,83
	Total	8.282.377,61	8.177.662,87			3.024.750,68	604.950,14	104.714,64

#### 5.2.8.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio

- S.G.E.L.: Sistema General de Espacios Libres (69'03 Has)

Estará constituido por parques y jardines públicos, así como los espacios así calificados.

Define los contenidos en Suelo Urbano consolidado, Urbano No Consolidado, Urbano de NÚCLEO Rural, así como los adscritos a los dos tipos de suelo urbanizable, el Sectorizado y el Sin Sectorizar.

Como previsión de futuro, se clasifica una amplia área al sur de los Cabezos de los Lunes, adscritos a S.U.E. y S.U.E.S.

- S.G.Eq: Sistema General de Equipamientos

Está constituido por el existente y los futuros vinculados a suelos urbanos sin consolidar y urbanizables.

Comprende el docente (Colegio, Biblioteca) deportivo (Campo de futbol, polideportivo) y el Social (Ayuntamiento, Iglesia, Centro Médico, Casa de la Juventud, Mercado, Club Pensionista, Policía local, Asistencial, Lúdico)

- S.G.C.: Sistema General de Comunicaciones (41'50 Has)

Comprende las áreas delimitadas para protección de infraestructura viaria, autonómica, local, sendas y vías pecuarias. En algunos casos vincula o adscribe a determinados Suelos Urbanizables Sectorizados.

- S.G.I.S.: Sistema General de Infraestructuras y Servicios (2'95 Has)

Lo conforman:

S.G.H.: Sistema General Hidráulico

Áreas delimitadas para protección de ríos, cauces, ramblas, embalses, canales, acequias y conducciones de riego.

S.G.A.: Sistema General de Abastecimiento de Agua

Incluye redes y depósitos de regulación

S.G.S.: Sistema General de Saneamiento y Depuración

Redes y Estaciones depuradoras, vertidos y tratamientos de residuos sólidos.

S.G.E.: Sistema General de Electrificación

Redes aéreas y Subterráneas. Estaciones transformadoras

S.G.G.: Sistema General de Gasificación

Redes y plantas de gasificación

- S.G.P.C.: Sistema General de Protección de Cauces (23'04 Has)

Fundamentalmente Ramblas del Mayés y Agua Amarga.



Núcleo urbano de Villanueva del Segura:  
iglesia (izq..) y Ayuntamiento (abajo).



## 5.2.9. PLIEGO

### 5.2.9.0. Origen histórico y evolución urbana.

En el término municipal de Pliego encontramos importantes yacimientos arqueológicos que nos permiten hablar de un asentamiento ya en la Edad de Bronce, el asentamiento de la Almoloya, núcleo que se mantuvo activo gran parte del milenio antes de Cristo y que se sitúa en las estribaciones nororientales de Sierra Espuña.

Del primer asentamiento islámico en la zona tenemos El Castillo de las Paleras, en el que a pesar de su estado de ruina se pueden reconocer las dimensiones y el carácter defensivo que adquirió en la segunda mitad del s.XII

El Castillo de Pliego conforma el poblado musulmán al norte de la actual villa, habitado desde el s.XII hasta la conquista el año 1244 por Alfonso X. Así conforme a lo estipulado en el Tratado de Alcaráz, 1243, pasó a manos de militares castellanos, al igual que otra fortaleza del Reino de Murcia, pues constituía un lugar estratégico y un recinto euro para controlar a la población mudéjar de la Mota.

En el S. XIV la villa pertenecía ya a la Orden de Santiago y el castillo mantuvo en vigor su función de espacio militar. Fue a principio del S.XVI cuando la fortaleza quedó abandonada y en desuso, produciéndose un crecimiento demográfico en el núcleo urbano interrumpido en 1614 por la expulsión de los moriscos.

Desde su origen, el caserío de Pliego reproducía un diseño urbano característico de las alquerías rurales islámicas; un pequeño grupo de edificios recogidos, al borde del barranco de La Mota, sobre un terreno en cuesta y rodeados por una zona de huerta en terrazas. Como no disponía de murallas, el núcleo urbano se protegió mediante un sistema defensivo denominado casamuro, que perseguía cerrar sobre sí el contorno externo de poblado sin dejar huecos entre las viviendas. Sólo era posible acceder al interior de la población a través de un único ingreso localizado a la altura de la actual iglesia de Santiago. De aquí partía el antiguo camino a Mula, hoy calle de la Balsa.

En 1778 se finaliza la Iglesia de Santiago.

El agua a los pies del Barranco de la Mota permitió la creación de unas fuentes (fuentes de los Caños), que era conducida hasta unas balsas en el extremo oeste del casco, sirviendo de abastecimiento a la población y riego a los campos, además de servir a dos molinos harineros en su trayecto.

De esta manera se creó una planificación urbana siguiendo el curso del agua (Ruta del Agua)

Así, podemos diferenciar tres núcleos habitados, el poblado fortificado de La Mota (S. XII-XIII), el Castillo de Pliego (S.XII-XVI), y el núcleo urbano de Pliego que desde el s.XIII ha crecido hasta nuestros días. La construcción en 1802 del Edificio de la Encomienda de Santiago, más tarde casa de la Tercia se sitúa en el núcleo de la población actual que cuenta con 4.032 hab.(INE 2008)

En la década de 1980 se construye el Embalse de Pliego.

El patrimonio histórico – artístico con el que cuenta atrae a un turismo local que disfruta de su ubicación privilegiada para deportes de montaña.

La economía sigue siendo la agricultura, destacando el cultivo de frutales, siendo exportadas dos variedades únicas de albaricoques, también destaca la abundancia de melocotoneros, almendros y viñedos. Estos últimos han originado dos cooperativas, inicio de un movimiento de pequeños comerciantes y empresarios en desarrollo.

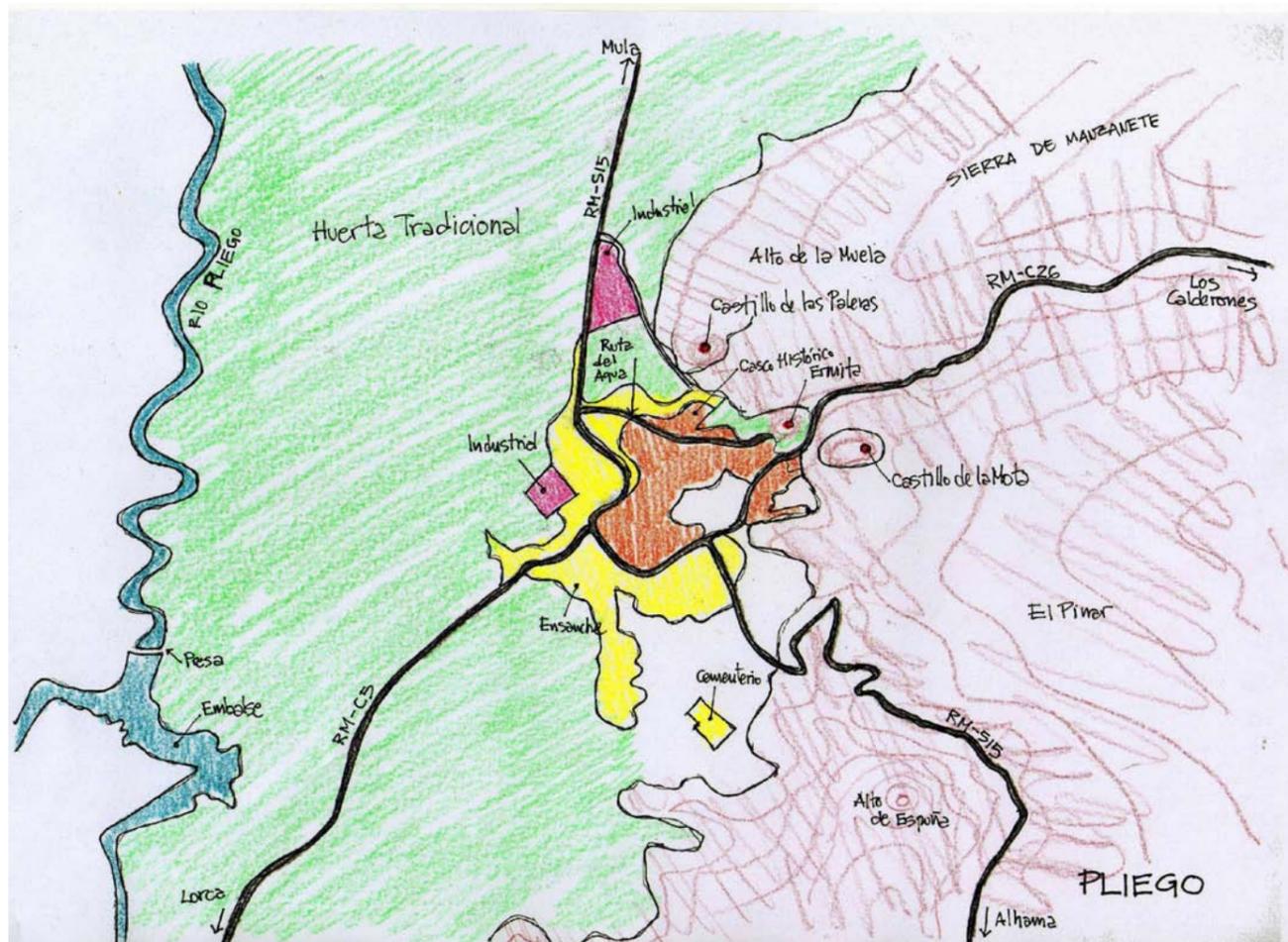
La evolución urbana de Pliego tiene su origen en los dos castillos defensivos situados sobre sendas colinas: Castillo de la Mota y Castillo de la Paleras, así como a la primitiva existencia de un curso de agua proveniente de la Sierra al oeste. Dichas estribaciones servían de protección por dicho flanco.

La cercanía del Río Pliego consolidó un entorno agrícola de subsistencia.

La población cristiana se apoya en el primer poblado fortificado de la Mota, expandiendo su perímetro flanqueando la ruta del agua desde la Fuente de los Caños en dirección a la Balsa. Prueba de ello son los edificios nobles que la flanquean: Iglesia de Santiago, Torre del Reloj, Almazara Santiaguista, Molinos harineros, Casa de la Tercia...

Posteriormente, la consolidación del Camino de Alhama a Mula (actual RM-515) y el Camino a Lorca (actual RM-C5) hace que se aglutinen en sus bordes nuevas edificaciones.

La presencia de una gran industria al norte del casco y al pie de la Carretera de Mula, mediatiza la imagen urbana.



Croquis del origen y la evolución del Municipio de Pliego.

### 5.2.9.1. Los Usos globales de los Planes urbanísticos

El instrumento de Planeamiento vigente en la actualidad es el Plan General, aprobado definitivamente por Orden de Consejero 13/06/08, BORM 24/07/08, con reserva de subsanación y áreas suspendidas que requieren información pública.

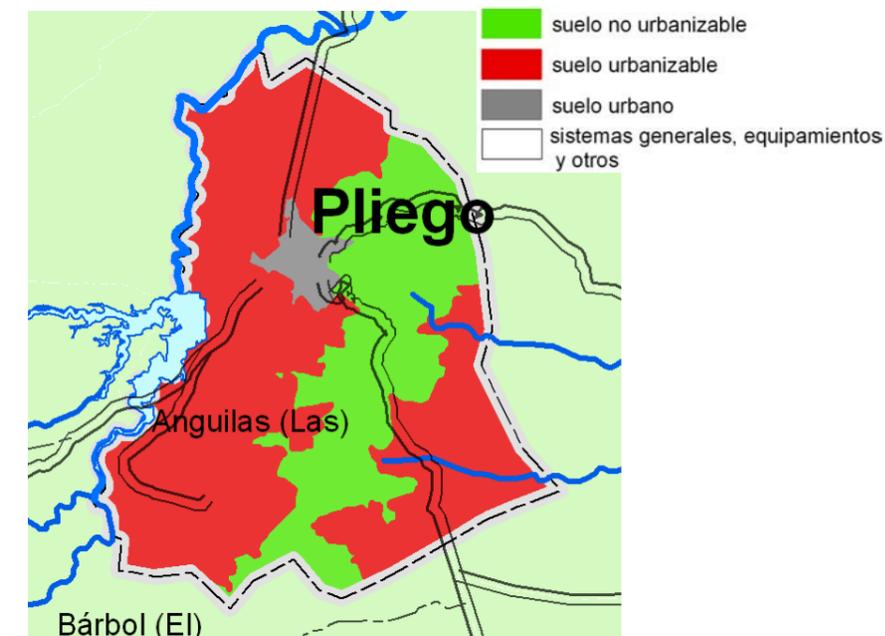
El documento analizado es de aprobación provisional de fecha junio de 2006 en lo relativo a MEMORIA. La planimetría facilitada lleva fecha de mayo de 2005 (Aprobación Inicial), existiendo lógicamente divergencia entre ambos documentos.

Respecto a la clasificación global de los suelos

Tabla 5.71: Clasificación global del suelo en Pliego

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (Has)	%
Suelo Urbano	105,10	3,61 %
Suelo No Urbanizable	1.167,37	40,08 %
Suelo Urbanizable No Sectorizado	1.465,75	50,32 %
Suelo Urbanizable Sectorizado	174,38	5,99 %
Total Sup. Término Municipal	2.912,60	100 %

Fuente: Plan General



Esquema del Planeamiento urbanístico de Pliego

Y más pormenorizadamente:

Tabla 5.72: Clasificación del suelo de Pliego

TIPO de SUELO Clasificación/Calificación	Superficie (has)	%
Suelo Urbano Consolidado	70,16	2,41
Suelo Urbano Sin Consolidar	34,94	1,20
Suelo No Urbanizable de Especial protección	30,38	1,04
Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento	1.118,46	38,40
Suelo No Urbanizable Inadecuado para Urbanizar	18,53	0,64
Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado Residencial	1054,32	36,20
Suelo Urbanizable No Sectorizado Industrial	411,43	14,13
Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial	161,72	5,55
Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial	12,66	0,43
Total Sup. Termino Municipal	2.912,60	100,00

Fuente: Plan General

### 5.2.9.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

Este modelo responde fielmente al propugnado por la L.S.R.M. en cuanto a la preservación de Suelos No Urbanizables en función de su protección especial, valores propios o su inadecuación para ser urbanizados, lo que tiene en consecuencia que descontados suelos urbanos y sistemas generales, el resto del suelo debe ser clasificado como urbanizable.

En cuanto a los criterios de Clasificación del Suelo No Urbanizable

- S.N.U.E.P.: Suelo No Urbanizable de Protección Especial (30'38Has)

Protegido por legislación específica, concretamente en coincidencia con el LIC Río Mula y Pliego

- S.N.U.P.: Suelo No Urbanizable protegido por Planeamiento (1.118'46 Has)

Áreas de suelo con valores paisajísticos, entornos de protección y reservas de suelo para sistemas generales de infraestructuras

La delimitación coincide con la zona montañosa de Pliego, que flanquea al núcleo urbano por el oeste hasta el final del término por el sur, a unir con la sierra de Espuña.

- S.N.U.P. (A) :Áreas de Interés Arqueológico
- S.N.U.I.: No Urbanizable Inadecuado para Urbanizar (18'53 Has)

Condicionantes topográficos, geotécnicos, contaminación...determinados por el Estudio Edefológico del Impacto Ambiental, en concreto áreas de canteras.

Los usos y edificaciones previstos por el P.G. responden en el suelo No Urbanizable a unas condiciones generales matizadas en algunos suelos:

- o Parcela mínima: 20Has
- o Altura mx: 2plantas-7m
- Ocupación mx: 500m2
- o Separación a linderos: 15m
- o Edificios de interés que se conserven o restauren podrá mantener sus condiciones actuales. Los edificios de uso agrícola o de utilidad pública o interés social podrán alterar estas condiciones previa justificación.
- o Usos precedentes: Agrícola/forestal en relación al destino de la finca
- o Usos tolerados : Edificios de interés público y social

De las cuatro categorías de Suelo No Urbanizable, el P.G. hace algunas precisiones específicas en alguno de ellos.

- S.N.U.P.E.-NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. Protegido por la legislación específica
  - No se hacen precisiones de edificación, exclusivamente las limitaciones de distancias reglamentarias de la edificación a los Sistemas Generales Viario, Hidráulico y de Redes de Servicios Urbanos (Agua, Saneamiento y Depuración, Electrificación: Telefonía y Gasificación)
  - Los usos y edificaciones del Sistema General de Espacios libres y el SG Equipamientos son los mismos que se prevén en Suelo Urbano y Urbanizable.
- S.N.U.P.- NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL, por sus valores ambientales y patrimoniales, reservas de suelo para sistemas Generales de Infraestructuras.
  - Áreas de Especial permisividad: Camping. Implantación mediante Plan Especial
  - Vivienda familiar vinculada a la actividad de la explotación con 20.000m2 parcela
- S.N.U.P.(A)- NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR COMPRENDER ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO
  - Se registrarán por lo especificado en el CATÁLOGO
- S.N.U.I. –NO URBANIZABLE INADECUADO PARA URBANIZAR
  - Vivienda familiar vinculada a la actividad de la explotación con 10.000 m2 de parcela.

### 5.2.8.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos

Los Suelos Urbanos se delimitan exclusivamente en el núcleo de Pliego.

Hace la diferenciación entre el Urbano Consolidado y el No Consolidado

Tabla 5.73: Suelo Urbano en Pliego

SUELO URBANO	has
Suelo Urbano Consolidado	70,16
Suelo Urbano sin Consolidar	34,94
Total Suelo Urbano Delimitado	105,10

De las Unidades todas son residenciales, con excepción de la UA-9 (industrial) y la 15 B (S.G.E.L.)

Fuente: Plan General

Tabla 5.74: Unidades de actuación en suelo urbano en Pliego

Nombre	Usos	Superficie Cesiones			Superficie Edificable			Superficie Construida	Superficie Total de la UA		EDIFICA B.	Factor. Homog.		Unidad de Aprovech
		M2	HAS	%	M2	HAS	%		M2	HAS		SIT.	URB.	
1	Priv.Residencial	10.624,88	1,06	52,7	9.551,80	0,96	47,3	18.446,83	20.176,68	2,02	0,91	1,1	1	1,01
1-BIS	Priv.Residencial	411,85	0,04	39,3	637,29	0,06	60,7	1.274,58	1.049,14	0,10	1,21	1,04	0,8	1,01
2	Priv.Residencial	10.901,95	1,09	55,0	9.808,45	0,89	45,0	17.796,00	10.790,40	1,98	0,90	1,17	1,00	1,05
3	Priv.Residencial	1.735,41	0,17	33,2	3.490,28	0,35	68,8	6.855,77	5.225,69	0,52	1,31	0,90	0,90	1,06
4	Priv.Residencial	3.386,99	0,34	43,8	4.341,37	0,43	56,2	10.559,87	7.728,36	0,77	1,37	0,87	0,90	1,07
5	Priv.Residencial	7.788,11	0,78	39,4	11.996,45	1,20	60,6	34.975,81	19.784,40	1,98	1,77	0,90	0,70	1,11
6	Priv.Residencial	3.281,37	0,33	43,7	4.221,21	0,42	56,3	12.663,63	7.502,58	0,75	1,69	0,70	0,90	1,06
7	Priv.Residencial	1.086,63	0,11	34,5	2.062,93	0,21	65,5	6.188,79	3.149,56	0,31	1,96	0,93	0,60	1,09
8	Priv.Residencial	5.608,72	0,56	46,0	6.596,42	0,66	54,0	19.789,26	12.205,14	1,22	1,62	0,93	0,77	1,16
9	Priv.Residencial	11.016,04	1,10	29,9	25.864,07	2,59	70,1	25.864,07	36.880,11	3,69	0,70	0,93	0,63	0,41
10	Priv.Residencial	12.412,43	1,24	57,9	9.009,02	0,90	42,1	18.018,04	21.421,45	2,14	0,84	1,00	1,30	1,09
11-1	Priv.Residencial	830,42	0,08	49,7	839,44	0,08	50,3	1.477,61	1.669,86	0,17	0,88	1,00	1,04	0,92
11-2	Priv.Residencial	20.898,91	2,09	49,7	21.127,88	2,11	50,3	36.855,76	42.026,79	4,20	0,88	1,00	1,17	1,04

Respecto del Consolidado lo delimita como los suelos que cuentan son servicios urbanos, s6nde no es preciso realizar operaciones de equidistribuci3n.

Respecto del No consolidado define 19 Unidades de Actuaci3n (tres de ellas subdivididas en otras dos) y 2 Planes Especiales de Reforma Interior.

#### 5.2.8.4. El Suelo industrial y las actividades económicas

El Plan prevé implantaciones industriales en tres tipos de Suelo:

Urbano: Áreas definidas con Ordenanza Zona 2.Industrial

En básica coincidencia con el Suelo Urbano sin consolidar de la UA-9, donde en la actualidad existe una gran industria.Las cifras son de 36.880'1m2 de ámbito y 0'78 m2/m2 de edificabilidad, con cesiones de 11.006'04 m2

Urbanizable Sectorizado Industrial (SUES-2): 12'66 Has y 0'5 m2/m2 de aprovechamiento, localizadas al oeste del término junto a la Presa de Pliego.

Urbanizable No Sectorizado Industrial (SUE-2): 455'19 Has y 0'5m2/m2 localizados en una amplia extensión al este del término entre el límite con Mula y la zona montañosa de Pliego en un área conocida como "Llano Espín"

#### 5.2.9.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial

- Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial (SUES-1): Comprende 6 actuaciones, las dos primeras en la zona de ampliación natural del suelo urbano del núcleo y las 4 restantes en diversas localizaciones, como producto de un convenio municipal con particulares

- SUES-1-"La Oliverica ": 30'38 Has y 0'50 m2/m2 al sur del núcleo urbano.
- SUES-1-"La Loma ":17'56 Has y 0'50 m2/m2 al oeste del núcleo urbano.
- SUES-1-"Los Cabecicos ": 62'42 Has y 0'20 m2/m2 al al norte del término.
- SUES-1-"La Congoja ": 15'95 Has y 0'235 m2/m2 al sur del término.
- SUES-1-"Manzanete ": 19'82 Has y 0'235 m2/m2 al norte del término.
- SUES-1-"La Almoloya": 10'09 Has y 0'50 m2/m2 al sur del término.

Dichos suelos llevan incluidos Sistemas Generales adscritos.

- Suelo Urbanizable No Sectorizado Residencial Especial (S.U.E.-1)

Lo conforma un amplio ámbito del término de 1.166'66Has, con un índice de aprovechamiento de 0'20 m2/m2 y localizado como una amplia bolsa al oeste del término.

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, se contienen dentro del TOMO III.2 del Plan de Ordenación Territorial las Nuevas Propuestas Municipales, como propuestas de las Ayuntamientos, (no vinculantes) previstos en el planeamiento general, avances o estrategias de desarrollo:

1. En la revisión de las Normas (adaptación a Plan General), mantener una zona pequeña de uso industrial para servicios, talleres, etc. que ahora están en el interior del núcleo, considerado como un mini polígono con carácter dotacional en el que se pueda localizar alguna demanda menor.
2. La localización más favorable es en relación con la variante propuesta.
3. Desclasificar el resto del suelo industrial. En los sectores al sur, uso agrícola. Redelimitar el sector al norte, extendiendo el suelo residencial hasta el entorno de la variante, separando mediante zonas verdes las zonas de vivienda del sector industrial propuesto.
4. Los suelos desclasificados pueden ser considerados como zonas de reserva. Controlar las localizaciones dispersas en la huerta y zona urbana, y especialmente en los frentes de la carretera de entrada desde la autovía del Río Mula, en la que se podría generar alguna tensión como zona de fachada.
5. Considerar el resto del municipio como zona a proteger de implantaciones industriales.

Esto se traduce en el articulado del Decreto en el "ANEXO III RECOMENDACIONES" dentro de "ACTUACIONES DE INSERCIÓN TERRITORIAL" se prevé:

-"Inserción en la Zona Industrial del Eje del Río Mula:

- o Programas de inserción en las dinámicas de actividades y empleo del Río Mula
- o Dotación de servicios urbanos integrados (talleres locales, reparaciones, almacenes, gasolineras), de implantación y calidad acorde con los usos turísticos rurales"

#### 5.2.9.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio

- S.G.E.L. Sistema General de Espacios Libres (23'65 Has)

Estará constituido por áreas destinadas a Parques públicos y zonas verdes, conformando parte de la estructura orgánica del territorio.

Define los contenidos en Suelo Urbano (Consolidado y sin consolidar y Suelo Urbanizable Sectorizado)

**Tabla 5.75: Suelo Urbano en Pliego**

ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (M2)	EDIFIC.	COEFICIENT	ESTÁNDAR SIST. GEN E.L.
S.U. Consolidado	701.600	0,500	0,20	70.160
S.U. Sin Consolidar	349.400	0,950	0,20	66.386
SUES"Los Cabecicos"	624.243	0,20	0,20	24.970
SUES "La Congoja"	159.500	0,235	0,20	7.497
SUES "Manzanete"	198.165	0,235	0,20	9.314
SUES"La Oliverica"	358.637	0,500	0,20	35.864
SUES "La Loma"	175.649	0,500	0,20	17.565
SUES "La Almoloya"	100.939	0,235	0,20	4.744
<b>TOTAL</b>	<b>2.668.133,00</b>			<b>236.500</b>

Fuente: Plan General

- S.G.Eq: Sistema General de Equipamientos

Áreas destinadas a Equipamiento comunitario de carácter general, formando parte de la estructura orgánica del territorio.

Define los contenidos en Suelo Urbano (Consolidado y sin consolidar) y Suelo Urbanizable Sectorizado.

Tabla 5.76: Equipamientos en Pliego

EQUIPAMIENTO S GENERALES	PLANEAMIENTO ACTUAL EN SUELO URBANO (EJECUTADOS)
<b>1.- EQUIPAMIENTO DOCENTE</b>	
Colegio	6.611 m2
Instituto Enseñanza Secundaria	14.444 m2
Solares Municipales para Eq. Públicos sin asignar	23.730 m2
Biblioteca	892 m2
Total Equipamiento Docente	45.677 m2
<b>2.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO</b>	
Piscina y Campo de futbol	22.579 m2
Instalaciones Deportivas y Camping Municipal	58.409 m2
Pabellón Polideportivo Cubierto	15.800 m2
Total Equipamiento Deportivo	96.788 m2
<b>3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL</b>	
Ayuntamiento	672 m2
Antiguo Ayuntamiento	191 m2
Cementerio y ampliación	17.831 m2
Iglesia	732 m2
Ermita	1.150 m2
Centro Médico	239 m2
Depósitos Agua	2.737 m2
Geriátrico	5.313 m2
Cuartel Guardia Civil	893 m2
Ecoparque	1.469 m2
Depuradora	74.063 m2
Molino y Edif. Culturales	831 m2
Total Equipamiento Social	106.121 m2
<b>EQUIPAMIENTOS SUES</b>	<b>79.340 m2</b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>327.926 m2</b>

Fuente: Plan General

- S.G.C.: Sistema General de Comunicaciones

Comprende las áreas delimitadas para protección de infraestructura viaria, autonómica, local, sendas y vías pecuarias. En algunos casos vincula o adscribe a determinados Suelos Urbanizables Sectorizados.

- S.G.H.: Sistema General Hidráulico

Áreas delimitadas para protección de ríos, cauces, ramblas, embalses, canales, acequias y conducciones de riego.



- S.G.A.: Sistema General de Abastecimiento de Agua

Incluye redes y depósitos de regulación

- S.G.S.: Sistema General de Saneamiento y Depuración

Redes y Estaciones depuradoras, vertidos y tratamientos de residuos sólidos.

- S.G.E.: Sistema General de Electrificación

Redes aéreas y Subterráneas. Estaciones transformadoras

- S.G.G.: Sistema General de Gasificación

Redes y plantas de gasificación

## 5.2.10. MULA

### 5.2.10.0. Origen histórico y evolución urbana.

La historia de Mula viene forjada por todos los pueblos significativos que han constituido la península de esta manera encontramos yacimientos del Paleolítico medio (Cueva de Antón y Cueva del Buho), Neolítico (abrigo del Milano), Argárico (Cabecico de la Plata...), así un acercamiento a ella significa conocer el conjunto arquitectónico íbero, el Cigarralejo, (s.V a.c.y IVa.c.) considerado por los arqueólogos como único en el mundo, que incluye restos de un poblado, una necrópolis y su santuario. El museo arqueológico recoge la cerámica y utensilios encontrados en las excavaciones.

El casco antiguo, declarado Conjunto Histórico Artístico de carácter nacional, huella de la fundación musulmana de la ciudad o el castillo construido en 1525 quedan como testimonio de la riqueza de su historia.

De la época romana nos quedan villas agrícolas como la de Villaricos y las termas romanas de Fuente Caputa, así como el yacimiento fortificado del Cerro de la Almagra.

Los musulmanes fundan la ciudad sobre el actual cerro del Castillo, con la creación de una Medina. El empleo del agua fue fundamental, con la creación de aljibes, cisternas y canalización de fuentes e incluso una obra de ingeniería cual fue la Acequia Mayor que traía agua de la Fuente de Mula.

La urbanización se adapta al terreno con una red de calles estrechas, empinadas y laberínticas.

En 1244 el Infante Don Alfonso (futuro rey) toma la ciudad, dejando una guarnición de 80 hombres y expulsando a los moriscos a la Puebla de Mula, sede de otro importante castillo. El rey Fernando III concede a Mula el Fuero de Córdoba, lo que implica ser lugar de realengo, tener concejo propio, sello y seña. Con Alfonso X los lugares de Bullas, Pliego y Campos quedan bajo su jurisdicción.

En 1430 Juan II otorga el señorío de Mula a Alfonso Yañez Fajardo por servicios prestados contra el rey de Aragón, pasando a formar parte del Marquesado de los Vélez. Durante el siglo XVI tiene lugar el despegue urbanístico, producto de repoblaciones.

Aparece la Plaza Pública como centro del pueblo, la torre del Reloj, la Carcel, el Pósito y el Ayuntamiento.

En los siglos XVI a XVIII hubo muchos enfrentamientos entre la población y los sucesivos marqueses de los Vélez, señores de la villa. Entonces se edifica el Castillo para controlar a la población.

A comienzos del siglo XX, Mula obtiene dos importantes infraestructuras, el embalse auspiciado por Juan de la Cierva el ferrocarril Murcia-Mula-Caravaca.

La huerta, siempre presente en la economía de Mula, ha supuesto desde la creación de La Acequia Mayor hasta el Plan de Modernización de Regadíos un salto de transformación.

En la actualidad Mula es un municipio en expansión, con 17.000 habitantes cuya economía se sustenta de explotaciones agrícolas y algunas explotaciones ganaderas. La industria manufacturera tiene su mayor inversión en el sector de la alimentación y de las bebidas.

La evolución urbana de Mula es paralela a la de muchos municipios de nuestra región. La creación musulmana de la ciudad con su tortuosa Medina es el prolegómeno del posterior urbanismo cristiano de la Edad Media.

La cercanía a los Ríos Mula y Pliego proporcionan el agua necesaria para las canalizaciones de riego necesarias para proporcionar el sustento de su huerta.

La presencia del Cerro del Castillo proporciona abrigo militar por el norte, aunque un hecho insólito es el que el actual Castillo no es producto de la evolución del primitivo árabe, ni tan siquiera de una fortificación cristiana de las épocas de frontera de la Reconquista, sino un instrumento del poder del Marquesazgo de los Vélez para controlar a los habitantes en época moderna.

El camino Murcia-Caravaca se sucede de Oeste a Este pasando tangencialmente el casco histórico, hoy convertido en la Avenida Juan Antonio Perea con un hito de penetración al casco, cual es la actual calle del Paseo.

El camino a Pliego (RM-515) es otra de las conexiones que hacen evolucionar la trama urbana hacia mediodía.

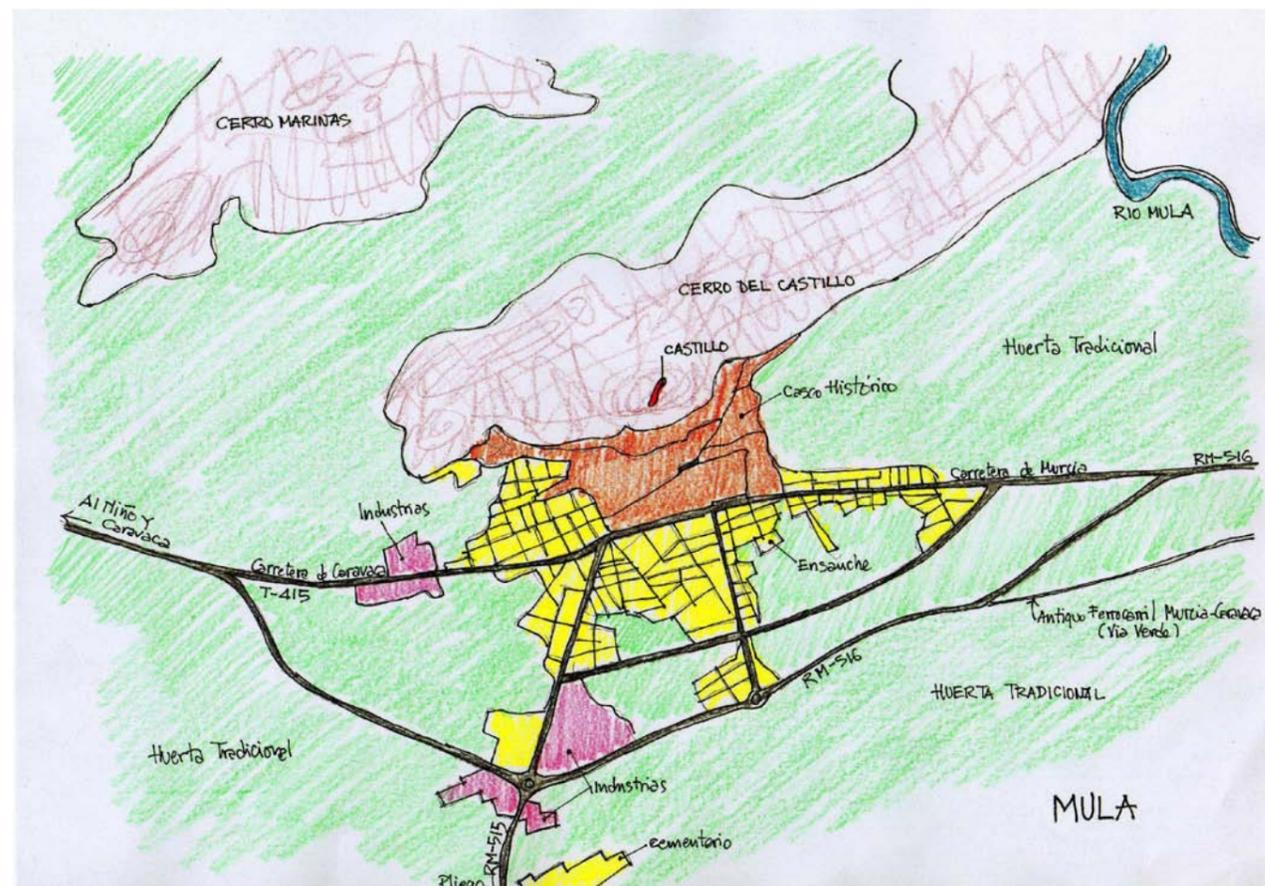
La creación del ferrocarril Murcia-Caravaca, con un trazado muy externo al casco por el sur y una estación –apeadero al final de la actual Gran Vía provocan el crecimiento natural de los ensanches hacia el sur.

Por último el desvío de la carretera de Mula con la RM-516 hacen compatible la instalación de grandes industrias en sus márgenes sobre todo en la confluencia con la carretera RM-515 hacia Pliego.

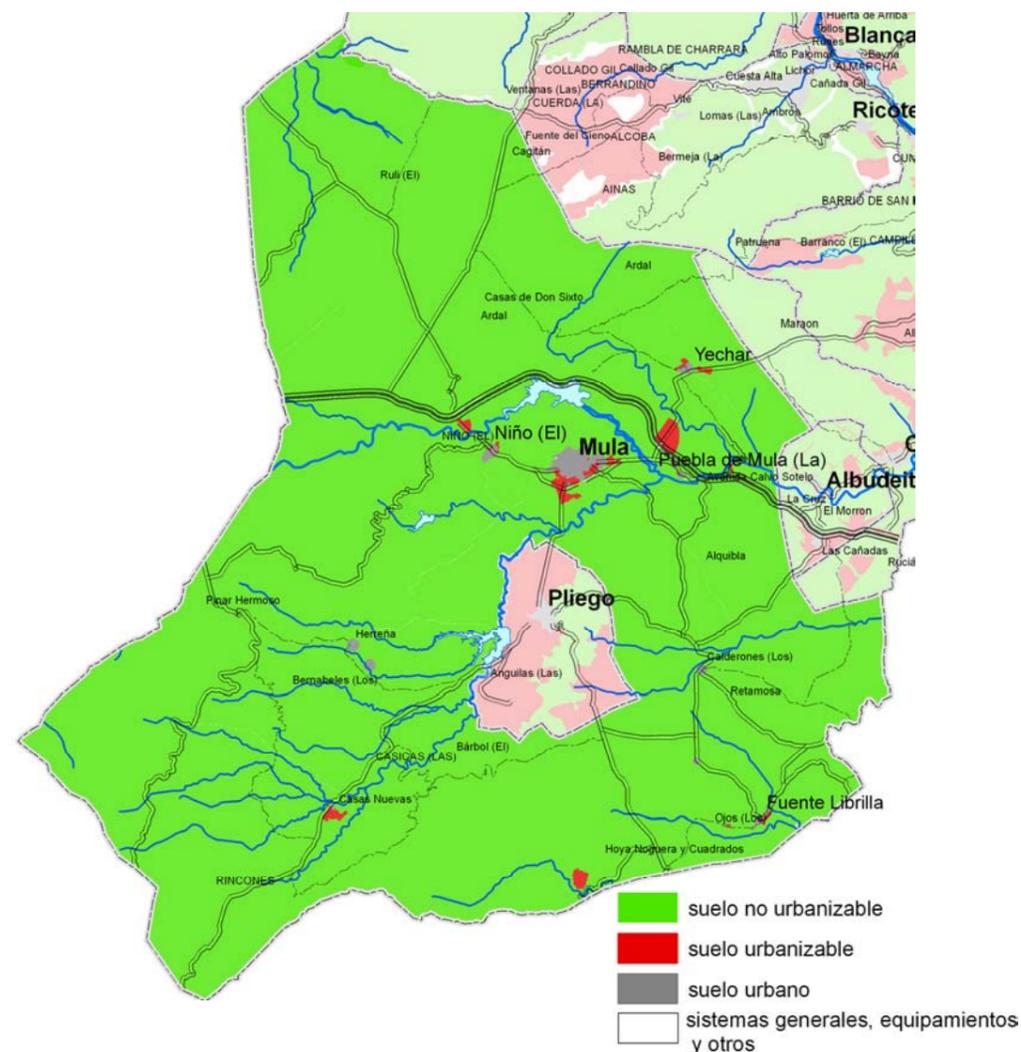
### 5.2.10.1. Los Usos globales de los Planes urbanísticos

El planeamiento vigente en Mula en el Plan General aprobado definitivamente el texto Refundido por Orden del Consejero 25/04/01, BORM 09-07-99, con deficiencias y suspendido el Suelo Urbanizable de Huerta. Hoy queda pendiente la modificación del Texto Refundido. Hay que señalar que este es uno de los pocos Planes analizados de estas Zonas que no están adaptados a la L.S.R.M., ya que se redactó cuando ésta no estaba vigente, sino la Ley de Suelo del 98.

El documento analizado lleva fecha de junio 2000.



Croquis del origen y evolución del Municipio de Mula



Esquema del planeamiento urbanístico de Mula

Referente a la clasificación global de suelos:

**Tabla 5.77: Clasificación global de suelos en Mula**

	Mula	Yechar	La Puebla	Los Baños	Fuente Librilla	Los Ojos	Casas Nuevas	El Niño	Total km2
<b>Urbano (Has)</b>	190.87	17.98	16.50	6.63	16.74	4.68	4.52	6.67	<b>2.70</b>
<b>No urbanizable</b>									<b>604.98</b>
<b>Urbanizable Sec (Has)</b>	55.26	4.42	0.94	68.31	2.39	1.95	2.67	6.87	<b>1.43</b>
<b>Urbanizable No Sec</b>									<b>23.89</b>
<b>Total</b>									<b>633</b>

Sobre esta tabla concluimos:

**Tabla 5.78: Clasificación de usos del suelo en Mula**

TIPO de SUELO	Superf. (Has)	%
Urbano	2'70	0'43
No Urbanizable	604'98	95'57
Urbanizable Sec	1'43	0'23
Urbanizable No Sec	23'89	3'77
<b>TOTAL</b>	<b>633</b>	<b>100</b>

Según apreciamos el criterio no ha sido el de la L.S.R.M. (como no podía ser de otra manera), sino el de clasificar urbano y urbanizable y el resto como no urbanizable, con diferentes acepciones hasta conseguir la protección de la gran mayoría del término municipal 95'57%.

### 5.2.10.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

Respecto a los criterios calificadorios del No Urbanizable encontramos:

#### - Suelo No Urbanizable con Protección Específica – 5d:

Coincide con el área LIC y ZEPA de Sierra Espuña aunque la denomina P.O.R.N (debido a la existencia del Plan de Ordenación de Recursos Naturales) Son las estribaciones de dicha Sierra dentro del término municipal en su parte sur.

#### - Suelo No Urbanizable Forestal y Montes- 5c:

Coincide con áreas que tienen dicha cualidad.

#### - Suelo No Urbanizable de Secano – 5b:

Coincide con las mismas zonas del planeamiento anterior en grandes áreas extensas, al norte, oeste y este del término.

#### - Suelo No Urbanizable de Regadío – 5a:

Coincide con las mismas zonas del planeamiento anterior localizadas en áreas muy concretas.

Dentro de esta categoría se realiza una subclasificación:

- 5a-I Regadío tradicional
- 5a-II Zona Regable de Yechar
- 5a-III Resto de regadíos

Con independencia de las anteriores clasificaciones de suelo, se definen otras categorías:

- 5E: Áreas de Especial Protección
- 5F: Áreas de Especial Permisividad

Respecto de las primeras, se prevén Planes Especiales de Protección, delimitadas como:

- Fuente Caputa: Al norte del núcleo urbano.

- La Selva: Al suroeste del término.

- Ribera del Río: Coincidente con el trazado del río Mula y entornos del mismo.

Ribera del Río – Via Verde: En el trazado del antiguo ferrocarril Murcia-Caravaca y coincidencias con Ribera del Río

**Tabla 5.79: Suelo no urbanizable en Mula**

SUELO NO URB		SUPERF. (has)	
Regadío 5a	5ª I Tradicional	0.60	30.49
	5ª II Regable de Yechar	8.41	
	5ª III resto de regadíos	21.48	
Secano 5b		323.02	
Forestal y montes 5c		202.52	
Con protección específica 5d		48.95	
<b>Total Suelo N.U.</b>		<b>604.98</b>	



Los usos y edificaciones previstos por el P.G. son los siguientes:

#### 5a.-AGRÍCOLA DE REGADÍO

Se subdivide en:

##### 5aI- Huerta de Mula-La Puebla

##### 5a II- Zona regable de Yéchar

##### 5aIII- Resto de regadíos

- 5a I- HUERTA DE MULA- La Puebla y regadíos tradicionales
- Condiciones de uso: Las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas
- Instalaciones propias de cultivo
- Construcciones vinculadas a las obras públicas
- Vivienda familiar vinculada a producción agropecuaria
- Edificaciones de utilidad pública o interés social
- Equipamientos públicos que no quepan en suelos urbanos o urbanizables
- Condiciones de volumen:
  - Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup> para viviendas. 5.000m<sup>2</sup> en antigua zona 5a I para parcelas anteriores a 11.06.99
- Ocupación mx: 4% general. 2% viviendas.
- Altura mx.: 2 plantas- 7m. 3 plantas-9m en el 10% superficie ocupada
- Separación a eje de camino: 15m
- Separación a linderos: 5m
- Excepciones:
  - Obras menores (casetas de riego y cobertizos de aperos)
  - Otras construcciones agrícolas: ocupación mx 4%
  - Vinculadas a las obras públicas: Parcela mínima cuatro veces la ocupación de planta
  - Edificaciones de utilidad pública e interés social las condiciones justificadas como necesaria

- Edificios de Interés (catalogados): Se podrán mantener las condiciones actuales.
- 5a II-ZONA REGABLE DE YÉCHAR
- Condiciones de uso: Igual a 5aI
- Condiciones de volumen:
  - Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup> viviendas. 5.000m<sup>2</sup> otros usos
  - Ocupación mx: 4%
  - Altura mx: 2 plantas-7m, 3 plantas-9m en el 10% de superficie ocupada
  - Separación linderos: 5m
  - Separación ejes de caminos: 15m
  - Excepciones:
    - o Obras menores (casetas de riego y cobertizos de aperos)
    - o Otras construcciones agrícolas: mx el 4% ocupación
    - o Vinculadas a obras públicas: Parcela mínima cuatro veces la ocupación de la planta
    - o Vivienda unifamiliar: 20.000m<sup>2</sup> parcela mínima con ocupación mx 2%
    - o Edificaciones de utilidad pública e interés social: las condiciones justificadas como necesarias
    - o Edificios de interés (catalogados): Se podrán mantener las condiciones actuales
- 5aIII RESTO DE REGADÍOS
- Condiciones de uso: Igual a 5aI
- Condiciones de volumen:
  - Parcela mínima: 50.000m<sup>2</sup>
  - Ocupación mx: 0'5%
  - Altura mx: 2 plantas-7m., 3 plantas-9m en el 10% de la superficie ocupada
  - Separación linderos: 10m
  - Separación eje camino: 15m
  - Excepciones:



- o Obras menores (casetas de riego y cobertizos con aperos)
- o Otras construcciones agrícolas: Ocupación según informe sectorial
- o Vinculadas a las obras públicas: Parcela mínima cuatro veces la ocupación en planta
- o Edificaciones de utilidad pública e interés social: las condiciones justificadas como necesarias
- o Edificios de interés (catalogados): Se podrán mantener las condiciones actuales.

#### 5b.-AGRÍCOLA DE SECANO

- Condiciones de uso: Las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas
- Instalaciones propias de cultivo
- Construcciones vinculadas a las obras públicas
- Vivienda familiar vinculada a producción agropecuaria
- Edificaciones de utilidad pública o interés social
- Equipamientos públicos que no quepan en suelos urbanos o urbanizables
- Condiciones de volumen:
- Parcela mínima: 50.000m<sup>2</sup>
- Ocupación mx: 0'5%
- Altura mx: 2 plantas-7m., 3 plantas-9m en el 10% de la superficie ocupada
- Separación linderos: 10m
- Separación eje camino: 15m
- Excepciones:
- o Otras construcciones agrícolas: Ocupación según informe sectorial ( 0'2% en porcinas)
- o Vinculadas a las obras públicas: Parcela mínima cuatro veces la ocupación en planta
- o Edificaciones de utilidad pública e interés social: las condiciones justificadas como necesarias
- o Edificios de interés (catalogados): Se podrán mantener las condiciones actuales.

#### 5c.-FORESTAL Y MONTES

- Condiciones de uso:
- Las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas
- Vinculadas a las obras públicas
- Vivienda unifamiliar
- Edificaciones de utilidad pública e interés social
- Actividad extractiva en relación con la explotación
- Condiciones de volumen:
- Parcela mínima: 50.000m<sup>2</sup>
- Ocupación mx: 0'5%
- Altura mx: 2 plantas-7m., 3 plantas-9m en el 10% de la superficie ocupada
- Separación linderos: 15m
- Separación eje camino: 15m
- Excepciones:
- Otras construcciones agrícolas: Ocupación según informe sectorial 0'2% en porcinas
- Vinculadas a las obras públicas: Parcela mínima cuatro veces la ocupación en planta
- Edificaciones de utilidad pública e interés social: las condiciones justificadas como necesarias
- Edificios de interés (catalogados): Se podrán mantener las condiciones actuales.

#### 5d.-SUELO CON PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- Normativa específica: El PORN de Sierra Espuña

#### 5E I-PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y ELEMENTOS CATALOGADOS

- Se rigen por lo especificado en el CATALOGO y delimitación de Carta Arqueológica

#### 5EII -PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Areas delimitadas por interés: Paisajístico, Recursos naturales, Ecológico, Entornos singulares
- Obligación de redacción Plan Especial:
  - Fuente Caputa
  - La Selva
  - Ribera del Río (entre Pantano de la Cierva y Baños)
  - Ribera del Río-Vía Verde (entre El Niño y T.M. Bullas)
- Carácter transitorio hasta Plan Especial, las condiciones de volumen:
  - 5aI: Ocupación mx 2%
  - 5aIII: Ocupación mx 4%
  - 5b: Ocupación mx 2%
  - 5c: Parcela mínima 100.000m<sup>2</sup> y 1% ocupación mx.
  - Monte del Castillo: Prohibida la edificación

#### 5EIII-PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

- Legislación específica. En áreas de reserva de nuestros trazados prohibida la construcción permanente, admitiendo sólo obras e instalaciones provisionales.

#### 5EVI-PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

- Legislación específica

-Yechar

-La Puebla

-Los Baños

-Fuente Librilla

-Los Ojos

-Casas Nuevas

-El Niño

Y otras de segundo Orden donde se propone otro tipo de Suelos Urbanos (Agregado Rural): Casas de Abajo, Los Calderones, Relamar, Hoya Noguer, El Terreno, Los Chorrillos, Herreña de Abajo, Herreña de Arriba y La Canal - La Palma.

En esta trilogía encontramos:

#### - Suelo Urbano Consolidado (UCN):

Corresponde a los cascos urbanos delimitados de Mula, Yechar, La Puebla, Los Baños, Fuente Librilla, Los Ojos, Casas Nuevas y El Niño (Incluye el conjunto histórico de Mula, recogiendo la figura del Plan Especial de Protección de Revitalización del Conjunto Histórico (PEPRCH)

Así mismo recoge el Suelo Urbano en colmatación (UCL)

#### - Suelo Urbano No Consolidado:

Recoge los suelos destinados a Unidades de Ejecución (U.E.), Estudios de Detalle (E.D.) y el Suelo Complementario (S.C.) así como un P.E.R.I. que varía antiguos usos industriales o residenciales. Con excepción de los Estudios de Detalle, en el resto de suelos se prevén operaciones de equidistribución. Algunos de estos suelos llevan cargas de Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamientos o ambos.

El resumen de estos dos tipos de suelo:

### 5.2.10.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos

El Plan contempla una trilogía de Suelos Urbanos, que debido a la amplitud de su término municipal, hace gravitar sobre el núcleo urbano y una multitud de pedanías. De entre ellas, las de primer orden:

Tabla: 5.80: Suelo urbano en Mula

#### 5.2.10.4. El Suelo industrial y las actividades económicas

	Uso	Superf. m2	Edificab. m2/m2
UR-3	Industrial (Mula)	73.470	0,8
UR-5	Industrial (Mula)	103.674	0,79
UR-6	Industrial (Mula)	34.188	0,7
UR-9	Industrial (Mula)	49.900	0,6
UR	Industrial (Arreaque)	683.100	0,6
<b>TOTAL</b>		<b>94'44 Has</b>	

- Suelo Urbano de Agregado Rural:

Como hemos apuntado anteriormente, los núcleos de segundo orden los asigna a esta categoría de suelo.

**Tabla 5.81: Suelo urbano de agragado rural en Mula**

Suelo Urbano de Agregado Rural	Superf. (Has)
Casas de Abajo	1.10
Los Calderones	0.75
Relamar	1.65
Hoya Noguer	1.50
El Terrero	0.78
Los Chorrillos	0.30
Herreña de Abajo	0.62
Herreña de Arriba	0.82
La Canal-la Palma	1.36
<b>Total Suelo UAR</b>	<b>8.88</b>

El término municipal de Mula contiene actualmente numerosas implantaciones industriales vinculadas a suelos que colisionan con usos residenciales, así como polígonos aislados. El Plan quiere ordenar dichas situaciones.

En los suelos urbanos consolidados y en colmatación, se prevé una ordenanza específica para las situaciones industriales existentes.

Respecto a Mula y su entorno, las propuestas para usos industriales que pudieran ser molestas a las áreas residenciales se transfieren a la Carretera de Caravaca, Carretera de Pliego, Cofrusa y Carretera De Murcia.

En Yechar el Suelo Complementario SC1; En los Baños la UE-1 de Uso Hotelero;

Respecto de los Suelos Urbanizables Sectorizados, se definen todos en las cercanías de Mula (UR-3, UR-5, UR-6, UR-9) y el Polígono del Arreaque en Carretera de Yechar.

**Tabla 5.82: Suelo industrial en Mula**

	Mula	Yechar	La Puebla	Los Baños	Fuente Librilla	Los Ojos	Casa Nuevas	El niño	Total
<b>Consolidado UCN</b>	65.37	12.45	5.19	185	12.07	2.38	1.93	1.36	102.60
<b>Conjunto histórico</b>	57.78		57.78						
<b>En Colmalación UCL</b>	17.57	0.80	8.78	0.09	0.85	2.30	2.59	5.31	38.29
<b>Unid. Ejecución UE</b>	18.05	1.81		1.69	0.48				22.03
<b>Estudios Detalle ED</b>	10.83								10.83
<b>Complementario SC</b>	21.27	2.92	2.53		3.34				30.06
<b>Total Suelo U</b>	<b>190.87</b>	<b>17.98</b>	<b>16.50</b>	<b>3.63</b>	<b>16.74</b>	<b>4.68</b>	<b>4.52</b>	<b>6.67</b>	<b>261.59</b>

Respecto de los Suelos Urbanizables sin Sectorizar (UBLE), el Plan define usos compatibles e incompatibles y aunqe en todos ellos fija como incompatible el uso industrial, si que permite como compatibles las actividades económicas.

**Tabla 5.83: Suelo urbanizable sin sectorizar en Mula**

Suelo Urbaniz. Sin Sec	Superf. (Has)	Edificab. (m2/m2)
Ctra. De Murcia	5'0	0'40
Ctra de Archena	4'61	0'40
Ctra de Fuente Caputa	2'10	0'40
Área de Servicios Los Baños	8'76	0'2
El Niño	9'70	0'2
Casas Nuevas	26'50	0'25
<b>TOTAL</b>	<b>56'67</b>	



Bad-lands en el Municipio de Mula

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, se contienen dentro del TOMO III.2 del Plan de Ordenación Territorial las Nuevas Propuestas Municipales, como propuestas de las Ayuntamientos, (no vinculantes) previstas en el planeamiento general, avances o estrategias de desarrollo:

Las propuestas que se realizan son coherentes con el modelo urbanístico y la clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Municipal de 2001, y tratan exclusivamente de resaltar los contenidos que pueden ser objeto de desarrollo en programas específicos. Las propuestas básicas sobre el suelo industrial son:

1. Zona Industrial de Mula: Polígono de El Arreaque.

- Consolidar la actuación en las líneas actuales, coordinado con otras propuestas de las Directrices para la Zona del Eje del Noroeste-Mula y la Vega Media las fases de desarrollo.

- Delimitación y adquisición de reservas de ampliación en el entorno del polígono, mejorando mediante la localización de zonas verdes (sistemas generales municipales) la relación con el paisaje (plantaciones de árboles en el contorno, formando una malla exterior)

- Asegurar, mediante convenio ayuntamiento-comunidad-propietarios, el mantenimiento de la urbanización, infraestructuras y la formación de un foco de calidad de servicios relacionado directamente con la autovía.

2. Minipolígono de Carretera de Pliego.

- Zona de concentración local- urbana, con carácter de industria y servicios, talleres, pequeñas empresas relacionadas con el casco y con el entorno agrícola de Mula-Pliego

- Coordinar la oferta con Pliego, evitando la dispersión en la carretera entre los dos núcleos. Generar suelo de forma continua, acorde a la demanda.

3. Mejora de condiciones de enclaves urbanos

- Reurbanizar y mejorar las condiciones de las implantaciones urbanas, como áreas de servicios locales de carácter mixto (talleres, servicios y comercio). Ayudas municipales y autonómicas al traslado (y ampliación) de empresas.

Todo lo anterior se traduce en el articulado del Decreto en el "ANEXO III RECOMENDACIONES", donde dentro de "ACTUACIONES MUNICIPALES" (Actuaciones indicativas a desarrollar por los Ayuntamientos) prevé:

-"Minipolígono: Carretera de Pliego:

o Ordenación de un área urbana"

Dentro del mismo "ANEXO III RECOMENDACIONES" en el apartado de "ACTUACIONES ESTRATÉGICAS LOCALES" (Actuaciones estratégicas para la ordenación del suelo industrial, con implicación y desarrollo fundamentalmente de tipo municipal y de forma complementaria por los organismos de la Comunidad), se prevén:

-"Zona Industrial Polígono Zonal Río Mula:

o Polígono de la carretera de Yéchar:

Actuación estratégica municipal – regional

- o Mantener, mediante la gestión y localización de la oferta de las parcelas, un nivel de reserva flexible en dimensiones.

Consolidación de áreas de servicios.

- o Reservas en el entorno, a largo plazo”

#### 5.2.10.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial

- Como Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial (UR) fija 4 sectores en Mula y uno más por cada pedanía o núcleo de primer orden, con excepción de El Niño, donde fija 2 sectores y Los Baños, donde no fija ninguno:

**Tabla 5.84: Suelo urbanizable sectorizado residencial en Mula**

Suelo Urb. Sec. Res.	Superf. (Has)	Edificab. (m2/m2)	Sectores
UR-1	1'096	0'62	Mula Ciudad
UR-2	8'65	0'5953	Mula Ciudad
UR-7	5'519	0'68	Mula Ciudad
UR-8	4'0075	0'60	Mula Ciudad
UR	4'420	0'30	Yechar
UR	0'939	0'81	La Puebla
UR	2'389	0'40	Fuente Librilla
UR	1'950	0'40	Los Ojos
UR	2'670	0'92	Casas Nuevas
UR-1	1'979	0'53	El Niño
UR-2	4'890	0'48	El Niño
<b>TOTAL</b>	<b>48'37</b>		

- Como suelo Urbanizable No Sectorizado Residencial (UBLE) se prevén sólo dos Sectores:

**Tabla 5.85: Suelo urbanizable no sectorizado residencial en Mula**

Suelo Urb. No Sec.Res.	Superf. (Has)	Edificab. (m2/m2)
Los Baños	5'50	0'4
Los Losaricos	26'50	0'05
<b>TOTAL</b>	<b>32'00</b>	

El Suelo UBLE Residencial Huerta de Mula, de 2.300 Has se encuentra suspendido por Orden 25/04/01

#### 5.2.10.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio

Aunque los denomina, no los cuantifica en superficies diferentes de los otros Suelos (excepción hecha de los Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamientos)

- S.G.V. Sistema General Viario

Protección de infraestructuras viarias, carreteras autonómicas, locales, sendas, vías pecuarias y acequias.

- S.G.A.: Sistema General de Abastecimientos de Agua

Áreas delimitadas para las Redes de Abastecimiento y depósitos de regulación.

- S.G.S.: Sistema General de Saneamientos y Depuración

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Saneamiento y Estaciones depuradoras y para el vertido y tratamiento de residuos sólidos.

- S.G.E.: Sistema General de Electrificación

Áreas delimitadas para protección de las Redes Aéreas y Subterráneas de Electricidad y Estaciones transformadoras.

- S.G.H.: Sistema General Hidráulico

Áreas delimitadas de todos los elementos del sistema general hidráulico, ríos, cauces, ramblas, embalses, canales, acequias y conducciones de agua para riegos.

- S.G.G.: Sistema General de Gasificación

Áreas delimitadas para la protección de la red y planta de gasificación.

-S.G.E.L.: Sistema General de Espacios Libres

Comprende las áreas destinadas a Parques Públicos y Zonas Verdes, formando parte de la estructura orgánica del territorio.

Comprende las de Suelos Urbanos consolidados y sin consolidar, así como los de futuros urbanizables.

**Tabla 5.86: Sistema General de Espacios Libres en Mula**

	MULA	YECHAR	LA PUEBLA	LOS BAÑOS	FUENTE LIBRILLA	LOS OJOS	CASAS NUEVAS	EL NIÑO	TOTAL
SGEL (m2)	249.590	14.820	9.350	2.600	5.290	1.210	4.245	5.200	292.305

- S.G.Eq: Sistema General de Equipamientos

Áreas destinadas a Equipamiento Comunitario de carácter general, formando parte de la estructura orgánica del territorio.

Comprende las de Suelos Urbanos consolidados y sin consolidar, así como los futuros urbanizables.

**Tabla 5.87 Sistema General de Equipamientos en Mula**

	MULA	YECHAR	LA PUEBLA	LOS BAÑOS	FUENTE LIBRILLA	LOS OJOS	CASAS NUEVAS	EL NIÑO	TOTAL
SGEq (m2)	266.989	18.880	27.040	200	7.560	780	5.535		326.984



Paisaje en la Zona Río Mula

Sus conexiones cercanas se producen con Albudeite (al oeste) y Alguazas (al este) a través de la RM-531. Recientemente la creación de la Autovía a Caravaca RM-15 ha posibilitado que el antiguo vial de enlace RM-B11 con la carretera Alcantarilla- Caravaca sea un cordón moderno de unión con dicha infraestructura.

## 5.2.11. CAMPOS DEL RÍO

### 5.2.11.0. Origen histórico y evolución urbana.

Los restos de cerámica musulmana encontrados en el parque natural de Campos nos hacen conocer que la zona estaba habitada ya en los S.XI y XII, si bien las primeras alusiones a Campos del Río datan de 1257, cuando un privilegio otorgado por Alfonso X el Sabio cede Campos a Mula como aldea. En 1343 la Villa de Mula cede a Albudeite y Campos a Sancho Manuel, que a su vez vende en 1354 a la familia Ayala. La población disminuye después de la expulsión de los moriscos (1609). Sólo en el S.XVIII aumenta la población y se vuelven a cultivar las tierras, haciendo obras de acequias que modernizan el regadío y aumentan la superficie de cultivo. En 1757 la villa se parte entre siete herederos Ayala.

En 1812 se constituye el primer Ayuntamiento de Campos.

Hasta 1910 el municipio oficialmente era conocido como Campos.

A lo largo del típico paisaje lunar se extiende una esplendorosa huerta que da lugar a un paisaje lleno de contrastes.

La riqueza agrícola ha llevado a basar su economía en la industria conservera, albergando una de las principales fábricas conserveras del sector en la Región.

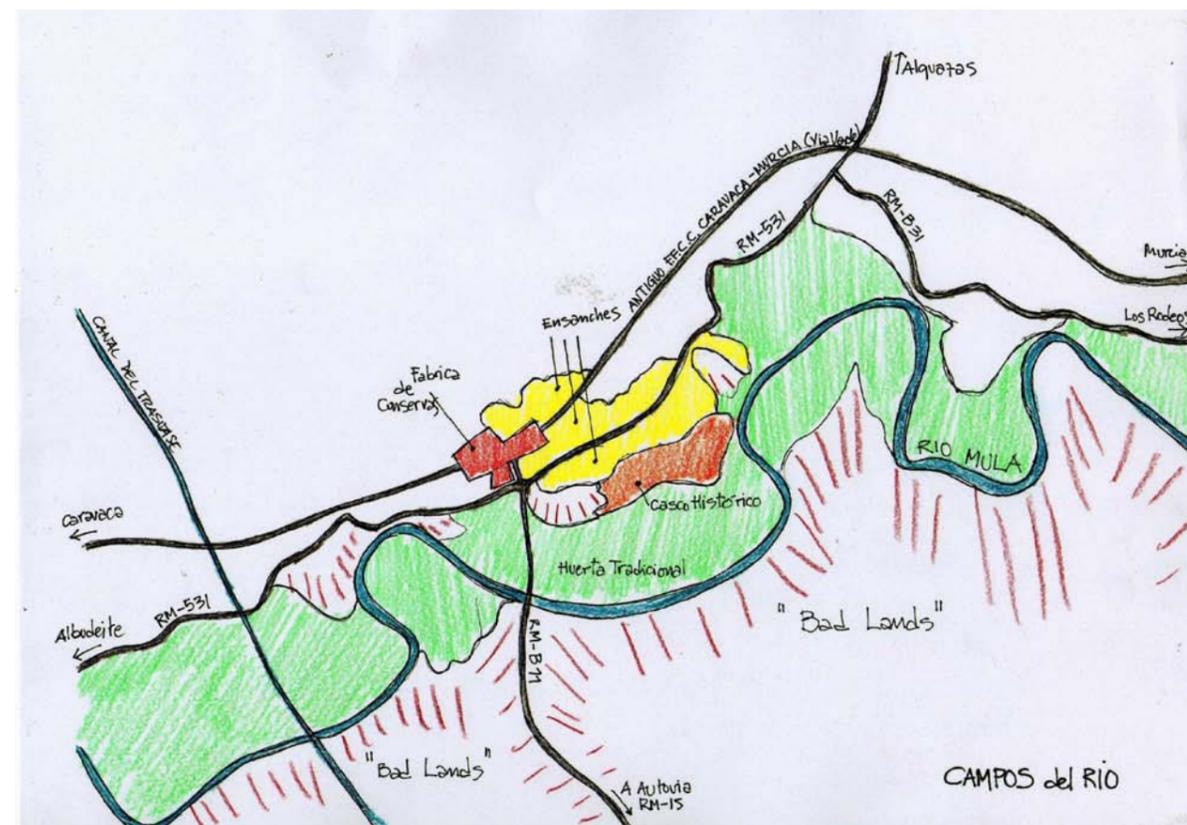
La ganadería caprina debe ser mencionada como sector en auge.

Proyectos inmobiliarios y la intención de construir una nueva cárcel regional en la zona han mantenido la economía de Campos del Río, cuya población censada en 2006 era de 2132 hab.

Respecto a su evolución urbana, la existencia de altozanos sobre la margen izquierda del Río Mula en su parte norte, probablemente dieron origen a una antigua alquería musulmana sobre los bad-lands con frente escarpado sobre el río. Dicho punto de origen daría lugar a una pequeña fortificación sobre la loma o cerro, que posteriormente a la Reconquista crece en dirección sur, este y oeste sobre la misma plataforma o terraza que la protege de las crecidas del río.

Hasta finales del S. XIX y XX no empieza a evolucionar la dinámica urbana, sobre todo producida por la línea ferroviaria Murcia-Caravaca, que hace que el crecimiento se vuelque hacia el norte, con la tipología de ensanche en manzanas con mayores amplitudes de viarios.

Otro salto evolutivo lo supone la creación de una fábrica de conservas junto a la Estación.



Croquis del origen y la evolución de Campos del Río.

### 5.2.11.1. Los Usos globales de los Planes urbanísticos

Campos del Río es el único municipio que cuenta con Normas Subsidiarias vigentes con toma de Conocimiento de Consejero 01/06/98, BORM 18/06/98 y a su vez todavía no tiene ningún documento en exposición pública referente a Plan General adaptado a L.S.R.M., aunque dichos trabajos se encuentran iniciados, no tienen el desarrollo necesario para servir documentalmente a nuestro análisis.

El documento de análisis utilizado será por tanto las NNSS de fecha de diciembre 1997.

Aunque este municipio ha iniciado el proceso de redacción de Plan General adaptado a la vigente L.S.R.M., en la actualidad no contamos con ningún documento de suficiente desarrollo y validez para poder ser analizado.

Por tanto, el instrumento vigente en la actualidad son las Normas Subsidiarias.

Sobre ellas hemos tenido un complicado proceso de análisis, debido a las múltiples aprobaciones y suspensiones que han sufrido en su tramitación (a día de hoy existen tres áreas de Suelo Apto para Urbanizar que todavía no han alcanzado su Aprobación Definitiva)

Para centrar el documento de análisis, enunciaremos las fechas de aprobación de Normas Subsidiarias:

- Aprobación Definitiva 18/06/98
- Toma de conocimiento de Texto Refundido con Indicaciones 1/06/99
- Aprobación Definitiva NNSS paraje "LOS BRAZOS" según Orden 13/07/04, BORM 18/08/04
- Publicación Normativa Urbanística Texto Refundido BORM 02/06/05
- Informe Director General respecto a nueva exposición pública de AU/IE 7, 8 y 9 en la zona de Cabezo de la Nao

Con todo lo anterior hemos tomado como válidos los siguientes documentos para su análisis:

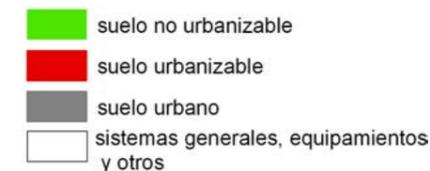


análisis:

- 
- 

(Documento con fecha diciembre 1997) en lo relativo a cuadros resumen.

En cuanto a la Clasificación global del Suelo



Esquema de la planificación urbanística de Campos del Río.

Tipo de suelo	%	Superficie
SUELO URBANO	(1,33%)	63'81 Ha.
SUELO APTO PARA URBANIZAR	(4,82%)	230'44 Ha.
SUELO NO URBANIZABLE	(93,84%)	4.485'19 Ha.
<b>TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL</b>		<b>4.779'44 Ha.</b>

Tabla 5.88 Clasificación global del suelo en Campos del Río

Fuente: Normas Subsidiarias

Como ya hemos comentado, el Planeamiento Urbanístico no está adaptado a la LSRM, por lo que las antiguas denominaciones y criterios de ley de Suelo del 92 son las que aparecen, Suelo Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

#### 5.2.11.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

Respecto del 93'84% del Suelo destinado a No Urbanizable, las NNSS define sus clases y las sitúa según planimetría:

- CR- Cañadas, Ramblas y Barrancos

Remite para su posible edificación a los informes de Confederación, Comisaría de Aguas, etc, en las zonas así grafiadas en planos.

- RT- Regadíos Tradicionales

Corresponden a suelos cercanos a las márgenes del Río Mula

- I.A.- Interés Agrícola

Suelos de cultivo actual o en expectativa agrícola. Regula la edificación (10.000 m2 suelo y 500 m2 edific.)

- NR- Nuevos Regadíos

Suelos regados por agua del Trasvase disponiendo de estructura de distribución de riegos (parc. Mínima 20.000 m2 y 500 m2)

- TS- Terrenos de Secano

Suelos sin riego y sin cultivos agrícolas

(50.000 m2 y 1.000 m2 edific.)

- IP- Interés paisajístico

Áreas de Especial Interés paisajístico, topográfico o forestal. (20 Has. Y 500 m2 edific.)

- EG- Explotaciones Ganaderas

Área situada a más de 1 Km del Casco Urbano al Sur del Río Mula (macizo montañoso NU- IP por medio), básicamente ganadería de cabra negra.

(5.000 m2 y 20% ocupación)

- R.R.- Rural Residencial (A.U.)

Área denominada "La Luna" al Norte de los Rodeos de En medio sobre promontorio topográfico.

(2.000 m2 parcela mínima, 20% ocupación, 300 m2 edificables)

- R.I. - Rural Industrial- Agrícola

Se cambia su denominación a NU/EG, pero mantiene la denominación por si en el futuro se pudiesen calificar R.I. en el término.

(5.000 m2- 10.000m2 parc. Mínima, 20% ocupación y 2.500 m2 edific.)

- SC- Servicios de Carretera

Situados en acceso Noreste al casco urbano, destinados a construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de la carretera.

(5.000 m2, 10% ocupación y 750 edific.)

- S.G.- Sistemas Generales y de Protección de Cauces y Comunicaciones

- S.G.- Sistema General de Protección Embalse "Los Rodeos"

Estos dos últimos los analizamos en el apartado 5.2.11.5. de Sistemas Generales

Como cuadro resumen de lo anterior:

**Tabla 5.89. Terrenos no urbanizables en Campos del Río**



-Altura mx: 2 plantas-7m con una 3ª planta (10m) ocupando un 20% de plantas inferiores

-Ocuparán mx: 4% y 500m2

-Separación a linderos: 10m

-Fachada mínima: 50m

-Usos:

-Característicos –Preferentes: Agrícola

-Tolerados: Residencial e Interés público y social

NR-NUEVOS REGADÍOS (N.U.)

Suelos regados por el Traspase y que disponen de infraestructura de riego

- Parcela mínima: 20.000m2

- Altura mx: 2 plantas -7m con una 3ª planta (10m) ocupando un 20% de las plantas inferiores

- Ocupación mx:2% y 500m2

<b>TERRENOS NO URBANIZABLES (N.U.)</b>	
REGADÍOS TRADICIONALES (RT)	70'71 Ha.
NUEVOS REGADIOS (NR)	341'54 Ha.
INTEREOS AGRÍCOLA (IA)	1.055'98 Ha.
TERRENO SECANO (TS)	647'12 Ha.
INTERES PAISAJÍSTICO (IP)	873'44 Ha.
EXPLOTACIONES GANADERAS (EG)	160'69 Ha.
CAÑADAS Y RAMBLAS (CR)	721'47 Ha.
RURAL RESIDENCIAL (LA LUNA) (RR)	2'31 Ha.
SISTEMAS GENERALES (SG)	596'57 Ha.
Depósitos .....	....5,95
Depuradoras.....	.0,16
Escombrera.....	11,50
Cementerio.....	6,64
Río y Traspase.....	....22,27
Carreteras.....	230,50
Embalse.....	.319,55
ESPACIOS LIBRES (EL)	15,36 Ha.
<b>SUPERFICIES (N.U.)</b>	<b>4.485'19 Ha.</b>

os: 15m

Fuente: Normas Subsidiarias

Los usos y edificaciones previstos por las N.N.S.S. son los siguientes:

CR-CAÑADAS, RAMBLAS, BARRANCOS(N.U.)

-Autorización de Organismos competentes (C.H.S., Comisaría de Aguas...)

-Edificaciones de utilidad pública e interés social.

-Edif. Mx: 0'2 m2/m2 (salvo excepciones)

-Altura mx: 7m (salvo excepciones)

-Retranqueos: 10m a linderos

RT-REGADÍOS TRADICIONALES (N.U.)

-Corresponden a los márgenes del Río Mula, fundamentalmente en su lado norte

-Uso único autorizable: Explotación agrícola sin posibilidad de edificar

I.A.-INTERÉS AGRÍCOLA (N.U.)

-Suelos en cultivo actual o en expectativa de cultivo

-Parcela mínima: 10.000m2

- Fachada mínima: 50m

### 5.2.11.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población

UNIDADES DE ACTUACIÓN (S.U.)		
	Sup. TOTAL Has.	APROVECHAMIENTO m2/m2
UA "A" (RS) Al Suroeste del casco urbano antiguo, uso residencial.	1,07	0,548
UA "B" (RS) Al Noreste del casco urbano actual, uso residencial.	6,45	0,657
UA "D" (RS) Al Este del casco actual, entre casco antiguo y zona de los colegios, uso residencial.	0,81	0,548
UA "E" (RS) Al Norte del casco actual uso industrial y futuro uso residencial.	1,03	0,657
UA "F" (RS) Al Este del núcleo entre Escuelas y Hogar del Pensionista, uso residencial.	0,67	0,548
UA "G" (RS) Al Este del núcleo urbano	0,17	0,548
UA "H" (RS) Al Este del núcleo urbano	0,25	0,548
<b>TOTAL</b>	<b>10'45</b>	<b>m2/m2</b>

(SU), únicamente ordena el casco urbano de la población de Campos del Río, con diversas calificaciones donde define el Concepto, Ordenación, Edificabilidad, Usos, Estética y gestión y condiciones específicas.

De esta manera el suelo urbano consolidado suma 42'82 Has. y el No consolidado 20'99 Has.

Las calificaciones concretas son CA (Casco Urbano), EE (Ensanche Extensivo), EI (Ensanche Intensivo), EA (Edificación Aislada), UA (Unidad de Actuación), EP (Ensanche Proyectado), IC (Industrial Compacta), IA (Industrial Aislada), EC (Equipamiento Colectivo) y EL (Espacios Libres)

Respecto del Suelo Urbano no consolidado define 9 Unidades de Actuación (UA) que nómima de la "A" a la "I", siendo siete de ellas de Uso Residencial (A, B,D,E,F,G y H) y dos de uso Industrial (C e I). Todas ellas están inmersas o completan el casco urbano.

Marca las condiciones para cada una de ellas:

-U.A.- "A", "D2", "F", "G" y "H": 0'548 m2/m2 aprov., III plantas y 60% ocupación.

-U.A.-"B": Manzana semiabierta con alineaciones y rasantes, alturas y fondos fijados en planos de ordenación.

-U.A.- "E": 0'657m2/m2 aprov. , III plantas y 15 m. de fondo.

Como resumen de todo lo anterior:

**Tabla 5.90. Suelo urbano en Campos del Río**

Fuente: Normas Subsidiarias

Como resumen de las Unidades Residenciales:

**Tabla 5.91. Suelo urbano en Campos del Río**

SUELO URBANO (S.U.):		
SUELO URBANO CONSOLIDADO	(67,11%)	42,82 Ha.
SUELO URBANO (U.A.PROYECTADO)	SUR "A"	1,07 Ha.
SUELO URBANO (U.A.PROYECTADO)	NORTE "B"	6,45 Ha.
SUELO URBANO (U.A.PROYECTADO)	IND."C"	9,49 Ha.
SUELO URBANO (U.A.PROYECTADO)	RS."D"	0,81 Ha.
SUELO URBANO (U.A.PROYECTADO)	RS."E"	1,03 Ha.
SUELO URBANO (U.A.PROYECTADO)	RS."F"	0,67 Ha.

Fuente: Normas Subsidiarias



Cómo ya hemos mencionado, quedan pendientes de nueva exposición pública las Áreas 7,8 y 9 también previstas como "AU-IE-Parque Industrial/Empresarial".

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, se contienen dentro del TOMO III.2 del Plan de Ordenación Territorial las Nuevas Propuestas Municipales, como propuestas de las Ayuntamientos, (no vinculantes) previstas en el planeamiento general, avances o estrategias de desarrollo:

El primer planteamiento es la necesaria actuación con criterios razonables a la escala local, los posibles cambios en la situación regional, y la relación con otras actuaciones en el entorno:

- Actuar con criterios de mejora de la posición socioeconómica dentro del entorno metropolitano.
- Dotar al núcleo de un área industrial-local, que genere nuevas dinámicas internas y evite localizaciones dispersas en la carretera de Alguazas.
- Considerar el polígono de la autovía como un área de oportunidad regional, actuando con cautela y tomando el control frente a actuaciones especulativas.
- Analizar el impacto de tráfico entre la Vega Media y el Río Mula sobre la estructura urbana y paisajística; alternativas a la carretera actual.

#### 5.2.11.4. El Suelo industrial y las actividades económicas

El planeamiento de Campos del Río tiene muy en cuenta este tipo de usos, y lo regula otorgando ampliamente recursos a su localización.

Así en Suelo Urbano recoge la calificación "IC-Industrial Compacta" con dos enclaves existentes (Al Este del núcleo las industrias junto a la carretera y al Norte manzana cercana al Cementerio)

También recoge la calificación "IA-Industria Aislada", agrupando en la misma norma el actual Suelo Urbano consolidado y aledaños (ocupado por la empresa "Halcon Foods") y las Unidades Aisladas U.A."C" (9'49 Has) contigua a la anterior por el oeste) y UA-"I" (1'04 Has. también contigua por el sur). Son suelos destinados a mediana y gran industria al Oeste del casco, con edificación abierta, alineaciones y rasantes, espacios libres perimetrales en la idea de lograr un "conjunto armónico de Parque Industrial" la edificabilidad es de 0'432 m2/m2 (sobre parcela bruta con semicalles, verde de protección y cesiones obligatorias), parcela mínima 5.000 m2, Il plantas, 60% ocupación y separaciones a linderos. Los usos son Industriales, excepto en UA "I" que adscribe Terciarios.

Respecto de los Suelos Aptos para Urbanizar se recogen en dos localizaciones:

**Tabla 5.92. Suelo industrial urbanizable**

SUELO INDUSTRIAL URBANIZABLE		
1	(AU-IN Industrial)	14'85 Has. al Oeste de Campos del Río, al Norte del Suelo Urbano
	AREA 3:	Industrial. 0'432 m2/m2 de aprovechamiento.
Z	(AU-IE Parque Industrial	Respectivamente de 52'32 Has. y 52'96 Has, al Sur del término en el
O	Empresarial) AREA -5:	margen sur de la Autovía del Noroeste y colindantes entre sí.
n		0'432 m2/m2 de aprovechamiento.
a		

industrial Zonal de Campos del Río (Polígono de la Nao)

- En un área totalmente virgen, es conveniente desarrollar una actuación homologada, que equilibre la salida de industria convencional desde Murcia. Realización por módulos de 10 a 30 has, sectorizando sólo 50 has del conjunto, el resto, junto con el área sur, debe considerarse zona de reserva a largo plazo.
- Criterio de ordenación: Flexibilidad en la ordenación de Parque de Actividad, con una estructura básica de accesibilidad, infraestructuras y paisaje, que permita la ordenación de unidades de ejecución por fases, abiertas a distintos tamaños parcelarios.
- Primera fase: Zona de oferta rápida, entre el primer y segundo periodo, para tipologías adaptadas a la demanda urgente (parcelas pequeñas y medianas) En el frente de la autovía, tratamiento unitario de proyectos (naves de alquiler, parque empresarial...)

Fuente: Normas Subsidiarias

- Segunda fase: reserva de suelos para instalación de empresas de tamaño medio-grande
- Ordenación del Centro de Servicios en el norte del nudo, con servicios de carretera, empresariales, hotel, etc.
- En la zona sur, alejada de la autovía, mantener como reserva para localizaciones de interés Zonal y regional dada la gran superficie y aislamiento.
- La operación debería contar con ayudas regionales para la compra de suelo y el control del desarrollo.

## 2. Minipolígono de Los Brazos

- Polígono local con desarrollo modular, para la implantación de servicios locales. Actividades orientadas a la generación de mano de obra.
- La ordenación debe plantear la compatibilidad con un posible desarrollo de mayor entidad en el futuro, si se ejecuta el eje de la Vega Media, respecto al que tendría una localización óptima. Ordenar un paquete compacto sin ocupar todo el frente de carretera, reservando en el frente una zona para servicios, mejora de la carretera, trazado de rotondas, etc.

## 3. Fábrica de Conservas Halcón

- Consolidar su implantación, con ayudas al control del impacto ambiental, infraestructura de depuración, etc.
- Ordenar la entrada a las instalaciones y la carretera, en función del impacto visual sobre el río.

Todo lo anterior se traduce en el articulado del Decreto en el ANEXO III RECOMENDACIONES, donde dentro de “ACTUACIONES ESTRATÉGICAS LOCALES” (Actuaciones estratégicas para la ordenación del suelo industrial, con implicación y desarrollo fundamentalmente de tipo municipal y de forma complementaria por los organismos de la Comunidad) se prevén:

- “Programa de Actuación de la Zona Industrial de Campos del Río.
- o Programa estratégico de control del suelo en el entorno de la Autovía
- o Desarrollo modular de oferta, con reservas a largo plazo y ordenación de áreas de servicio y representativas en el frente de la Autovía
- o Actuación estratégica regional/municipal”

En el mismo “ANEXO III”, dentro de “ACTUACIONES MUNICIPALES” (Actuaciones indicativas a desarrollar por los Ayuntamientos) prevén:

- “ Minipolígono de Campos del Río

o Polígono de los Brazos: Desarrollo modular con oferta adecuada a la demanda, por la iniciativa municipal y privada

o Posible convenios Ayuntamiento – Comunidad englobado con las actuaciones de la zona industrial”

En el “ANEXO V-RESERVAS ESTRATÉGICAS REGIONALES, tal como se definen en el Artículo 35:

“Las Reservas Estratégicas Regionales son espacios o ámbitos territoriales que, por razones de accesibilidad, disponibilidad de infraestructuras o relación con núcleos de población y actividades, son relevantes a nivel territorial, debiendo ser preservados y ordenados con los criterios necesarios que permitan el posible desarrollo futuro de modelo de suelo industrial de la Región de Murcia, aunque no necesariamente incorporados al patrimonio público del suelo” ,

se prevé un área junto al Nudo de Autovía en Campos del Río, básicamente coincidente con el Área 5 “ Parque Industrial y Empresarial” de las Normas Subsidiarias.

### 5.2.11.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial

Los Suelos Aptos para Urbanizar de carácter Residencial AU-RS y Rural-Residencial AU-RR Se ubican en 5 Áreas:

**Tabla 5.93. Suelo urbanizable residencial**

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	
AREA -1 (RS):	9'87 Has Al Noroeste del casco de Campos del Río, en continuidad con UA-“B” 0'657 m2/m2 aprovechamiento y III plantas, mx 60 vivi./Ha.
AREA -2 (RS):	12'91 Has. al Norte del Casco 0'548 m2/m2 aprovechamiento y III plantas mx 50 vivi/Ha.
AREA -4 (RR) y ÁREA (AU-RR):	6'68 Has. y 10'75 Has. respectivamente en Los Rodeos – Este y Oeste 0'368 m2/m2 de aprovechamiento y III plantas 1.000m2 parcela mínima
AREA –LA LORRA (AU-RR):	32'88 Has. en carretera de Alguazas al Este del término y al Norte del paraje denominado “La Luna”. 0'090m2/m2, II plantas 3 viv. / Ha y 2.000 m2 parcela mínima

Fuente: Normas Subsidiarias

Recientemente se ha Aprobado Provisionalmente la Modificación Puntual nº8 de la NNSS en el Paraje del Barril (BORM 27/11/2008) para albergar un sector de Suelo Residencial de 2.800 viviendas con campo de golf, conocido como TRAMPOLÍN GOLF RESORT.

EQUIPAMIENTOS	
Equipamiento Administrativo	
Ayuntamiento	726 m2
Equipamiento Cultural y Comunitario	
-Iglesia de San Juan	375 m2
-Iglesia nueva	715 m2
-Centro cultural y social	992 m2
Equipamiento Educativo	
-Grupo escolar	12.000 m2
Equipamiento recreativo y deportivo (véase suelo para urbanizar)	
Equipamiento Asistencial	
-Ambulatorio (Centro actual)	140 m2
-Ambulatorio futuro (Casa del Reloj)	230 m2
Equipamientos Colectivos Proyectados En S.U. y U.A.:	
-Urbano E.C. centro sanitario	220 m2
-Unidad "B"	6.250 m2
-Unidad "D"	2.580 m2
-Unidad "E"	920 m2
-EE/EC (oeste de CA y sur de UA-I)	900 m2
<b>SU/EC – SUMA</b>	<b>26.048 m2</b>

**5.2.11.6.  
Los  
Sistemas  
Generales.  
La  
articulación**

#### del territorio

Define los Sistemas Generales dentro del Suelo No Urbanizable:

- S.G.-: Sistemas Generales y de Protección de Cauces y Comunicaciones (NU)

Terrenos calificados S.G. en los planos de ordenación así como bandas de protección de cauces y caminos.

- S.G.-: Sistema General de Protección Embalse "Los Rodeos".

Delimitación prevista por Confederación Hidrográfica (NU)

- S.C.-: Servicios de Carretera (N.U.)

Acceso noreste al casco de Campos del Río, destinado a construcciones e instalaciones al servicio de la Carretera Parcela mínima 5.000m2, 7 metros de altura, 10% ocupación y 750 m2 edific. (gasolineras, talleres de reparación o exposición de automóviles e instalaciones complementarias)

En suelo Apto para Urbanizar, aunque no directamente denominados como Sistemas Generales (menos uno), define:

- P.D.-: Parque Deportivo (A.U.)

Dos sectores, uno al Este del Casco como continuidad del Equipamiento Escolar PD2 y otro al Norte del Suelo Urbano PD1 como espacio de continuidad entre SU y AU residencial.

- E.L.-: Espacios Libres (A.U.)

Complementación de los existentes en Suelo Urbano, antesala del Cementerio, tratamiento del borde sur del casco y previsión de grandes parques en apoyo de sectores de crecimiento residencial al Norte y Este.

- E.C.: Equipamiento Colectivo (A.U.)

Al norte del casco y colindante con S.A.U. residencial y próximo a barriada al Norte de la antigua vía del ferrocarril. 1'096 m2/m2 de aprovechamiento y III plantas.

- S.G.-: Sistemas Generales (A.U.)

Ampliación del actual cementerio por el Norte.

También contempla los Espacios Libres y Equipamientos existentes en Suelo Urbano:

- E.L.: Espacios Libres

**Tabla 5.94. Espacios Libres en Campos del Río**



Fuente: Normas Subsidiarias

ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO		
E.L. actualmente existentes en S.U.		5.715 m2
Estación	2.280 m2	
Iglesia nueva	645 m2	
Iglesia vieja	750 m2	
	3.675 m2	
Paseo de las Palmeras	2.040 m2	
	5.715 m2	
EL. Proyectos en S.U. y "U.A."		19.055 m2
C.A./EL (Plazas y borde este)	1.810 m2	
EE/EL colegios	3.180 m2	
EP/EL/UA "B"	5.750 m2	
UA "A"	1.490 m2	
UA "D"	1.665 m2	
UA "E"	650 m2	
UA "H"	860 m2	
SU/EL (frente cementerio)	2.690 m2	
SU/EL (borde sureste)	960 m2	
<b>TOTAL E.L. en Suelo Urbano</b>	<b>19.055 m2</b>	<b>24.770 m2</b>

u  
e  
nt  
e:  
N  
o  
r  
m  
a  
s  
S  
u  
b

si  
di  
a  
r  
i  
a  
s

- E.C.: Equipamientos:

**Tabla 5.95. Equipamientos en Campos del Río**

Por último, comentar dos equipamientos no previstos inicialmente por las NNSS pero serán realidad dentro de poco tiempo:

- Centro Penitenciario: Aunque es un equipamiento de gran nivel regional, planificado nacionalmente, por su relevancia Zonal y su extensión (recinto 100.000 m2 en parcela de 300.000 m2) es necesario mencionarlo. Se sitúa en el Paraje de los Charcos. Se ha tramitado mediante Declaración Nacional de Utilidad Pública y Modificación Normas Subsidiarias nº10.
- Centro Residencial Geriátrico "Campos del Río", próximo a su terminación.

## 5.2.12. CIEZA

### 5.2.12.0. Origen histórico y evolución urbana.

El privilegiado emplazamiento geográfico, lugar de sierras, agua y vegetación y la benignidad climática del territorio ciezano han atraído a diversos pueblos y civilizaciones desde tiempos prehistóricos, encontramos ya hallazgos del neolítico y paleolítico hallados en la cueva del barranco de los Grajos, en la cueva de la Serreta, o el mítico poblado de Bolbax.

Existen restos íberos y romanos, si bien el conjunto arqueológico más importante lo constituyen las ruinas de Medina Siyasa, en el cerro del Castillo, donde se situaba Cieza en la época árabe, entre los siglos XI y XII

Con la conquista cristiana se desarrolla el núcleo urbano del llano, siendo la base del emplazamiento actual. 1282 Alfonso X el Sabio la entrega a la orden de Santiago, lo cual no impide los disturbios con la fronteriza Granada, siendo el más importante enfrentamiento el de 1477 en la que la población cristiana se ve disminuida y arrasada

El enclave de monte y el cultivo de huertas al paso del Segura hizo que se fuera recuperando la población y ya en 1667 se crea una Alcaldía Mayor al la que más tarde se le concede el dominio del valle de Ricote, así como los monjes franciscanos de Santa Ana de Jumilla, fundan en 1699 el Convento de San Joaquín.

A principios del S.XVIII se construye la Iglesia de la Asunción, la Ermita de San Bartolomé junto a la Casa de la Encomienda, Sede del Comendador de la Orden de Santiago, también se construye el Convento e Iglesia de la Real Orden de Descalzas de Santa Clara.

Posteriormente se sucedieron enfrentamientos al ser partícipe en la Guerra de la Sucesión, objeto de los saqueos de los franceses en la Guerra de la Independencia, y sucesivas crisis superadas gracias a su cultura de regadío y secano, el desarrollo de la agricultura con la introducción de las norias, que incrementaron en un 15% la superficie de regadío, la abundancia de almazaras y molinos harineros, la importancia de la seda por la abundancia de moreras y el florecimiento de la industria del esparto, convirtiendo todo ello a Cieza en un rico centro de población.

Actualmente su economía se basa en el sector agrario, destacando el cultivo del melocotón y la aceituna de mesa, ambos de reconocida fama.

El caso de Cieza es absolutamente atípico, pues en vez de consolidar la ciudad musulmana, esta es abandonada y refundada tras la Reconquista en un emplazamiento cercano, más amable y benigno, pero peor defendido.

El origen de la antigua Siyasa parte de una fortificación militar de frontera, cual es el Castillo de La Atalaya, que elevándose sobre una cumbre del Cerro de la Atalaya domina la amplia Vega del Segura por el Norte y la garganta del Río que inicia el valle de Ricote por su oeste entre el cerro de la Atalaya y el del Morrón.

Protegida militarmente por la orografía y el castillo, se funda al pie del mismo en su lado sur el núcleo de Medina Siyasa, que vive con gran esplendor hasta que es destruida por el avance cristiano. Este es el momento en el que la refundación de Cieza es trasladada al valle, al norte del castillo, en una posición cercana a un meandro del río Segura y la cercanía de sus fértiles huertas.

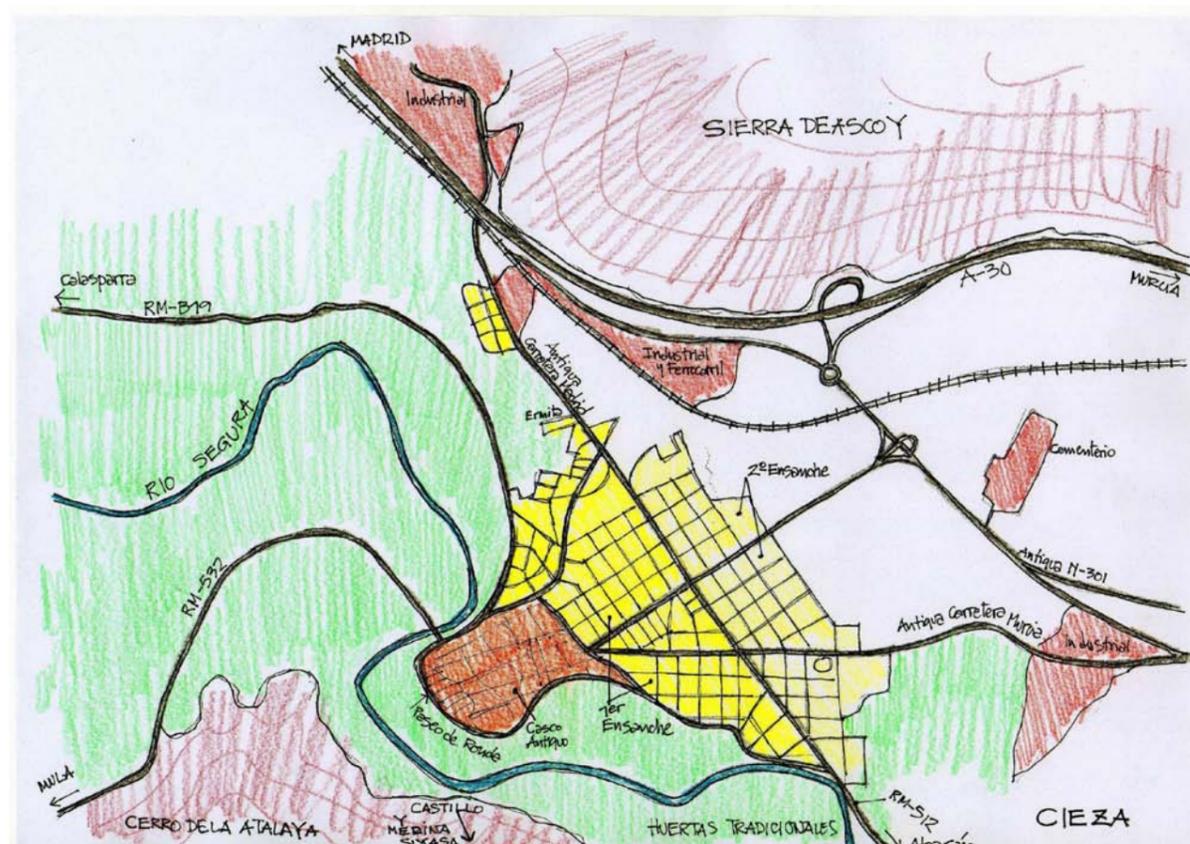
El casco histórico compacto se desarrolla hacia el oeste, dando paso posteriormente entre los siglos XIX y XX a sendos ensanches, producidos con el modelo Cerdá de Barcelona. La separación entre ambos la produce la frontera de la antigua carretera Madrid-Murcia con el camino de Abarán.

La llegada de la línea férrea que une la capital del Estado con la de la provincia se apoya en una estación tangencial, nada ampulosa y situada a cierta distancia del núcleo urbano. De la localización de esta infraestructura no se derivó ninguna dinámica urbana apreciable, amén de la creación del vial del Camino de la Estación.

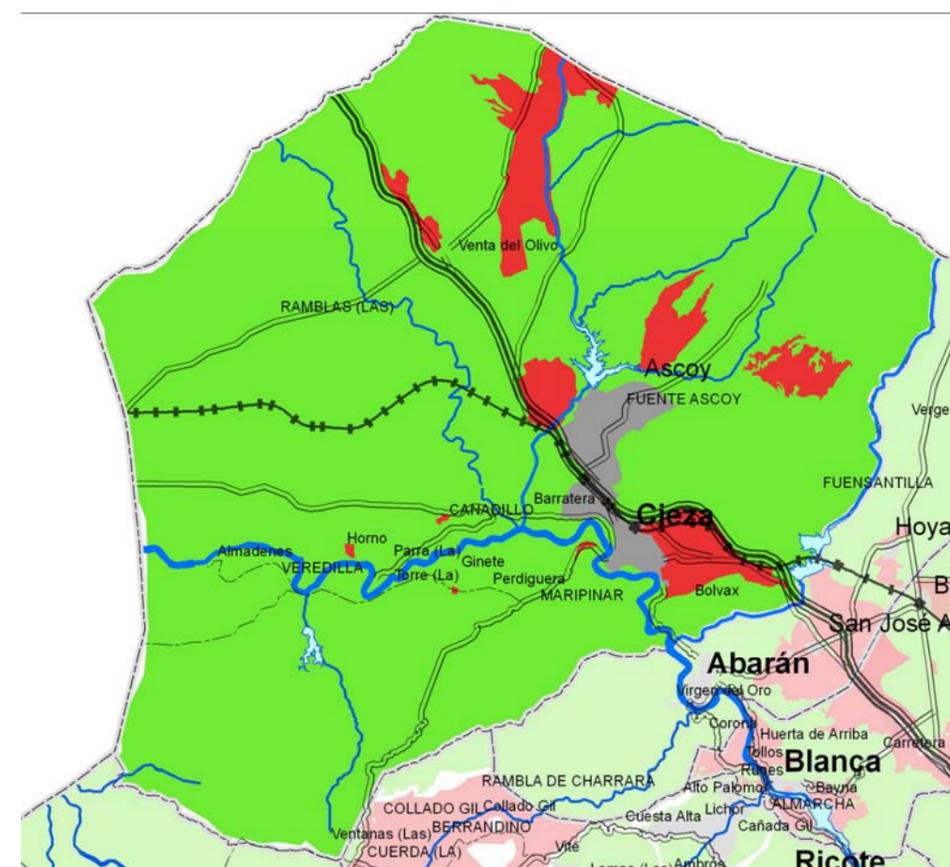
A su feraz huerta y la creación de las norias que elevaban el agua a otras tierras debe Cieza su mayor empuje poblacional y urbano, aún hoy en día.

El desvío de la N-301 Madrid-Murcia y la posterior autovía A-30 devienen en la creación de grandes bolsas vacantes de suelo que el Plan General incorpora como urbanizables... para el continuado crecimiento dinámico hacia el oeste del actual casco.

La creación mantenida de una gran bolsa industrial al norte (Ascoy, Los Prados, El Buho...) implementa con acierto un movimiento urbano sostenido.



Ubicación del Municipio de Cieza.



Esquema del planeamiento urbanístico de Cieza.

### 5.2.12.1. Los Usos globales de los Planes urbanísticos

El documento de planeamiento es el Plan General, con Aprobación definitiva según Orden de Consejero, 15/10/08, BORM 31/10/08 a reserva de subsanación de deficiencias.

El documento de P.G. analizado responde en cuanto a planimetría a Mayo /Junio 2007 y la denominación es "Documento para Aprobación Provisional (con correcciones)". En cuanto a Memoria, obedece a la misma denominación, sólo que no nos consta fecha.

La ordenación de usos globales la refiere:

Tabla 5.96 Resumen de Clasificación de Suelo en Cieza

Cuadro Resumen de Clasificación de Suelo		
Clasificación	Superficie (ha)	Superficie (%)
Suelo Urbano	383	1,05
Suelo no Urbanizable	33.529	91,74
Suelo Urbanizable	2.636	7,21
Totales	36.549	100

Responde a los criterios contenidos en la L.S.R.M., donde tras clasificar el suelo no urbanizable en sus categorías, restar el Suelo Urbano y los Sistemas Generales, el resto es suelo urbanizable.

Llama la atención el alto porcentaje de protección del término (91'74%)

### 5.2.12.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.

Respecto de los criterios seguidos para la clasificación del suelo No Urbanizable, establece las siguientes categorías:

- SNUPN: Suelo No Urbanizable de Protección Natural

Incluye los LICS y ZEPAS así como los humedales recogidos en el "Inventario Regional de Humedades":

- LIC de las Sierras y Vega Alta del Segura y ríos Alhárabe y Moratalla
- -LIC del Río Quipar
- ZEPA Sierra del Molino, Embalse del Quipar y Llanos del Capitán
- Embalse del Judío
- Embalse del Moro
- Embalse de Almadenes
- Embalse del Cárcavo
- Fuente del Charco Lentisco

Incluye las Sierras del Oro y de La Atalaya, Sierra de la Cabeza del Asno , La Sierra Larga y La Sierra de Fonseca.

- S.N.U.P.F.: Suelo No Urbanizable de Protección Forestal

Comprende áreas con valores forestales, de base arbórea o arbustivas naturales o de repoblación. Sierra de Ascoy, Sierra de Benís, Sierra de la Palera y Altos de Almorchón y de la Higuera.

- S.N.U.P.A.: Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola

Áreas del término municipal protegidas por criterios de riqueza intrínseca o potencial y de su racional capacidad de explotación y producción, así como por valores paisajísticos de identidad Territorial del municipio.

Deslinda dos situaciones:

Grado A: Aquellas situadas entre Acequias Históricas Tradicionales (Don Gonzalo, del Horno, La Andelma y Los Charcos) y el río Segura.

Grado B: Resto, asimilable a nuevos regadíos y secano.

Se ubica este suelo en su totalidad en el margen Oeste de la autovía A-30.

- S.N.U.P.H.: Suelo No Urbanizable de Protección Hidrológica

Áreas que acogen cursos de aguas superficiales de carácter natural, ya sean continuas (Río Segura), discontinuas (Ramblas) o antrópicas (Acequias)

- S.N.U.I. Suelo No Urbanizable Inadecuado

Son áreas consideradas como inadecuadas por el Plan para su desarrollo urbano, de acuerdo con su modelo territorial y de desarrollo definido, para garantizar un desarrollo sostenible del territorio y la utilización racional de los recursos naturales. Son en su mayor parte terrenos improductivos o cultivos de secano o regadío con pozos. Se sitúan fundamentalmente en la zona noreste del término.

- Se definen otros tipos de Suelos No Urbanizables, ligados a las infraestructuras y redes de comunicaciones:

- SNU de Protección Específica del Viario

Viaros de circulación de Circulación de vehículos, autopistas, autovías y carreteras. Caminos rurales tradicionales. Veredas, cañadas, coladas, cordeles...

Estas últimas las denomina y localiza.

- SNU de Protección específica del Ferrocarril

Suelos que se corresponden con el trazado ferroviario Madrid- Cartagena, con su dominio público y zonas de protección.

- SNU de Protección específica de Infraestructuras.

Redes, líneas, establecimientos e instalaciones propios de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, energía eléctrica, cable...

- Por último, sin superficiar, el SNU de Protección Arqueológica, como aquellas áreas donde existen detectados o presumibles, yacimientos de carácter arqueológico o paleontológico.

Tabla 5.97 Cuadro resumen del Suelo no Urbanizable en Cieza

Cuadro resumen del Suelo no Urbanizable		
Categorías	Superficie (ha)	Superficie (%)*
Protección Natural SNUPN	8.948	24,48



Protección Forestal SNUFP	5.743	15,71
Protección Hidrológica SNUPH	142	0,39
Protección Agrícola SNUPA	12.799	35,02
Inadecuado SNUI	5.678	15,54
Redes de Infraestructuras y comunicaciones	221	0,60
Totales	33.529	91,74

Los usos y edificaciones previstos por el P.G. son los siguientes:

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL (SNUFP)

-Uso característico:

Conservación del medio, permitiendo explotaciones agrícolas existentes en cultivo.

-Usos compatibles:

- Actividades de ocio:

- Edif. Mx. :0'05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup>mx
- Altura mx: 2 plantas -7m
- Separación a linderos: 30m y 25m a eje de camino
- Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>

-Vinculados a Obras Públicas.

- Edifc. mx: 1.500m<sup>2</sup>
- Ocupación mx: 25%
- Separación a linderos: 30m y 25m a eje de camino
- Altura mx: 2 plantas-7m

-Actividades de interés público:

Se prevén libres de condiciones, cumpliendo sólo retranqueos de 30m a linderos y 25m a ejes de camino.

-Residencial unifamiliar vinculada a los usos permitidos:

- Parcela mínima: 100.000m<sup>2</sup>
- Comparación mx relativa: 0'20% y 240m<sup>2</sup> absoluta
- Edific. Mx relatia y absoluta: 0'0024m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 300m<sup>2</sup>
- Altura mx: 2 plantas-7m

-Naves forestales:

- Parcela mínima:50.000m<sup>2</sup>
- Ocupación mx relativa y absoluta:0'46% y 400m<sup>2</sup>

- Edificabilidad mx relativa y absoluta: 0'0040m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 400m<sup>2</sup>
- Altura mx: 1planta-7m
- Retranqueos: 30m a linderos y 25 m a eje de camino

-Casetas Instalaciones

- Parcela mínima 20.000m<sup>2</sup>
- Ocupación mx relativa y absoluta: 0'10%y 30m<sup>2</sup>
- Edific. mx relativa y absoluta: 0'0010m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 30m<sup>2</sup>
- Retranqueos: 10m a linderos y 15 a eje de camino

-Vinculados a actividades extractivas:

Regulación sectorial

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUPN)

-Uso Característico: Conservación del medio

-Usos Compatibles:

-Vinculados a las obras públicas:

Igual a las condiciones para SNUFP con retranqueos de 20m linderos y 18m eje camino

-Actividades de ocio:

Igual a las condiciones para SNUFP con retranqueos de 20m a linderos y 18m a eje de camino

-Actividades de interés público:

Se prevén libres de condiciones, cumpliendo sólo retranqueos de 20m a linderos y 18m a eje de camino.

-Vinculados a actividades extractivas:

Regulación sectorial

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (SNUPA)

Comprende Grado A Y Grado B

GRADO A:

- Parcela mínima: 2.000m<sup>2</sup> (sg. Legislación agraria)

-Uso característico: Agrícola

-Usos compatibles:

- Vinculados a actividades extractivas:
- Ganadero:
- Altura mx: 2plantas-7m
- Retranqueos: 8m a linderos y 15m a eje de camino
- Ver Almacenes



- Actividades extractivas.
- Actividades de ocio: Igual a SNUPF con retranqueos de 8m a linderos y 15m a eje de camino.
- Vinculados a las Obras Publicas

Igual a SNUPF con retranqueos de 8m a linderos y 15 a eje de camino

- Actividades de Interés público

Se prevén libres de condiciones, cumpliendo sólo retranqueos 8m a linderos y 15m a eje de camino.

- Residencial unifamiliar vinculada a usos permitidos
  - Parcela mínima:20.000m2
  - Ocupación mx relativa y absoluta: 0'80% y 240m2
  - Edificabilidad mx relativa y absoluta: 0'010m2/m2 y 300m2
  - Retranqueos: 8m a linderos y 15m a eje de camino
  - Altura mx: 2 plantas- 7m
- Almacenes:
  - Parcela mínima: 5.000m2
  - Ocupación mx relativa y absoluta: 1'50% y 200m2
  - Edific. mx relativa y absoluta: 0'010m2/m2 y 600m2
  - Retranqueos: 8m a linderos y 15 m a eje de camino
  - Altura mx: 1 planta-7m
- Casetas instalaciones
  - Parcela mínima: 1.118m2
  - Ocupación mx relativa y absoluta: 1'50% y 24 m2
  - Retranqueos: 8m a linderos y 12 m. a eje de camino

#### GRADO B

-Parcela mínima: 20.000 m2 (según legislación agraria)

-Uso característico: Agrícola

-Usos compatibles:

- Conservación del medio
- Ganadero: Condiciones igual a grado A, con retranqueos de 10m a linderos y 18m a eje de camino
- Actividades extractivas
- Actividades de ocio: Condiciones igual a grado A, con retranqueos de 10m a linderos y 18 m a eje de camino
- Vinculados a obras públicas:

Condiciones igual a grado A, con retranqueos de 10m a linderos y 18m a eje de camino

- Uso industrial
  - Edificabilidad: 0'01m2/m2
  - Ocupación mx: 10%
  - Retranqueos: 30m linderos y 50m a eje de camino
  - Altura mx: 2 plantas – 9m
- Depósito de residuos y vertidos

Sujetos a legislación autonómica

Retranqueos: 30m linderos y 50m eje de caminos

- Almacén maquinaria y estacionamiento vehículos:
  - Edific. mx: 100m2 oficinas y hasta un 2% con 500m2 mx.
  - Altura máxima 14m
  - Parcela mínima:20.000m2
  - Retranqueos: 10m linderos y 15m a eje de camino
- Actividades de Interés público

Igual al grado A con retranqueos de 10m a linderos y 15 a eje de camino

- Residencial unifamiliar vinculada a usos permitidos
  - Parcela mínima:20.000m
  - Ocupación mx relativa absoluta:1% y 300m2
  - Edificación mx relativa y absoluta:0'012m2/m2 y 360m2
  - Retranqueos: 10m. a linderos y 15m a eje de camino
  - Altura mx: 1 planta-7m
- Almacenes
  - Parcela mínima: 5.000m2
  - Ocupación mx relativa y absoluta: 1% y 1.200m2
  - Edificab. Mx. Relativa y absoluta:0'010% y 1.200m2
  - Retranqueos: 10m a linderos y 15 m a eje de camino
  - Altura mx.: 1 planta – 7 m.
- Naves
  - Parcela mínima:20.000m2
  - Ocupación uso relativa y absoluta:1% y 2.000m
  - Edificación mx relativa y absoluta: 0'1m2/m2 y 2.500m2
  - Retranqueos: 10m a linderos y 15m a eje camino



- Altura mx:1 planta-7m
- Casetas instalaciones
- Parcela mínima:2.000m<sup>2</sup>
- Ocupación mx relativa y absoluta:1% y 24 m<sup>2</sup>
- Edificación mx relativa y absoluta: 0'01m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 24 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: 8m a linderos y 15 a eje de camino
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SNUPH)
- Grado 1: Río Segura y Embalses
- Grado 2: Ramblas
- Grado 3: Acequias
- Dominio Público Hidráulico (Cauce y Ribera)
- Fines y usos que determina la C.H.S., quedando expresamente prohibida la edificación destinada a albergar personas.
- Márgenes:
- Zona de servidumbre de 5m: Usos de siembra y plantación no arbórea (otros usos con autorización C.H.S.)
- Zona de Policía de 100m: Uso con autorizaciones C.H.S.
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL VIARIO
- Carreteras y Vías Pecuarias (cañadas, cordeles y veredas)
- Carreteras:
- Aplicación de la ley de carreteras 25/88 con limitación a la propiedad para uso y defensa de las carreteras, en la Red de interés General del Estado
- El Sistema Regional de carreteras (C.A.R.M.), aplicación Ley de Carreteras y Caminos 9/90
- Caminos rurales con deslinde. En caso contrario 3m a eje de camino
- Vías Pecuarias:
- Uso característico: Ganadero
- Usos compatibles: Tradicionales de carácter agrícola, paseo, senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados.
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL FERROCARRIL
- Trazado ferroviario Madrid-Cartagena
- Ley 39/2003 del sector ferroviario y reglamento RD 2387/2004

- Zona de Dominio Público: Franja de 8m a cada lado de plataforma, medida en horizontal, perpendicular al eje y desde la arista exterior de explanación
- Zona de Protección: desde la zona de Dominio Público 70m a cada lado.
- Usos:
- Cultivos agrícolas en zona de protección
- Obras de reparación y mejora en construcciones existentes, autorizadas por administrador de infraestructuras
- Usos previstos en los artículos 283 a 287 del Reglamento de la LOTT
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE INFRAESTRUCTURAS
- Trazados, redes, líneas e instalaciones propios de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento depuración, energía eléctrica, cable, etc
- Se registrarán por la legislación específica de cada una de ellas
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- Usos compatibles:
- Preservación estricta y Actividades científico culturales
- Uso de actividades extractivas en instalaciones con derechos mineros a la entrada en vigor del Plan General
- SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO (SNUI)
- Uso característico: Agrícola y Ganadero
- Usos compatibles:
- Conservación del medio, Actividades extractivas, Actividades de ocio, Vinculadas a las obras públicas Industriales, Depósitos de residuos y vertidos, Almacén de maquinaria y estacionamiento de Vehículos, Vinculados a actividades de interés público.
- Vivienda vinculada:
- Parcela mínima:10.000m<sup>2</sup>
- Ocupación mx relativa y absoluta:2% y 300m<sup>2</sup>
- Edificabilidad mx relativa y absoluta: 0'025m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 360 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: 10 m a linderos y 18 m a eje de camino
- Altura mx: 2 plantas-7m
- Almacenes
- Parcela mínima: 5.000m<sup>2</sup>
- Ocupación mx relativa y absoluta: 1% u 1.200 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad mx relativa y absoluta: 0'010 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1.200m<sup>2</sup>
- Retranqueos: 10m linderos y 18m eje camino

- Altura mx: 1 planta – 7m
- Naves
- Parcela mínima: 10.000m<sup>2</sup>
- Ocupación mx relativa y absoluta: 10% y 2.000m<sup>2</sup>
- Edificabilidad mx relativa y absoluta: 0'2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 2.500m<sup>2</sup>
- Retranqueos : 10m linderos y 18 m eje camino
- Altura mx: 1planta – 7m
- Casetas de instalaciones
- Parcela mínima: 2.000m<sup>2</sup>
- Ocupación mx relativa y absoluta: 1% y 24 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad mx relativa y absoluta: 0'01m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 24 m<sup>2</sup>
- Retranqueos a linderos: 8m a linderos y 15 m a eje de camino

### 5.2.12.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población

Aunque el suelo urbano de Cieza se fragmenta en varios núcleos y denominaciones, haremos un resumen de sus principales características.

En cuanto a ámbitos urbanos, fundamentalmente se centran en el núcleo urbano de Cieza, Ascoy y Los Albares.

Por usos concretos, el Suelo Urbano Residencial ocupa 189'9 Has

Respecto de la calificación concreta:

- Suelos Urbanos Consolidados

Como tales incluye aquellos que disponen de los Servicios Urbanísticos y en el que no son necesarias operaciones de equidistribución.

También incluye otros ámbitos con planeamientos aprobados pero sin cumplir requisitos anteriores, y los denomina Áreas de Planeamiento Incorporado (API). Residenciales sólo son tres ámbitos, dos de ellos que provienen de dos unidades del antiguo P.E.-3 (API-1 y API-2) y una Unidad en Sanz Orrio (API-3)

- Suelos Urbanos No Consolidados:

Los divide en dos categorías:

- APE: Áreas de Planeamiento específico

Son aquellas que necesitan efectuar gestión urbanística mediante actuaciones integradas donde el P.G. delimita una única Unidad de Actuación.

- APR: Areas de Planeamiento Remitido

Igual al anterior pero con la necesidad de la redacción de un Plan Especial previo, que terminará concretando una o varias Unidades de Actuación.

En cuanto a APE, se definen 18 ámbitos, con diversos objetivos y edificabilidades y de ellos 16 son de uso global residencial o dotacional.

Respecto de APR se definen 14 ámbitos, también con edificabilidades y objetivos diversos. En general se pretende ordenar localizaciones edificatorias existentes y obtener dotaciones y viarios. Entre estas actuaciones es de resaltar el Plan Especial del Casco Antiguo.

Tabla 5.98 Cuadro resumen del Suelo Urbano no Consolidado en Cieza

Cuadro resumen del Suelo Urbano no Consolidado		
identificación	Superficie (ha)	Superficie (%)*
Áreas de Planeamiento Específico APE	48,41	0,13
Áreas de Planeamiento Remitido APR*	37,46	0,10
Totales	85,87	0,23

### 5.2.12.4. El Suelo industrial y las actividades económicas

Cieza cuenta con un alto índice de implantación industrial, fundamentalmente en suelos de la margen norte de la autovía A-30, con regulaciones diferentes.

El P.G. califica en Suelos Urbanos 107'4 Has de uso de actividades económicas (Industrial + terciario), centrado en Ascoy, el Buho y los Prados.

Como Suelos Urbanos no consolidados, recoge los siguientes ámbitos:

- APE- 1 Polígono Industrial Sierra de Ascoy: 9'18 Has y 0'65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- APE-11 Paraje del Cordovín (Terciario-Resid.): 11'84 Has y 1'15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- APE- 1 Industrial – Poblado Ascoy: 7'83 Has y 0'75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- APR-2 Paraje del Buho I: 2'34 Has y 0'85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- APE-3 Paraje del Buho II: 7'22 Has y 0'85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- APE-4 Paraje del Buho III: 7'64 Has y sin aprovechamientos

- APE-6 Camino de la Fuente: 8'81 Has y 0'75 m2/m2

- Respecto de los Suelos Urbanizables Sectorizados de Actividades Económicas, se definen de la siguiente forma (SUS-AE)

- SUS-4 (En Ascoy): 54'45 Has y 0'55 m2/m2
- SUS-5 (Norte de Ceza): 9'49 Has y 0'55 m2/m2
- SUS-11 (Este de Cieza): 51'15 Has y 0'51 m2/m2
- SUS-12 (En Ascoy): 35'57 Has y 0'55 m2/m2
- SUS-13 (Este de Cieza): 19'76 Has y 0'55 m2/m2
- SUS-C (Venta del Olivo): 72'94 Has y 0'6 m2/m2 (procede de convenio)

- Los Suelos Urbanizables No Sectorizados de Actividades Económicas (SUNS-AE), localizándose todos al este de Cieza

- SUNS-4: 45'39 Has y 0'75 m2/m2
- SUNS-6:55'46 Has y 0'75 m2/m2 (0'5 m2/m2 residencial)
- SUNS-8:22'20 Has y 0'75 m2/m2
- SUNS-9:74'04 Has y 0'75 m2/m2 (0'5 m2/m2 residencial)

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, se contienen dentro del TOMO III.2 del Plan de Ordenación Territorial las Nuevas Propuestas Municipales, como propuestas de los Ayuntamientos, (no vinculantes) previstas en el planeamiento general, avances o estrategias de desarrollo:

La propuesta del Plan es coherente con la concentración industrial en el área actual, bien posicionada respecto a la autovía y el núcleo urbano.

#### 1. Zona Industrial de Cieza:

- Consolidar el área actual como la única actualmente viable y competitiva con las nuevas zonas industriales de la Vega Alta.
- Programas de Rehabilitación en los polígonos de Sierra Ascoy y EL Buho, mejorando la urbanización, completando zonas verdes, señalización, etc. Integrar los polígonos en una entidad de conservación común.
- Desarrollar por fases el polígono de Los Prados. La traza actual que delimita un conjunto de parcelas directamente en el frente de la autovía, no es coherente con la importancia a de este eje.

- Desarrollar un área de servicios común para toda la Zona.

- Mantener el resto del suelo calificado como un área de reserva a largo plazo o para instalaciones de gran superficie, relacionadas con el transporte y la autovía.

- Delimitar un área para implantaciones de baja densidad, similar a un Parque de Acopio, que evite la dispersión de estas instalaciones en el resto del municipio.

#### 2. Venta del Olivo

- Actuar en función del trazado de carreteras definitivo. El área puede convertirse en un espacio de gran interés regional si las actuaciones son correctas o en un ejemplo de degradación del entorno si se actúa de forma desordenada.

- Realizar un Plan Especial de ordenación paisajística, que comprenda el entorno del ferrocarril, la carretera C-344 y de la Rambla del Judío.

- Controlar la instalación de actividades de servicio a la carretera en el nudo, impidiendo la formación de un foco de actividades descontroladas, que deben situarse en los polígonos actuales, dada la escasa distancia.

- En el caso de que se planteen actuaciones, realizar un Plan de Ordenación conjunto, en continuidad con el Plan de ordenación paisajística, delimitando parques de actividad distanciados de la autovía, integrados en el espacio agrícola.

- Reservar las posibles actuaciones para instalaciones de interés regional, sin romper las actuales localizaciones locales.

- Si el ayuntamiento considera necesaria la dotación de suelo industrial para actividades relacionadas con la agricultura se podría desarrollar un Parque de Acopio, cumpliendo el proceso previo y las asignaciones de edificabilidad de esta tipología, manteniendo las actuaciones más densas en la Zona Industrial. Evitar las aprobaciones por interés social en suelo no urbanizable y en el frente de la antigua carretera nacional, promoviendo traslados.

Todo lo anterior se resume en el articulado del Decreto en el "ANEXO III RECOMENDACIONES", donde dentro de "Actuaciones MUNICIPALES (Actuaciones indicativas a desarrollar por los Ayuntamientos) prevén dos situaciones:

- "Minipolígono de los Albares" sin ninguna característica concreta de actuación

- "Zona Industrial el Buho II

o Actuación estratégica municipal-regional en el Polígono de los Prados

o Zona a desarrollar modularmente, coordinada con la rehabilitación de Sierra Ascoy"

Posteriormente, dentro del "ANEXO III RECOMENDACIONES" se incluye como "ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN" específicamente el Polígono Sierra Ascoy.

Por último, en el "ANEXO V-RESERVAS ESTRATÉGICAS REGIONALES, tal como se definen en el Artículo 35:

"Las Reservas Estratégicas Regionales son espacios o ámbitos territoriales que, por razones de accesibilidad, disponibilidad de infraestructuras o relación con núcleos de población y actividades, son relevantes a nivel territorial, debiendo ser preservados y ordenados con los criterios necesarios que permitan el posible desarrollo futuro de modelo de suelo industrial de la Región de Murcia, aunque no necesariamente incorporados al patrimonio público del suelo",

se prevén dos zonas con esta denominación:

o "Los suelos vacantes de los Prados y el Buho a la espera de nuevas dinámicas que produzca la Autovía

o "Cruce de la nueva Autovía con el eje de conexión a Jumilla (Reserva estratégica de Cieza-Venta del Olivo)"

#### 5.2.12.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial

El Plan define cuatro categorías de Suelos Urbanizables Residenciales, con Sistemas Generales adscritos

- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS-RE) y un número
- Suelo Urbanizable Especial (SUE) y un número
- Suelo Urbanizable Convenios (SUS-RE) y una letra
- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) y un número

Atendidos por orden:

- SUS-RE- Urbanizable Sectorizado
- SUS- 1 (Ascoy): 19'62 Has y 0'26 m2/m2
- SUS-2 (Ascoy): 17'11 Has y 0'26 m2/m2
- SUS-3 (Ascoy): 31'89 Has y 0'27 m2/m2
- SUS-6 (Cieza): 16'93 Has y 0'76 m2/m2
- SUS-7 (Cieza): 19'65 Has y 0'76 m2/m2
- SUS-8 (Cieza): 7'64 Has y 0'76 m2/m2
- SUS-9 (Cieza): 25'05 Has y 0'52 m2/m2
- SUS-10 (Cieza): 27'40 Has y 0'27 m2/m2

- Suelo Urbanizable Especial (SUE) En las cercanías del Río Segura

- SUE-1 Maripinar: 10'67 Has y 0'5 m2/m2
- SUE-2 El Hacho: 6'24 Has y 0'5 m2/m2
- SUE-3 El Ginete: 3'20 Has y 0'5 m2/m2
- SUE-4 El Horno: 8'56 Has y 0'5 m2/m2

- Suelo Urbanizable de Convenios (Al norte de la Autovía A-30)

- SUS-A Casa Grande – Casa Olalo: 503'10 Has y 0'185 m2/m2
- SUS-B El Mingrano: 356'00 Has y 0'21 m2/m2
- SUS-D El Quinto: 241'46 Has y 0'23 m2/m2
- SUS-E La Carrasquilla: 279'32 Has y 0'13 m2/m2
- SUS-F Benís: 255'00 Has y 0'202 m2/m2
- SUS G Norte Mingrano: 39'51 Has y 0'20 m2/m2

- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)

- SUNS-1 (Ascoy): 31'28 Has y 0'50 m2/m2
- SUNS-2 (Ascoy): 34'29 Has y 0'25 m2/m2
- SUNS-3 (Ascoy): 68'56 Has y 0'25 m2/m2
- SUNS-5 (Cieza Norte): 91'61 Has y 0'25 m2/m2
- SUNS-7 (Cieza Este): 43'33 Has y 0'25 m2/m2
- SUNS-10 (Cieza): 16'84 Has y sin determinar

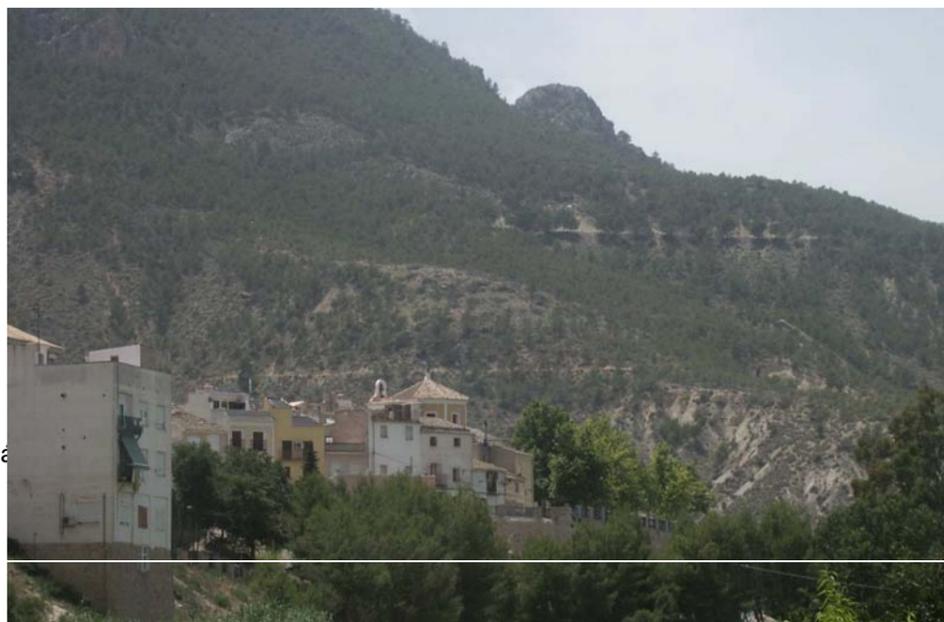
#### 5.2.12.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio

La Sección Quinta de las Normas Urbanísticas regula el Uso Dotacional, como el que sirve para proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, su bienestar y proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes.

Los clasifica en:

- Equipamiento: Administrativo, Bienestar Social, Cultural, Deportivo, Educativo, Ocio y Espectáculos, Religioso, Sanitario y Multifuncional.
- Servicios Urbanos: Mantenimiento y limpieza, Seguridad Ciudadana, Defensa y justicia, Mercados, Recintos Feriales y Servicios Funerarios
- Zonas Verdes y Espacios Libres: Parques Urbanos y metropolitanos, jardines y áreas ajardinadas.
- Transporte y comunicaciones: Red viaria, Red ferroviaria, Aparcamientos, Suministro de Combustible, Centros básicos de transporte.
- Infraestructuras: Abastecimiento de agua, Saneamiento y depuración, Energía eléctrica, Gas, Telefonía y Cable, Residuos Sólidos Urbanos.

Realmente, como sistemas generales sólo cuantifica y localiza los de Espacios libres y Equipamientos, haciendo la distinción entre los existentes y los vinculados a Suelos Urbanizables, Sectorizados y No Sectorizados.



## 5.2.13. ALBUDEITE

### 5.2.13.0. Origen histórico y evolución urbana.

Albudeite en árabe clásico quiere decir “la de escasa agua”. Esta denominación proviene de la precariedad del Río Mula. Albudeite pudo ser en origen una pequeña alquería árabe. Más adelante se realizó una fortificación de la cual sólo perdura una torre. El poblamiento se agrupó en torno a esta muralla. Los restos del Castillo no se hallan suficientemente investigados, no se han hallado restos de muralla u otras edificaciones, aunque se piensa que o bien sus materiales fueron reaprovechados o bien permanecen ocultos por las actuales edificaciones.

Su origen fue el castillo visigodo, transformado más tarde en mezquita sobre la que se construyó en el S.XVIII la iglesia de Nuestra Señora de los Remedios, testigo desde entonces de la evolución urbana.

Tras la conquista cristiana, en 1.510, Luís de Guzmán se convirtió en señor de Albudeite al comprar la herencia de la familia Ayala, pasando posteriormente a la familia Fajardo. La iglesia parroquial se empezó a construir en el S.XVI, y en el S. XVIII José Puxmarín Fajardo es nombrado marqués de la Villa de Albudeite. En este siglo los habitantes se dedicaban a faenas agrícolas y al esparto. Los derechos señoriales fueron comprados en 1873 por el pueblo de Albudeite.

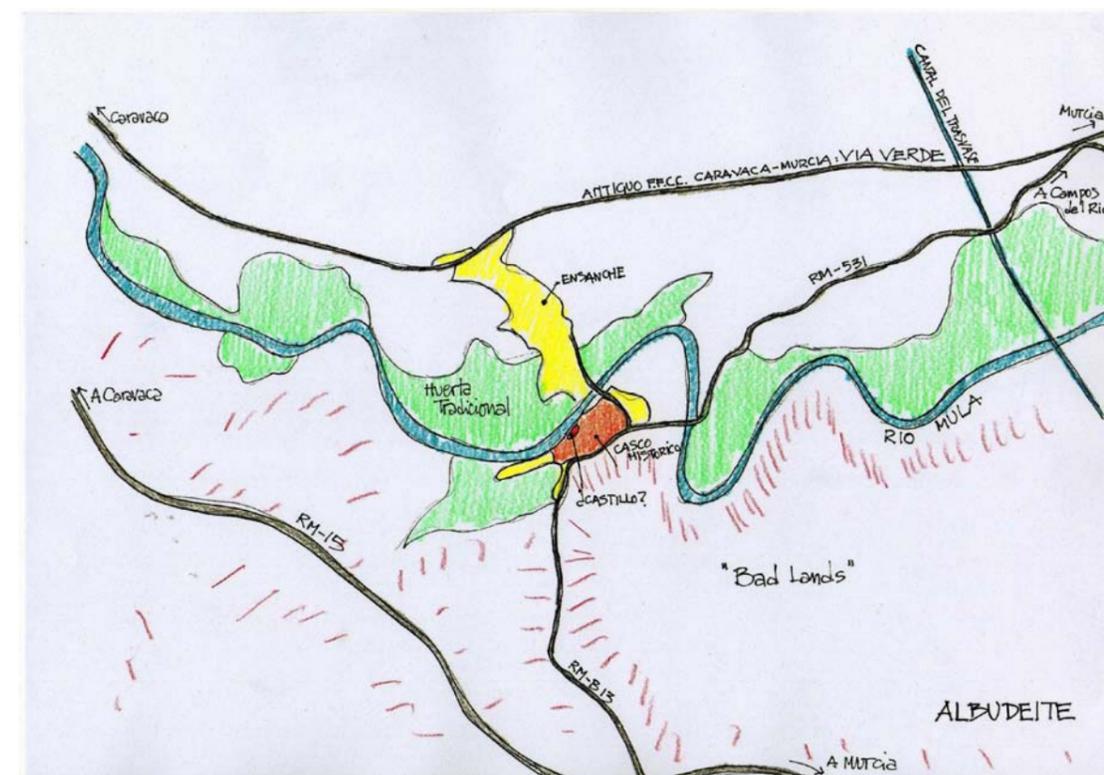
Alfonso X entrega a Sancho Manuel el señorío sobre Campos y Albudeite por servicios prestados y a su muerte pasaron a manos de Pedro López de Ayala.

Actualmente cuenta con 1.413 habitantes (INE 2007) que viven principalmente de la agricultura, si bien el desarrollo del sector de la construcción les permite desplazarse a poblaciones cercanas para desarrollar este trabajo.

La evolución de Albudeite desde el primitivo asentamiento musulmán, viene ligada a la existencia del Río Mula y los huertos tradicionales de su entorno regable. El primitivo castillo, en un altozano sobre el curso del río y la mezquita de estos asentamientos dan lugar posteriormente a la creación del casco histórico cristiano, produciéndose un primer ensanche en la margen sur y un segundo ensanche en la margen norte hasta la vía del ferrocarril Murcia-Caravaca.

Su aislamiento deviene de sus malas comunicaciones, ya que hasta la reciente realización de la Autovía del Noroeste RM-15, contaba con una sola vía o camino, la RM-531 a Campos del Río por el Oeste y a Mula por el Este.

Las dinámicas han variado con la presencia de la RM-15 y su núcleo industrial localizado en el nudo de acceso a Albudeite.



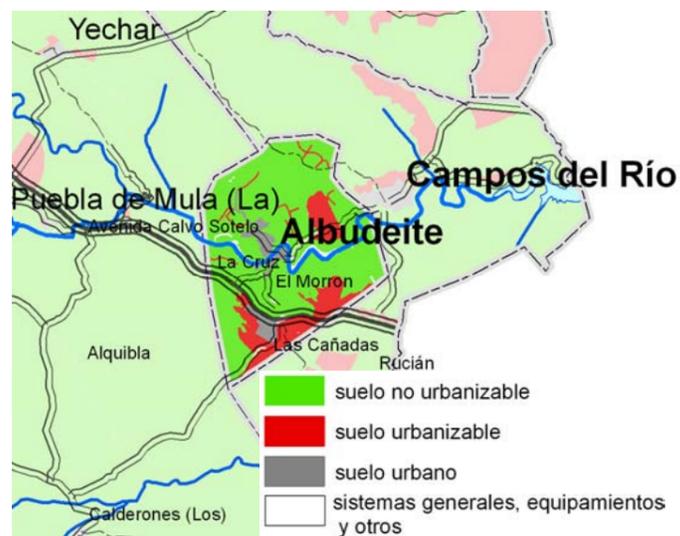
Croquis del origen y evolución del Municipio de Albudeite.

### 5.2.13.1. Los Usos globales de los Planes urbanísticos

Aunque en Albudeite están vigentes las Normas Subsidiarias (BORM 27/09/90), analizaremos el Plan General, actualmente aprobado provisionalmente 10/05/07 por Acuerdo pleno, existiendo una Orden de 28/07/09 de suspensión de Aprobación Definitiva hasta subsanar deficiencias.

El instrumento de Planeamiento vigente en la actualidad son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente y publicadas en el BORM 27-09-90.

El Plan General cuenta con Aprobación Provisional, por Acuerdo del Pleno de 10-05-2007. Sobre este último documento efectuaremos nuestro análisis y más concretamente sobre la Memoria y Planos de fecha Mayo de 2007.



Esquema de la planificación urbanística de Albudeite

RESPECTO DE LA CLASIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO

Tabla 5.99. Clases de suelo en Albudeite

CLASE DE SUELO	SUP. EN HAS.
SUELO URBANO	
RESIDENCIAL	36,39
INDUSTRIAL	6,12
SUMA	42,51
SUELO URBANIZABLE	
URBANIZABLE INDUSTRIAL	89,29
URBANIZABLE RESIDENCIAL	101,21
SUMA	190,50
SUELO NO URBANIZABLE	
PROTECCIÓN ESPECÍFICA	
LIC	28,91
PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO	
INTERÉS PAISAJÍSTICO	395,43
AGRÍCOLA NUEVOS REGADIOS	416
AGRÍCOLA SECANO	385,92
AGRÍCOLA REGADÍO	353,64
INFRAESTRUCTURAS	88,94
SUMA	1550,99
TOTAL	1784

Fuente: Plan General

Responde al modelo propugnado por la L.S.R.M. en la que excluidos los suelos no urbanizables, urbanos y sistemas generales, el resto es urbanizable.

**5.2.13.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio.**

Es notable el alto porcentaje de clasificación de suelo No Urbanizable, que llega al 86'94%

Analizando esta clase de suelo y los criterios que se han seguido para su clasificación:

1. NUlic: lugar de Importancia Comunitaria

Coincide con los espacios naturales propuestos para formar parte de la Red Natura 2000 en este municipio y concretamente el cauce del Río Mula.

2. No Urbanizable Protegido por el Planeamiento

Establece diversas clases de suelo, encontrándonos divergencias entre memoria y planos e incluso dentro de la propia memoria.

- NUpa: Protección Paisajística

Espacios de Interés natural del término, formaciones montañosas con cobertura forestal o sin ella

Coincide con zonas de Barrancos y Badlans.

- NUarq: Protección Paleontológica y arqueológica
- NUin: Inadecuado

Coincide con la zona sur del término

- NUhu: Huerta

Zonas de huerta tradicional de Albudeite regada por el Río Mula y los huertos de cítricos situados en la parte norte de la población.

Como resumen:

**Tabla 5.100. Suelo no urbanizable Albudeite**

Tipo	Denominación	Superficie (has)
NUlic	Lugar Interés Comunitario	1.223,90
NUpa	Protección Paisajística	3.402,89
NUarq	Protección arqueológica y palentológica	7,97
NUin	Inadecuado	5.490,42
NUhu	Huerta tradicional	151,15
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		11008,51

Fuente: Plan General

En la Planimetría de Clasificación y Usos del Suelo hace la distinción entre NUhu (Huerta tradicional), NUin (Nuevos Regadíos) y NUs (Secano)

- Por último, en planimetría establece figuras de Protección Ambiental, cuales son:

- Habitats de interés comunitario:

Coincide con la cuenca de la Rambla de los Barrancos entre la Autovía del Noroeste y el límite Oeste del término municipal.

- NUmp: Monte Público:

Zona montañosa al norte del término

- Vía Verde:

El antiguo trazado del ferrocarril en su trazado este-oeste a Caravaca.

Los usos y edificaciones previstos por el P.G. en Suelo No Urbanizable son los siguientes:

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA

-ZONA NULic- SUELO NO URBANIZABLE LIC

- ZONA NUzepa- SUELO NO URBANIZABLE ZEPA

Usos: Conservación, investigación, educación e investigación ambiental preferentes y contemplación de la naturaleza.

Usos compatibles: Instalaciones mínimas para gestión y seguimiento científico. Uso y acondicionamiento de construcciones existentes para los usos anteriores, Actividad agrícola en explotación y cinegética, Pastoreo y apicultura,. Rehabilitación y ampliación de edificaciones existentes destinadas a ecoturismo y turismo rural e incluso nuevos establecimientos.

Edificabilidad mx: 0'0025m2/m2

Parcela mínima: 40.000m2

Régimen excepcional: No se podrá realizar ningún tipo de construcción o instalación, excepto las previstas en el planeamiento específico de protección, mediante licencia municipal y con autorización excepcional de Organismos Sectoriales Competentes.

- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

-ZONA NUpa – SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS ECOLÓGICO – PAISAJÍSTICO

- Usos autorizables:

Edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias:

- Edificabilidad:0'15m2/m2

- Ocupación: 15%

- Retranqueos: mínimo 5m.a lindero

- Altura: 1 y 2 plantas (7m) para oficinas

- Parcela mínima: 10.000 m2

Edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas:

- Edificabilidad: 0'15m2/m2

- Parcela mínima: 10.000m2

- Retranqueos: 20m a linderos y 25 a eje de camino

Edificaciones vinculadas a manipulación hortofrutícola:

- Edificabilidad: 0'15m2/m2

- Ocupación: 15%

- Retranqueos: mínimo 5m a lindero

- Altura: 1 y 2 plantas (7m) para oficinas

- Parcela mínima: 10.000m2

Edificaciones vinculadas a la obtención de energía eólica:

Las condiciones serán las necesarias para el funcionamiento de la instalación, con redacción de Estudio de Impacto Ambiental

- Edificaciones para vivienda familiar:
  - Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup>
  - Retranqueos: 15m a linderos
  - Sup. Mx constr.: 300m<sup>2</sup>
  - Altura mx: 2 plantas - 7 m
- Edificaciones vinculadas a la instalación de camping:

Cumplirán el decreto 19/1985 y su modificación por decreto 108/1988

- Edificaciones vinculadas a alojamientos rurales:
  - Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup>
  - Retranqueos: 20 m a linderos
  - Altura mx: 2 plantas-7 m
  - Sup. Mx constr.: 300m<sup>2</sup>
  - Edific. Mx: 0'15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificaciones para almacenes agrícolas:

Igual a manipulación hortofrutícola

- Edificaciones vinculadas al entretenimiento y servicios de obras públicas:
  - Parcela mínima: 10.000m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad: 0'15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Ocupación: 15%
  - Retranqueos: 15m a caminos y 10m a linderos
  - Altura mx: 1 y 2 plantas- 7m
- Edificaciones destinadas al Servicio de carretera:

No prevé mas que tipologías: gasolineras, hoteles, restaurantes...

- ZONA NUArq-SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

- Usos autorizados: Edificaciones y condiciones de las mismas

Condiciones de edificación para estos usos igual a NUpa

- ZONA Nupi-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

- Edificaciones vinculadas a la obtención de energía eólica
- Edificaciones vinculadas al entretenimiento y Servicio de obras públicas
- Edificaciones destinadas al servicio de la carretera

Condiciones de edificación para estos usos igual a Nupa

- SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO NUin

- Usos autorizables: Edificaciones y condiciones de las mismas igual a NUpa

- EDIFICACIONES EN CAMINOS DE HUERTA

Se podrán autorizar en suelo no urbanizable, con 20.000m<sup>2</sup> en suelo protegido y 10.000m<sup>2</sup> o 5.000 m<sup>2</sup> en inadecuado según haya surgido la finca en escritura antes del 17 de junio del 2001.

### 5.2.13.3. El tratamiento urbanístico de los núcleos de población

El suelo Urbano residencial (u) se concentra en el núcleo urbano de Albudeite, realizando una ordenación de los bordes del núcleo, áreas de ensanche y dotaciones y zonas verdes.

Realiza una calificación zonal de manzanas con cuatro tipologías 1a, 1b, 1c y 1d, ocupando unas 20'90 Has (1a: Casco urbano entorno iglesia-castillo, 1b, 1c y 1d: ensanche en manzana cerrada)

Como Suelo Urbano No Consolidado define en el núcleo de Albudeite 6 unidades de Actuación (UA-1 a UA-6) de carácter residencial, con edificabilidad de 0'8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 25'61 Has, 3'20 Has de zonas verdes y 1'28 Has de Equipamientos.

Por otra parte, en la planimetría se aprecian algunos caminos del municipio calificados "Ues: Urbano Especial", sin que en la memoria se haga mención a este tipo de suelo.

#### 5.2.13.4. El Suelo industrial y las actividades económicas

El actual Polígono Industrial junto al nudo de acceso a Albudeite desde la Autovía del Noroeste, es calificado de "UI: Urbano Industrial", con una extensión de 6'12 Has.

Rodeándolo crea un Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado (pendiente de aprobación definitiva) de 25'64 Has y 0'6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de aprovechamiento.

Además junto a lo anterior en la misma margen de la Autovía propone un "USI: Urbanizable Sectorizado Industrial" de 54'21 Has.

En planimetría se observa un "UNSI: Urbanizable sin sectorizar" que rodea al Suelo Urbano Industrial.

Respecto a las DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobadas por el Decreto nº102/206, se contienen dentro del TOMO III.2 del Plan de Ordenación Territorial las Nuevas Propuestas Municipales, como propuestas de los Ayuntamientos, (no vinculantes) previstas en el planeamiento general, avances o estrategias de desarrollo:

1. Consolidar el desarrollo del polígono, de acuerdo a las características locales
2. Facilitar, desde las entidades regionales, instrumentos y ayudas para la gestión del polígono, comercialización, urbanización, mantenimiento, etc, que pueda complementar la capacidad del Ayuntamiento.
3. Reservar suelo para ampliaciones futuras y posibles actuaciones singulares de carácter endógeno.
4. Coordinar las actuaciones y nueva oferta con Campos del Río y Mula.

Todo lo anterior se traduce en el articulado del Decreto en el "ANEXO III RECOMENDACIONES", donde dentro de "ACTUACIONES MUNICIPALES" (actuaciones indicativas a desarrollar por los Ayuntamientos), denomina el Minipolígono de Albudeite, sin ninguna característica concreta de actuación.

También aparecen en la planimetría de las Directrices y POT dos áreas denominadas 00401 (Al norte del casco) y 00403 (al este del casco en un meandro del Río Mula) con recomendación de "Polígonos a no potenciar ni consolidar"

#### 5.2.13.5. La dinámica del planeamiento y la urbanización residencial

Delimita como Suelo Urbanizable con Planeamiento incorporado un sector que denomina "Unidades de Actuación", lo define como aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Albudeite con una superficie global de 2'16 Has.

En planimetría define al sur del término un sector que denomina "ZR/P1: Urbanizable, Residencial Pormenorizado" donde ordena con viarios, espacios libres y manzanas edificables.

Respecto del Suelo Urbanizable Sectorizado, en memoria explica la delimitación de 15 sectores con las denominaciones:

Tabla 5.101. Suelo urbanizable sectorizado en Albudeite

Sector Suelo Urbanizable Sectorizado	Superficie (m <sup>2</sup> )
SUP-1	482.193,55
SUP-2	260.881,60
Suma	743.075,15

Fuente: Plan General

Dichas superficies contemplan los sectores mas los Sistemas Generales de Espacios libres adscritos, con un uso global residencial de mínima densidad y 0'20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de aprovechamiento.

Respecto del Suelo Urbanizable si Sectorizar (SUss), lo sitúa en diversas bolsas de suelo a ambos márgenes de la Autovía del Noroeste al Sureste del término y a ambos márgenes de la carretera a Campos del Río, con un aprovechamiento global de 0'23m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Aunque sólo aparece en planimetría, coincidente con otros caminos del núcleo gráfica unas bandas de suelo "URes: Urbanizable especial"

#### 5.2.13.6. Los Sistemas Generales. La articulación del territorio

- Sistema General de Espacios libres

Los contempla en el núcleo urbano y vinculados a suelos urbanizables

Tabla 5.102. Espacios libres en el Municipio de Albudeite

ESPACIOS LIBRES	
Zonas verdes Públicas	73266,31
6A-1 (Ab)	3590,00
6A-2 (Ab)	8634,85
6A-3 (Ab)	307,84
6A-4 (Ab)	1426,86
6A-5 (Ab)	866,64
6A-6 (Ab)	468,30
6A-7 (Ab)	402,15
6A-8 (Ab)	418,62
6A-9 (Ab)	1491,83
6A-10 (Ab)	639,62
6A-11 (Ab)	196,35
<b>Suma</b>	<b>99297,89</b>

Fuente: Plan General

- Sistema General de Equipamiento  
Los sitúa también en casco urbano



Calle de la Ermita en Albudeite. Fuente: [www.regmurcia.com](http://www.regmurcia.com)

Tabla 5.103. Equipamientos en el Municipio de Albudeite

EQUIPAMIENTOS CASCO URBANO	
<b>Docente</b>	
Colegio N <sup>o</sup> Sr <sup>a</sup> de los Remedios	4434,00
RAM Infantil	1832,00
Guardería	1318,00
Suma	6584,00
<b>Sanitario</b>	
Ambulatorio	666,00
Suma	666,00
<b>Cultural</b>	
Centro de mayores	398,00
Suma	398,00
<b>Deportivo</b>	
Pabellón cubierto	1704,00
Piscinas	5067,00
Campo de fútbol	5439,00
Suma	12210,00
<b>Otros 5E</b>	
Ayuntamiento	240,00
Iglesia Parroquial	1192,00
Antiguo cuartel Guardia Civil	373,00
Dependencias	158,00
Ermita	150,00
Suma	2498,00
5 Cementerios y ampliaciones	57686,00
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>90264,00</b>

Fuente: Plan General

- Sistema General de Comunicaciones

Incluye dominios públicos de vías pecuarias (SGvp) y carreteras (SGCcc), haciendo una distinción entre las de primer nivel (Autovía del Noroeste), Segundo nivel (Albudeite-Campos del Río y Albudeite – Nudo Autovía del Noroeste) y carreteras de tercer nivel de titularidad municipal

- Sistema General de Infraestructuras

Incorpora las Instalaciones y Trazados Eléctricos (SGIec), las Depuradoras (SGIdp) y el Suministro de Agua (SGIaa)

- Sistema General Hidráulico (SGH)

Los cauces y ramblas y sus franjas de protección.

### 5.3 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DEL SISTEMA URBANÍSTICO

Nos encontramos en realidad con tres territorios o Zonas que si bien tienen sus puntos de contacto, son más cuestiones las que las diferencian entre sí que las que las unen.

Por tanto es difícil hacer un diagnóstico único, por lo que planteamos el análisis diferenciado por Zonas, resaltando finalmente estos puntos de contacto:

#### A. ZONA ORIENTAL: FORTUNA Y ABANILLA

Esta Zona está aislada del resto de las otras dos y con muy débiles conexiones con otras Zonas.

Su aislamiento tiene explicación por diversos motivos, así como por sus características intrínsecas:

- Dificultad histórica de comunicaciones viarias
- Su territorio no supone un lugar de paso transitado hacia otros territorios.
- Presencia de cadenas montañosas al norte (Sierra de la Pila) y al este (Sierra de Abanilla)
- Existencia limitada de agua (Río Chicamo y diversas Ramblas)
- Debido a estas razones, su identidad Zonal viene marcada con un cierto aislamiento del resto de la Región, aunque manteniendo rasgos de identidad cultural y recursos naturales:
  - Presencia de espacios naturales de gran interés, algunos de ellos integrados en la Red Natura 2000: Sierra de la Pila (Lic y Zepa), Humedal de Aljauque y Rambla Salada (Lic y Zepa), Sierra Abanilla (Lic) y Río Chicano (Lic)
  - Cascos urbanos históricos de Fortuna y Abanilla
  - Importancia de elementos arquitectónicos vinculados a edificios catalogados
  - Castillos de Abanilla y de los Moros o Torre Vieja (Fortuna)
  - Restos arqueológicos de gran interés histórico
  - Legado cultural y etnológico
  - Presencia balnearia de gran transcendencia en Los Baños de Fortuna
  - Ante su secular aislamiento, sólo recientemente se ha visto aliviado por:
    - Conexión de Abanilla con A-7 a través de RM-414
    - Conexión de Fortuna con A-7 a través de RM-423
    - Futura Autovía Yecla- San Javier en coincidencia con RM-422 y RM-414 a su paso por Abanilla

- Aunque Fortuna mantiene sus conexiones con Molina (RM-A5) y Archena (RM-411) así como Abanilla con la provincia de Alicante (Pinoso, Hondón de los Frailes y Benferri), será la futura autovía Yecla – San Javier la que impulsará realmente las comunicaciones.

#### B. ZONA DEL RÍO MULA: MULA, PLIEGO, ALBUDEITE Y CAMPOS DEL RÍO

- Esta Zona ha ejercido en el tiempo (y todavía hoy lo hace) de territorio intermedio entre los flujos de la Zona del Noroeste y Murcia.
- Sus rasgos más notables son:
  - La presencia de dos importantes cursos de agua conectores: Ríos, Pliego y Mula
  - La centralidad e importancia preeminente de Mula frente al resto
  - La existencia de importantes cadenas montañosas al sur: Sierras de Cambrón y Espuña y al norte Sierra de Ricote.
  - Su identidad como Zona mantiene unos rasgos históricos comunes y otros propios también muy marcados.
    - Existencia de espacios naturales de gran interés, algunos de ellos integrados en la Red Natura 2000: Sierra Espuña (Lic y Zepa), Río Quípar (Lic), Ríos Mula y Pliego (Lic), Sierras de Lavia y Cambrón (Lic), Llanos del Cagitan (Zepa)
    - Cascos urbanos históricos de gran relevancia, resaltando Mula con mayor presencia
      - Edificios históricos incluidos en el Catálogo
      - Castillo de Mula, Pliego (La Mota y Las Paleras) y Albudeite
      - Restos arqueológicos de gran relevancia
      - Gran legado cultural y etnológico
      - Vinculación balnearia al Río: Baños de Mula
      - Fértil huerta: Pliego y Mula
      - Paisajes específicos: Bad –lands de Albudeite y Campos del Río
      - La gran vía de comunicación histórica ha sido el camino de Caravaca a Murcia, hoy reconvertido a la Autovía RM-15, distribuyendo desde ella los tráficos locales a Albudeite (RM-B13) y Campos del Río (RM-B11). Sólo Pliego tiene una conexión fuerte y directa con Mula y Alhama (RM-515), así como una débil con Lorca (RM-C5). Por último existe una circulación de conexiones entre Albudeite-Campos- Alguazas a través de la RM-531

#### C. ZONA DE LA VEGA ALTA: CIEZA, ABARÁN, BLANCA, RICOTE, OJÓS, ULEA Y VILLANUEVA DEL SEGURA

- En este territorio, la gran presencia del Río Segura y una historia de frontera musulmana y cristiana han marcado sus lazos de identidad común.
- La Vega del Segura desde que sale de Cieza hasta Archena, forma el angosto y fértil Valle de Ricote, manteniendo en el tiempo con un corto dinamismo producido por la dificultad de comunicaciones de sus poblaciones con el exterior. Las características más notables de este territorio son:
  - Dificultad de comunicaciones viarias

- Vinculación al Río y a sus huertas tradicionales
- Angosto valle entre sierras por el este y el oeste
- Debido a esta topografía, su identidad intrínseca es grande, así como su aislamiento, manteniendo unos rasgos culturales y naturales muy llamativos:
- 
- Presencia de espacios naturales de gran interés, algunos de ellos integrados en la Red Natura 2000: Sierras de la Vega Alta del Segura (Lic), Sierras de Ricote y la Navela (Lic), Sierra de la Pila (Lic y Zepa), Llanos de Cagitán (Zepa) y Yesos de Ulea (Lic)
- Cascos urbanos históricos de gran importancia.
- Castillos de Cieza (La Atalaya), Blanca, Ricote (Los Peñascales) y Castillo de Ulea
- Catálogos de edificios históricos muy relevantes
- Restos arqueológicos de gran interés
- Legado cultural y etnológico
- Fertilidad de la huerta histórica
- Paisajes de trascendencia regional y suprarregional
- Preeminencia de Cieza como cabecera Zonal
- El antiguo camino Cieza a Murcia (en realidad Madrid – Murcia) se ha transformado en la Autovía A-30, variando enormemente las dinámicas de flujos entre estas Zonas poblacionales y el exterior y viceversa. Así como Cieza está bien comunicada con Norte y Sur de la Región, no lo está tan bien con la otra cabecera Zonal del Río Mula, ya que lo hace a través de la RM-532, de dificultoso trazado en su inicio desde Cieza.
- Podemos hablar de accesos complicados a Abarán (RM-513), Blanca (RM-553), Ricote-Ojós-Ulea-Villanueva (RM-523). Sólo es directa y clara la conexión Villanueva-Archena (RM-522)
- Tampoco funcionan con fluidez las comunicaciones internas del Valle (RM-514, RM-512, RM-B17, RM520, RM-521) debido a su angostura y trazado.

#### D. PUNTOS DE CONTACTO

- La frontera entre la Zona Oriente y la de Vega Alta, se produce mediante la Sierra de la Pila, espacio común a Abarán y Blanca a la vez que a Fortuna. Dicha frontera es una separación mas que una unión, debido a la intransitabilidad del macizo montañoso.
- La frontera entre la Zona de la Vega Alta y la del Río Mula, es triple. Por una parte los Llanos del Cagitán son compartidos entre Cieza y Mula, siendo en la actualidad un gran despoblado con casi nula actividad.
- Por otro lado la Sierra de Ricote hace de tapón natural entre ambos territorios.
- Por último, el contacto entre los términos municipales de Campos del Río y el de Ojós (y en menor medida Campos-Villanueva) se produce mediante una más extensa frontera, si bien sólo es atravesada por una carretera en común RM-530 que más bien une Mula y Yéchar con Archena.
- No existe contacto entre la Zonal del Río Mula y la Oriental.

- El devenir histórico, así como la evolución urbana de muchos de sus núcleos de población es bastante paralelo, al haber sido estos territorios zona fronteriza musulmano-cristiana, y contar con la presencia de importantes cursos de agua, que dieron lugar a la explotación agrícola de las huertas de alrededor.

### 5.3.1. El modelo territorial

Haciendo abstracción del modelo municipal, consecuencia de cada uno de sus planeamientos específicos, en base a las características de población, actividad económica y morfología, podemos distinguir varias áreas, con independencia de pertenencia a municipios:

- Área funcional de la CUENCA DEL RÍO MULA
  - Coincide sensiblemente con las cuencas de los Ríos Mula y Pliego, así como la Red de Ramblas secundarias que vierten a los mismos. Su límite sur serían las Sierras de Espuña y Cambrón. Su límite norte la Sierra de Ricote y el inicio de los Llanos del Cagitán. Hacia el este el límite del T.M. de Campos del Río y la parte inferior de los T.M. de Ojós y Villanueva. Hacia el oeste el límite del T.M. de Mula con el de Bullas.
  - La red de asentamiento de núcleos rurales, así como los de 1er orden (Pliego, Albudeite y Campos) se referencian al núcleo de Mula con la presencia de capital sub-Zonal, tanto por la mayor densidad poblacional como por la existencia de servicios y dotaciones de nivel Zonal.
  - El corredor de desarrollo de 1er nivel formado por la actual Autovía RM-15 es el que ejerce de eje estructurante Zonal y supraZonal, hacia Murcia y Caravaca. En dicho eje se sitúan áreas industriales.
  - Existe un cierto desequilibrio de los núcleos de 1er orden en relación a Mula.
  - Los ejes fluviales de los Ríos Pliego y Mula, así como las huertas regadas por ellos y los modernos sistemas de riego, hacen del sector agrícola una importante actividad territorial.

#### - Área funcional de MONTAÑA

La podríamos subdividir en tres subáreas desconectadas entre sí, a la vez que desconexión otras áreas.

- Subárea de SIERRA ESPUÑA-CAMBRÓN
- En los límites de estas Zonas, se localiza una pequeña parte de estos espacios, quedando la gran mayoría entre las Zonas del Guadalentín y la del Noroeste

- En su interior existen algunos núcleos de 3er orden y es atravesada por vías de comunicación de poca capacidad, por lo que no existen presiones sobre este subárea.
- Subárea de las SIERRAS DE RICOTE, NAVELA Y DEL ORO
- Fundamentalmente se sitúan en su práctica totalidad en la Zona de la Vega Alta, vinculada estrechamente a este territorio.
- Existen asentamientos de población de 3er orden, aunque las comunicaciones viarias son difíciles y de escasa entidad.
- Son espacios protegidos e incluidos en la Red Natura 2000
- Subárea de las SIERRAS DE LA PILA, QUIBAS, BARINAS Y ABANILLA
- Aunque el principal macizo montañoso es la Sierra de la Pila (cuya delimitación la participan cinco municipios de los cuales tres: Abarán, Blanca y Fortuna caen en el ámbito de estas Directrices), esta tiene su continuidad en las sierras de Barinas y Quibas, quedando la de Abanilla un tanto aislada.

Existen asentamientos de 3er orden en su interior y aunque las comunicaciones son muy escasas, se verán muy reforzadas por la futura Autovía Yecla-Santomera, que discurrirá entre las Sierras de Quibas y Barinas.

- Área funcional de la VEGA ALTA DEL SEGURA

- Está asociada al trazado del río Segura por esta Zona y discurre desde el Cañón de Almadenes hasta su extremo sur con el T.M. de Archena.
- Se pueden diferenciar dos sub-áreas: Cañón de Almadenes-Cieza y Cieza – Villanueva. La primera tiene una vertiente natural y paisajística, vinculada además a las márgenes agrícolas del Río, sin existencia de núcleos poblacionales destacables y con un relieve dificultoso para las vías de comunicación.
- El tramo Cieza – Villanueva forma el espacio fluvial encajado ente las sierras de Ricote - Sierra del Oro con la Sierra de Solán, en lo que se conoce como el Valle de Ricote.
- Los núcleos de 1er orden se superponen en línea, desde el Norte con Cieza, Abarán, Blanca, Ricote, Ojós, Ulea y Villanueva, aprovechando localizaciones cercanas al Río, en ensanchamientos de su recorrido.
- Así como las circulaciones paralelas al Río son la baja capacidad y trazado complicado, las perpendiculares que unen los núcleos con la salida hacia la A-30 también son malas.
- Mención especial merece Ricote, más aislada que las demás en función de una ubicación topográfica más alta. Cieza goza de unos buenos accesos viarios a la A-30, pero el resto de comunicaciones transversales y longitudinales adolecen de los mismos males.
- Aunque Cieza ejerce de capital sub-Zonal con las de la mayoría de dotaciones y servicios, sólo Abarán y Blanca gravitan en su órbita, quedando Ulea y Villanueva más cercanas funcionalmente a Archena. Ojós y Ricote están en una posición intermedia.
- La descompensación de Cieza respecto a los demás núcleos tiene un componente de desequilibrio en los desarrollos.
- La componente natural y paisajística de todo el Valle del Segura es su máximo exponente de valor, vinculado fundamentalmente a la huerta y a un sistema de valores

etnológicos que hacen de esta área un patrimonio único, a nivel regional y suprarregional.

- Las localizaciones industriales vienen situadas en las conexiones viarias que unen algunos núcleos con la A-30.

- Área funcional de la RAMBLA SALADA- RIO CHICANO

- Este territorio se localiza en el área Centro y Sur de la Zona Oriental.
- Existe una bipolaridad ente los núcleos de 1er orden, Fortuna y Abanilla, acompañada de un extenso número de núcleos de segundo y tercer orden.
- Las comunicaciones viarias vienen volcadas hacia el sur, debido a las dificultades montañosas por el norte. Así las comunicaciones se efectúan radialmente desde Fortuna y Abanilla, con dirección final hacia Alicante y Área metropolitana de Murcia.
- Existe una gran presión urbanística sobre esta área.
- Área funcional AGRÍCOLA
- Se distinguen tres subáreas, con algunas características similares. Son espacios de transición, con predominio de actividad agrícola y bajo ocupación humana del territorio:
  - Subárea esteparia de los LLANOS DEL CAGITÁN
  - Área de secano localizada al norte del T.M. de Mula y al sur de Cieza, siendo un territorio compartido entre ambos términos.
  - Debido a la presencia de cereal y arbolado de secano, se ha propiciado la presencia de comunidades de aves, lo que implicó su declaración de ZEPA.
  - La densidad demográfica es escasa y los ejes de comunicación se reducen a la RM-730 de Cieza a RM-15 (Cerca de Mula) y la RM-552 de Calasparra a la RM-730.
  - Subárea SEPTENTRIONAL
  - Forma la frontera con Castilla- La Mancha, siendo un espacio de intercambio entre diversas Zonas, la Vega Alta, el Altiplano y el Noroeste.
  - Fundamentalmente pertenece al T.M. de Cieza y su principal activo es la producción agrícola. Está atravesada por el eje estructurante que forma la A-30, así como por la RM-714 que formará la futura autovía Jumilla-Venta del Olivo-Calasparra.
  - Es un subárea poco poblada excepto en la cercanía a Cieza.
  - Subárea AGRÍCOLA/INDUSTRIAL CENTRAL
  - Coincide con el territorio entre la Sierra de la Pila y el Valle de Ricote, donde a la vez que un espacio agrícola conviven áreas industriales vinculadas a la A-30 (en los cruces de las vías que unen con Abarán, Blanca y Ulea) y al ferrocarril (Estación de Blanca)
  - Las localizaciones industriales responden a la necesidad de buscar espacios fuera del Valle del Segura.

Las relaciones de este subárea con la Zona metropolitana de Murcia y con Yecla-Jumilla a través de la N-344 (futura Autovía A-35) son excelentes.

Como resumen de todo el MODELO TERRITORIAL, reseñaremos los siguientes ítems:

- Tres Zonas diferenciadas entre sí.

- Rasgos comunes en cuanto a historia, zona fronteriza, recursos etnológicos.
- Vinculación y desarrollo a partir de tres cursos fluviales
- Fuerte presencia de macizos montañosos que unen y dividen el territorio, a la vez que dificultan las conexiones y comunicaciones. Red natura 2000 de gran importancia.
- Áreas Agrícolas de gran interés que se establecen como espacios de transición.
- Zona Oriental desplazada y más aislada que el resto.
- Bipolaridad Fortuna-Abanilla
- Polaridad de Mula frente a Pliego, Albudeite y Campos del Río
- Polaridad de Cieza en la Zona de la Vega Alta
- Enorme riqueza paisajística del Valle de Ricote
- Existencia de grandes ejes estructurales: A-30 y RM-15, así como cercanía de A-7
- Futura existencia de otros importantes ejes estructurales (Yecla-Santomera, Blanca- Jumilla-Yecla y Jumilla-Venta del Olivo- Caravaca).

### 5.3.2. Tendencias territoriales de los núcleos urbanos

En general los núcleos urbanos capitales de municipio han tenido un fuerte desarrollo urbano en la última década, destacando Cieza por encima de los demás.

Como modelo general, se tiende a producir el agrupamiento de la población en los núcleos mayores, en busca de mejores servicios:

- Han crecido más los núcleos de población.
- Las pedanías han tenido también un cierto desarrollo, aunque menor que sus capitales.
- Para el desarrollo de los diferentes asentamientos de población es fundamental estar dotados de unas buenas comunicaciones, tanto con los principales núcleos urbanos de las Zonas como con el exterior de las mismas, principalmente con Murcia.

De esta forma, los núcleos más alejados tienden incluso a despoblarse. No obstante las medidas que se adopten, este proceso no es reversible:

- La reconversión a turismo rural apenas genera población estable
- La mejora de las comunicaciones no hace sino favorecer la facilidad de vivir en un núcleo importante de población, y desplazarse para trabajar.
- No es algo negativo que la población se concentre en un espacio determinado del territorio, y que el resto pueda preservar sus atractivos naturales en base al mínimo impacto de la actividad humana.

Las autovías han variado las relaciones entre los diferentes núcleos urbanos, así como su relación con Murcia capital. Hoy día es fácil vivir en una población y trabajar en otra. Este proceso tiende a producir movimientos de población en doble sentido:

- Residentes en Murcia que trabajan en las Zonas
- Residentes en las Zonas que trabajan en Murcia.

Para evitar que se pueda producir un éxodo hacia Murcia, las Zonas deben dotarse de especiales atractivos:

- Una mayor calidad de vida de las zonas residenciales.
- Mayor calidad ambiental.
- Poder vivir en un modelo residencial más extensivo.
- Suficiente dotación de equipamientos y servicios:
- Centros comerciales.
- Centros de ocio.
- En los ámbitos cercanos a los núcleos de Cieza y Mula queda prevista una gran oferta de Suelos Urbanizables Sectorizados, de usos residenciales y de actividades económicas.
- En el resto de cabeceras de municipios, este modelo se reproduce, pero en menor medida, dando lugar a ciertos atractivos de crecimientos moderados.
- Aparición de la figura del Convenio Urbanístico (L.S.R.M.) que ha hecho incrementar extraordinariamente la sectorización de suelos para futuras ofertas de urbanizaciones autónomas.
- Elementos limitadores del crecimiento, ríos, topografías, LICs y ZEPAs. Protecciones Agrícolas...
- Colisiones entre usos industriales y residenciales.
- Algunos accesos a núcleos mediatizados por paisajes industriales
- Paisajes industriales deteriorados en el transcurso de grandes ejes de comunicaciones (A-30 Y RM-15) con previsión de incremento de suelos urbanizables para actividades económicas.
- Reacción de grandes áreas de Suelos Urbanizables Sin Sectorizar, producto de la estricta aplicación de la L.S.R.M.



Construcciones aisladas en el ámbito territorial de las Zonas

### 5.3.3. Diagnósticos de tipologías, capacidades, funciones y nivel de equipamientos de los núcleos

- Considerando las Zonas en su totalidad, y no sólo como suma de municipios, y yendo más allá en lo que es un análisis puramente tendencial, esto es, adelantándonos a una fase de “propuestas” podemos entender las Zonas como un territorio de estructura polinuclear. En su conjunto, cuenta con una población pequeña, además agrupada en áreas muy concretas. Los diferentes núcleos urbanos se encuentran próximos entre sí, y en general no bien comunicados. Rompiendo estas barreras de la municipalidad, podemos empezar a hablar de “ciudad territorio”, esto es, tres ciudades extensivas polinucleares desarrolladas en territorios no uniformes, con diferentes núcleos o asentamientos de actividad mal comunicados entre sí y con una cierta especialización funcional.
- No obstante, esta propuesta de modelo choca hoy en día con una estructura municipalista, que “crea islas”, más que “integra barrios”, de una ciudad.
- Este conjunto de población polinucleada carece de ciertos equipamientos que por número de habitantes le serían propios:
  - Gran centro comercial y de ocio
  - Gran parque logístico y de servicios
  - Se carece de equipamientos e infraestructuras comunes, de carácter supra-municipal, agrupadas bajo la fórmula de mancomunidad, consorcio, o cualquier otra.
  - Se echan en falta actuaciones de interés turístico a nivel general para todas las Zonas.
  - Debe coordinarse la imagen turística de cada Zona, así como la oferta de paquetes turísticos.
  - Debe intentar conseguirse una imagen de marca común.
  - Falta un “nombre” que pueda ser referencia de cada Zona en la Región de Murcia más allá de nuestras fronteras regionales.
  - Las autovías han variado las relaciones entre los diferentes núcleos urbanos, así como su relación con Murcia capital. Hoy día es fácil vivir en una población y trabajar en otra. Este proceso tiende a producir movimientos de población en doble sentido.

### 5.3.4. Diagnóstico de compatibilidad de los planeamientos urbanísticos

Tradicionalmente siempre ha existido una desconexión entre municipios a la hora de aprobar sus planeamientos generales, lo que se traduce en contradicciones en cuanto a homogeneidad de tratamiento del territorio.

- Debe existir una política común consensuada entre los diferentes ayuntamientos de cada Zona, que establezca criterios territoriales comunes, así como estrategias de especialización.
- No todos los municipios han iniciado o culminado la adaptación de sus planes urbanísticos a la nueva ley de Suelo. Se dan circunstancias muy diversas, existiendo planes realizados en base a la Ley de 1975, Ley de 1992, Ley de Suelo de 1998 y Ley de Suelo de la Región de Murcia.
- Abanilla, Abarán, Blanca, Cieza, Fortuna, Pliego, Ricote, Ulea y Villanueva cuentan con Planes Generales adaptados a la L.S.R.M., aunque en casi todos falta un Refundido.
- Albudeite y Ojós tienen en vigor Normas Subsidiarias adaptadas a la LS-75, aunque han redactado Planes Generales que cuentan con Aprobación Provisional (En el caso de Albudeite con suspensión de Ap. Definitiva hasta subsanar deficiencias)
- Campos del Río tiene unas Normas Subsidiarias en vigor adaptadas a la LS-92 y si bien ha iniciado los trabajos de redacción de Plan General, este no ha pasado de un Avance.
- Mula tiene un Plan General en vigor adaptado a la LS-98 pero no ha iniciado la redacción de P.G. adaptado a la L.S.R.M.

#### 5.3.4.1. Usos globales en planeamientos urbanísticos

Haciendo un comparativo porcentual de cada clasificación de suelo de cada municipio, obtenemos:

Tabla 5.104. Usos globales en planeamientos urbanísticos en el ámbito de las Comarcas

	Urbano	Urbanizable	No Urbanizable	Sistemas Generales
--	--------	-------------	----------------	--------------------

Abanilla	1'85%	40'65%	46'88%	10'62%
Abarán	1'17%	7'055%	91'775%	-
Albudeite	2'38%	10'68%	86'94%	-
Blanca	1'15%	14'56%	79'11%	5'18%
Campos del Río	1'33%	4'82%	93'94%	-
Cieza	1'05%	7'21%	91'74%	-
Fortuna	1'68%	36'30%	48'87%	13'15%
Mula	0'43%	4'00%	95'57%	-
Ojós	0'38%	19'17%	80'45%	-
Pliego	3'61%	56'31%	40'08%	-
Ricote	0'58%	34'29%	55'23%	9'91%
Ulea	0'52%	40'33%	50'97%	8'18%
Villanueva	6'90%	66'10%	16'76%	10'24%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Planeamientos.

- Respecto de SUELOS URBANOS nos encontramos alguna sorpresa al hacer un comparativo transversal, ya que la máxima oscilación está en la horquilla 0'52% Ulea/6'90% ( Villanueva)

Si bien podrían llamar algo la atención Villanueva (6'90%) Pliego (3'61%) y Albudeite (2'38%) respecto a una media de los 13 municipios del 1'77%, podemos explicar que esto se debe a la pequeña extensión de sus términos municipales.

- Respecto de los SUELOS URBANIZABLES, encontramos una tremenda desproporción entre los municipios, incluso con planeamientos generales adaptados a la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Si bien la media está en 26'26%, destacan por arriba Villanueva (66'10%), Pliego (56'31%), Abanilla (40'65%) , Ulea (40'33%) Fortuna (36'30%) y Ricote (34'29%). La explicación puede encontrarse en todos los casos en la consecuencia del criterio general de la L.S.R.M. respecto a que una vez analizadas las causas para las clasificaciones como No Urbanizables, y descontados los suelos urbanos, el resto es Urbanizable.

Aunque en casi todos los casos este incremento sobre la media de Suelo Urbanizable tiene su causa en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, que es bastante alto respecto del Sectorizado: Villanueva (61'36%/4'74%),Pliego (50'32%/5'99%), Abanilla (31'44%/9'21%). Caso aparte es Ulea (13'79%/26'54%), donde el Suelo Urbanizable Sectorizado tiene una altísima proporción, debido posiblemente a los múltiples Convenios que ha recogido su Plan General.

Destacan también por abajo Campos del Río (4'82%) y Mula (4'00%), aunque estamos hablando de dos municipios con planeamientos no adaptados a los criterios de la L.S.R.M.

Llama la atención, si comparamos apuestas del Planeamiento, la definición del modelo urbanístico de su término municipal con los mismos criterios de la L.S.R.M. , obteniendo resultados en algunos casos totalmente contrapuestos. Así Cieza destina a Suelo Urbanizable un 7'21%, frente al 66'10% de Villanueva.

- Respecto de los SUELOS NO URBANIZABLES la media está en 67'56% del territorio, destacando por arriba Mula (95'75%), Campos del Río (93'94%), Abarán (91'775%) y Cieza (91'74%). Los dos primeros tienen su explicación al ser Planeamientos no adaptados, pero Abarán y Cieza si están adaptados, lo que implica una apuesta municipal por la protección de suelos.

Destacan por abajo Villanueva (16'76%), Pliego (40'08%) y Abanilla (46'88%) en lo que no es más que el negativo de la clasificación de Suelos Urbanizables y viceversa.

- Respecto de los SISTEMAS GENERALES, todos los Planes tienen claro lo que son, al fin y al cabo los que articulan el territorio, pero algunos Planeamientos no los computan adecuadamente en la Clasificación Global, en lo que suponemos es una simplificación.

- Con la visión comparativa de usos globales no queremos más que reseñar la gran disparidad de tipologías de modelos urbanísticos, que adaptados a la misma legislación concluyen en ópticas muy diferentes.

- Debe existir una política común y consensuada entre los diferentes Ayuntamientos de las 3 Zonas, que establezca criterios territoriales comunes y estrategias de especialización.

- Las autovías son los ejes vertebradores. Las primeras percepciones del territorio se realizan desde ellas, sin distinción de términos municipales. Por ello deben consensarse unos objetivos generales:

- Máximo cuidado ambiental y paisajístico a ambos lados de la Autovía

- Evitar impactos negativos o reducirlos al mínimo

Canteras

Taludes sin tratar

Paisajes industriales deteriorados

Instalaciones industriales inmediatas

- Mejorar la visión de los accesos a determinados municipios

- Al menos dos municipios (Mula y Campos del Río) no han iniciado Planeamientos Generales adaptados, por lo que se abre una gran oportunidad de aplicar planteamientos territoriales comunes. En todos los municipios se deben abordar:

- Colisiones entre clasificaciones muy diferentes de suelo en los límites entre municipios
- Mejora de los paisajes urbanos, a media y corta distancia
- Establecimientos de corredores ambientales supramunicipales
- Compatibilización de la huerta tradicional
- Colisiones entre los usos industriales y residenciales (bandas de amortiguación)
- Compatibilización de la huerta tradicional, de gran interés ambiental, con la vivienda de uso tradicional ligada al medio rural y el interés productivo junto al interés turístico.

#### 5.3.4.2. El suelo no urbanizable. Usos y régimen edificatorio

Con carácter general, todos los Planeamientos recogen con corrección la Red Natura 2000 y la clasificación propuesta responde a lo previsto en la L.S.R.M. como "Protección Específica" "Protección de Planeamiento" e "Inadecuado". La excepción la constituyen Mula y Campos del Río (al no tener sus planeamientos adaptados) y Ojós, Villanueva Y Ulea, que no consideran necesario zonificar Suelo No Urbanizable Inadecuado.

En todos los contactos entre términos municipales la Red Natura 2000 tiene su continuidad dentro del Suelo No Urbanizable de "Protección Específica"

- Respecto de los Usos y el Régimen edificatorio en Suelos No Urbanizables:

Hay que tener en cuenta lo previsto en nuestro Decreto Legislativo 1/2005 Texto refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia en sus artículos 76 y 77.

"Art. 76-Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable de protección específica"

1. En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.
2. En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en esta Ley, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

"Art. 77-Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano"

1. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos y construcciones permitidos por el Plan General que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como, previo informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo los usos provisionales previstos en esta Ley.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados en el suelo protegido.

En el suelo calificado como inadecuado esta superficie será de 10.000m<sup>2</sup> o de 5.000m<sup>2</sup> si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

3. Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el artículo 85, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

4. Los suelos reservados por el Plan General para los sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el planeamiento prevea.

Con carácter general se recogen adecuadamente dichas disposiciones en la regulación de Usos y Edificaciones del Suelo No Urbanizable de cada municipio (con excepción de Mula y Campos, que si bien regulan usos y edificaciones, al no estar adaptados a la L.S.R.M. no aparecen lógicamente reflejadas todas las limitaciones en ella previstas en cuanto al régimen excepcional en Suelos No Urbanizables)

#### 5.3.4.3. Tratamiento de núcleos de población

En todos los términos municipales sus Planeamientos recogen con concreción la delimitación de los Suelos Urbanos, tanto de las capitales municipales como de sus pedanías, proponiendo crecimientos naturales y razonables.

La normativa Urbanística, así como las Ordenanzas específicas aclaran suficientemente el tratamiento edificatorio específico. Por último, los catálogos de elementos protegidos sitúan los elementos históricos dentro de unas medidas proporcionadas de preservación.

Quizá faltan más medidas globales articuladas y razonadas para la preservación del paisaje urbano del conjunto de los cascos históricos tales como el " Plan Especial de Protección y Revitalización del Conjunto Histórico de Mula". Aunque el resto de cascos históricos no hayan sido declarados B.I.C., tienen la suficiente relevancia para cuidar específicamente su imagen, sobre todo los de la Vega Alta.

#### 5.3.4.4. Tratamiento de núcleos de población

En primer lugar, hay que reseñar la existencia en algunos municipios de tejidos industriales conviviendo estrechamente con tramas residenciales en Suelos Urbanos. Este contacto se suele producir en los accesos principales, por lo cual esta es la primera percepción visual que se produce.

La industria tradicionalmente se ha ubicado en la periferia de los núcleos urbanos, a lo largo de las vías de comunicación principales. Transcurrido el tiempo, el uso residencial ha ido en aumento, hasta colisionar con las zonas industriales. Dicha colisión, aparte de problemas de compatibilidad de usos, está limitando las pautas naturales de crecimiento urbano y provoca una lectura negativa del paisaje urbano.

Sólo existen dos soluciones, la inmediata es paliar los impactos industriales, mediante bandas de amortiguación, pantallas vegetales, cambios de imagen externa, etc...La diferida, aunque más coherente es relocalizar dichos usos urbanos en nuevos suelos industriales, primando la conversión de aprovechamientos industriales a residenciales, para poder financiar los traslados y reubicaciones.

Buenos ejemplos de ello son determinados accesos a los Cascos Urbanos de Campos del Río, Pliego, Mula, Villanueva, Fortuna, Cieza y Abarán.

- Otra colisión, aunque esta de nuevo cuño, se produce en las inmediaciones de los nuevos ejes estructurantes autovías A-30 y RM-15 donde se han desarrollado polígonos industriales y de actividad económica, bien localizados y con una gran accesibilidad a estas comunicaciones. Si bien la parte negativa es el elevado impacto que producen al paisaje desde la Autovía.

Hay que tener en cuenta que los tránsitos por estas grandes vías de comunicación, nos dejan en la memoria recuerdos del paisaje. Si este es discordante, la sensación será archivada como poco agradable.

Se debe tender a minimizar impactos de paisajes industriales, con bandas de amortiguación, pantallas vegetales, estética industrial armonizada y cualquier otra medida que contribuya a hacer amable el tránsito visual por Autovías. Por ejemplo un Proyecto de Paisaje.

Estas colisiones suceden en Cieza (Los Prados, El Buho I y II, Sierra de Ascoy), Abarán (Polígono Nudo de Abarán), Blanca (Polígono de San Roque), Mula (El Arreaque), Albudeite (Polígono de Albudeite) y Campos del Río (Polígono de Campos del Río)

- Las Directrices del Suelo Industrial recogen con exactitud el estado de los Planeamientos Municipales (en la fecha en la que se realizaron las Directrices) respecto de los Suelos Industriales previstos en los mismos.

Habría que potenciar las reservas estratégicas propuestas en este territorio, cuales son el Nudo de la Autovía en Campos del Río, los suelos vacantes de los Prados y el Buho en Cieza y el Cruce de la Autovía A-30 con la futura Jumilla-Venta del Olivo-Caravaca en T.M. de Cieza.

- Como caso único existe una carencia en el Plan General de Villanueva ya que no prevé ningún suelo urbanizable de actividad económica o industrial, con lo cual cualquier iniciativa de esta índole no tiene cabida ni previsión posible.

#### 5.3.4.5. Dinámica de planeamiento y edificación residencial

Bajo este aspecto han sido analizados los SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS Y NO SECTORIZADOS de carácter residencial.

- En el caso de Campos del Río, al no contar con planeamiento adaptado encontramos elementos poco comparativos con el resto de Municipios. Así se prevé un Suelo Apto para Urbanizar del 4'82% del término en cinco localizaciones diferentes. Esto ha obligado posteriormente a tramitar algunas modificaciones de NNSS para albergar nuevas demandas de suelo residencial.

- Mula programa SUELOS SECTORIZADOS con 4 sectores en Mula y uno más por pedanías: Yéchar, La Puebla, Los Baños, Fuente Librilla, Los Ojos, Casas Nuevas y El Niño. Respecto de los no Sectorizados se localizan en dos sectores: Los Baños y Los Losaricos.

En total el 4% del T.M., con una proporción 0'23%/ 3'77% de Sectorizado /No Sectorizado.

- En Abanilla se programan hasta 33 sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (muchos de ellos productos de Convenios previos que recoge el P.G.) repartidos por todo su término así como 14 sectores de No Sectorizado. En total dichos suelos son el 40'65% del T.M., en una proporción 9'21%/ 31'44% de Sectorizado + Especial /No Sectorizado.



- En Abarán se localizan 4 sectores de Sectorizado (todos junto a Hoya del Campo) y 10 No Sectorizados (casi todos cerca de la Autovía A-30, Estación y San José Artesano). En total dichos suelos son el 7'055% del T.M., con una proporción de 0'45% /6'605% de Sectorizado /No Sectorizado.

- En Albudeite, el P.G. delimita 15 sectores de Sectorizado, y como No Sectorizado diversas bolsas de suelo a ambos márgenes de la Autovía RM-15 y de la carretera RM-531. En total el 10'68% del T.M., sin poder hacer la distinción clave de proporcionalidad entre uno y otro.

- En Blanca se prevén 3 sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado provenientes de Convenio y diversos sectores pequeños de No Sectorizado (junto a Blanca, Bayna y Estación de Blanca) y grandes desarrollos periféricos en banda continua al sur de la A-30. También define un Urbanizable Especial Sin Sectorizar. El total del Urbanizable es el 14'56% del T.M., con una proporción del 4'43%/10'13% de Sectorizado/No Sectorizado.

- En Cieza se Sectorizan 9 sectores, otros 4 sectores en Urbanizable Especial y otros 6 provenientes de Convenios, hasta un total de 19 sectores.

En No Sectorizado, 6 suelos, fundamentalmente entre Ascoy y Cieza.

El total de Urbanizable respecto al total del término es de 7'21%, con una proporción no cuantificable en el P.G. entre tipos de Sectorizado /No Sectorizado.

- En Fortuna se Sectorizan Suelos en desarrollo de núcleos y pedanías (11 actuaciones), Urbanizaciones producto de Convenios (14 Ordenaciones Pormenorizadas) y Urbanizable Especial (14 Actuaciones), con un total de 39 Sectores. En cuanto al No Sectorizado son 15 áreas.

El total de Urbanizable respecto al T.M. es del 36'30%, con una proporción 9'18%/27'12% de Sectorizado /No Sectorizado.

- En Ojós se sectorizan 4 áreas (tres producto de Convenio y otra Ordenada pormenorizadamente) y 5 áreas de No Sectorizado (4 de ellas por Convenio) y 1 Urbanizable Especial.

Respecto del total del Término, el Urbanizable supone el 19'17%, con una proporción 0'64%/18'53% de Sectorizado/ No Sectorizado.

- En Pliego se Sectorizan 6 Sectores provenientes de Convenios y como No Sectorizados una única gran bolsa de suelo al norte y oeste del término.

Respecto del total de superficie de Pliego, el Urbanizable es el 56'31%, con una proporción Sectorizado /No Sectorizado de 5'99%/50'32%

- En Ricote se prevén 4 Sectores de Sectorizado (3 de ellos de Convenio) así como 3 ámbitos de No Sectorizado.

Del total del término, el Urbanizable es el 34'29%, con una proporción 2'32%/31'97% respecto de Sectorizado/No Sectorizado.

- En Ulea se programan 7 ámbitos de Suelo Sectorizado (la gran mayoría procedentes de Convenios), así como dos tipos de No Sectorizado.

Del total de Ulea, el 40'33% es Urbanizable, con proporción de 26'54%/13'79% Sectorizado/No Sectorizado, siendo el único municipio dónde el Sectorizado le gana al No Sectorizado.

- En Villanueva se definen 5 ámbitos de Sectorizado y 5 de No Sectorizado.

El 66'10% del Término es Urbanizable, estando en una proporción 4'74%/61'36% de Sectorizado/ No Sectorizado.

- Hasta aquí exponemos sintéticamente estos % para poder concluir la diversidad de criterios en cada Ayuntamiento a la hora de contemplar lo que planifican como modelo tendencial de crecimiento residencial. Este es el futuro de los nuevos desarrollos residenciales.

- Como conclusión, llama la atención la gran cantidad de Convenios albergados por los Planes Generales.

- Otra consecuencia son las colisiones internas entre suelos urbanizables Residenciales y Suelos Urbanizables Industriales dentro de cada Ayuntamiento sin previsiones de amortiguaciones entre ellos como Sistemas Generales o locales, así como entre suelos Urbanos (Residenciales o Industriales) y Urbanizables (Industriales o Residenciales...)

Esta cuestión debe ser abordada en:

- Abarán (Urbanizables Residencial e Industrial junto a Autovía- A-30)
- Albudeite (Actual Polígono Industrial más Urbanizable sin sectorizar Industrial al sur de la RM-15 en contacto con Suelo Urbanizable Residencial pormenorizado ZR-P1 y Suelo Urbanizable Residencial sin sectorizar Su/SS)
- Cieza (Suelos Urbanizables Sectorizados (SUS-) y No Sectorizados (SUNS-) de Actividades Económicas junto a Suelo Urbanizable Residencial en Poblado de Ascoy, así como en las cercanías de Cieza)
- Fortuna (Urbanizable Sectorizado (UZS-AE) y No Sectorizado (UZNS-AE) de Actgividad Económica, rodeado por Urbanizable No Sectorizado Residencial (UZNS) en dos localizaciones)
- Mula (Suelos Urbanizables Industriales en RM-516 junto a Suelos Urbanos Residenciales)
- Ojós (Suelo Urbanizable de Actividades Económicas (AEC) junto a Suelo Urbanizable Residencial Sin Sectorizar (SS), en La Alquibla)

- Pliego (Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial (SUES-2) junto a Suelo Urbaniza Especial No Sectorizado (SUE-1), en las inmediaciones de la Presa del Río Pliego)
- Ricote (Suelo Urbanizable de Actividades Económicas (SUE-2) junto a Urbanizable Sectorizado Residencial (SUES-1) y Urbanizable No Sectorizado Residencial (SUE-1) de Huerta de Abajo.
- Ulea (Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario compatible con Residencial (URS-11) rodeado por Urbanizable Sin Sectorizar Residencial (URSS-I) al norte de la A-30)

- Por último, las continuidades/discontinuidades entre suelos Urbanizables y No Urbanizables, en términos municipales provocan conflictos que se agudizarán en el futuro si no se prevén colchones o bandas de amortización, bien sean otros Suelos No Urbanizables o Sistemas Generales o locales.

Esto nos sucede:

- Abanilla:

Perímetro de contacto de Suelos Urbanizables con términos Municipales de la provincia de Alicante.

Lo mismo en el Término de Jumilla.

En menor medida con Fortuna: Colisión de Urbanizable Industrial Abanilla con Urbanizable Residencial en Fortuna.

- Abarán:

Urbanizable Residencial al Norte de la A-30 con Suelo no Urbanizable en Cieza

- Albudeite:

Urbanizable Residencial Pormenorizado ZP-P1 y Urbanizable Residencial sin Sectorizar SU/SS al sur del término en contacto con Suelo No Urbanizable de Campos del Río

- Blanca:

Urbanizable Especial Residencial Sin Sectorizar (UPR) junto al Río Segura, al oeste del término con Suelo no Urbanizable de Abarán.

- Campos del Río:

Suelo apto para Urbanizar (SAU) Industrial al norte del término en contacto con Suelo No Urbanizable de Ojós.

- Cieza:

Suelo Urbanizable de Convenio (SUS-A) Residencial de Casa Grande con el término de Jumilla.

- Fortuna:

Urbanizables varios, en contacto con los t.m. de Molina de Segura y Santomera. Lo ya expresado anteriormente en el contacto con Abanilla.

- Ojós:

Suelo Urbanizable Sin Sectorizar Turístico (TU) al oeste del término, en contacto con Suelo No Urbanizable de Mula.

- Pliego:

Todos los Urbanizables, tanto sectorizados como sin sectorizar en todo el perímetro del término en contacto con Suelos No Urbanizables de Mula.

- Ricote:

Todo el Urbanizable No Sectorizado Residencial (SUE-1) Campo de Ricote con los Suelos No Urbanizables de Abarán y Mula.

- Ulea:

Los Urbanizables al sur y este del término en contacto con los términos de Molina y Archena. Así mismo con Suelo No Urbanizable de Villanueva

Este es uno de los principales conflictos entre términos municipales, y por tanto elevado al adjetivo de conflicto "territorial".

#### 5.3.4.6. Sistemas Generales. La articulación del territorio

Como hemos explicado anteriormente, la práctica totalidad de los Municipios reservan para esta clase de suelo las localizaciones adecuadas, bien ya existentes o las futuras previsiones, ligadas en algunos casos a los Suelos Urbanizables.

Tendremos que incidir únicamente en localizar como Nuevos Sistemas Generales las propuestas de intervención de estas Directrices y P.O.T.

### 5.3.4.7. Conclusiones

#### Zona Oriental

Las previsiones de los planeamientos se centran en la ocupación paulatina de los espacios agrarios vacíos y en la consolidación de los núcleos urbanos más importantes, Fortuna y Abanilla en primer lugar, y las pedanías más importantes en segundo lugar.

El planeamiento de los municipios, aprobado en Abanilla y en Fortuna, responde claramente a la Ley del Suelo de la Región de Murcia, ya que considera suelos no urbanizables únicamente aquellos que cuentan con alguna protección específica, valores propios o sean inadecuados, quedando el resto de suelo vacante como urbanizable, en el sentido de tener aptitud para pertenecer al futuro proceso urbanizador. El resultado de ello, es que en ambos casos más del 45% de la superficie municipal es urbanizable, restringiéndose el suelo No Urbanizable a los lugares de la Red Natura 2000 o los Espacios Naturales Protegidos con planificación aprobada.

En ese contexto general, existen sin embargo diferencias en el tratamiento del suelo urbanizable. Así, Fortuna apuesta claramente por un suelo urbanizable sectorizado pormenorizado, planificando un fuerte crecimiento de las urbanizaciones autónomas en la parte sur de su territorio. El parque de vivienda planificado en estas urbanizaciones triplica el previsto para el crecimiento de los núcleos urbanos existentes. Por el contrario, el planeamiento de Abanilla reduce la superficie de suelo sectorizado pormenorizado, aunque lo sustituye por suelo urbanizable no sectorizado, dejando a posteriori su sectorización.

En cuanto al suelo industrial, los dos polígonos industriales de la Zona se han visto rápidamente colmatados. Por ello, el planeamiento prevé una ampliación concéntrica de la superficie de ambos para permitir la acogida de nuevas instalaciones industriales y terciarias.

#### Zona del Río Mula

Mula es el único municipio con planeamiento vigente no adaptado al TRLSRM, ya que se aprobó poco antes de su entrada en vigor. Se refleja claramente en la distribución del suelo no urbanizable, que ocupa el 90% del territorio municipal. Mientras que los suelos urbanizables se destinan al crecimiento moderado de los núcleos urbanos existentes. El Plan contempla una trilogía de Suelos Urbanos, que debido a la amplitud de su término municipal, hace gravitar el crecimiento sobre el núcleo urbano y una multitud de pedanías.

El planeamiento en tramitación de Pliego sigue un esquema de ocupación y territorial y distribución de los suelos totalmente opuesto. La razón viene de la formulación de dicho plan al amparo del TRLSRM. Por ello, el 56% del municipio es urbanizable, dejando como no urbanizable el LIC del Río Mula y Pliego y la zona montañosa que flanquea el núcleo por el este.

Albudeite: Aunque su modelo de planificación se adapta a la Ley del Suelo, apuesta claramente por la protección de su término, con el 86,94% de Suelo No Urbanizable. Contempla el LIC del Río Mula y una alta extensión de protección paisajística y agrícola.

Campos del Río: Es el único municipio en el que rigen Normas Urbanísticas con una iniciación reciente de Plan General. Fruto de un planeamiento obsoleto el territorio de su término es desconexo, con Suelos Aptos para Urbanizar dispersos y desarticulados, producto de diversas Modificaciones y Convenios.

En cuanto a la articulación de los asentamientos urbanos, hay que destacar la importancia de dos ejes vertebradores:

Los ríos Pliego y Mula: Ejes naturales que funcionan como el soporte de actividades agropecuarias tradicionales (Huerta), además de localizarse sobre ellos los núcleos principales (cabeceras y principales pedanías).

La Autovía del Noroeste: eje artificial de reciente creación que permite la irrigación y permeabilidad del territorio y una conexión directa con la Zona del Noroeste y el Área Metropolitana de la Huerta de Murcia.

Esta articulación principal se complementa con ejes viarios secundarios que permiten una conexión transversal, como es el caso de la carretera RM-530 de Mula a Archena por Yechar, o la RM-515 que une Mula con Alhama de Murcia.

#### Zona de la Vega Alta

Podemos identificar los siguientes modelos:

- Municipios con altos porcentajes de protección:

En el caso de Cieza, el municipio con mayor superficie, la libertad del modelo es mayor que en el resto de los municipios de la Zona. Así, el planeamiento elige preservar su huerta tradicional y las zonas agrícolas de la vega del segura, concentrando su desarrollo urbano próximo hacia al norte y sur del núcleo principal, aprovechando la sinergia con la autovía y la vía férrea. Además, se hace una apuesta importante para el desarrollo de urbanizaciones autónomas sobre áreas agrícolas de alta productividad del este del municipio, alejadas de la cabecera municipal.

En el caso de los municipios de Abarán y Blanca los porcentajes de Suelo No Urbanizable son relativamente similares (91% y 79% respectivamente) aunque el modelo de desarrollo difiere en el tratamiento que se da a la huerta tradicional (preservada en el caso de Abarán y urbanizable en Blanca).

Finalmente, Ójos es un municipio con unos condicionantes fisiográficos muy fuertes, lo que le ha llevado a una solución proteccionista con cerca del 80% de su territorio como suelo no urbanizable, concentrando el desarrollo urbano en las áreas más adecuadas para ello.

- Municipios con equilibrio entre suelo urbanizable y no urbanizable:
  - Ricote basa su modelo de desarrollo en la preservación de su huerta tradicional y un desarrollo urbano extrapolado hacia los Llanos del Cagitán, donde las condiciones fisiográficas son mejores.
  - Ulea sigue un modelo relativamente similar, sacando su futuro desarrollo hacia los campos fuera del valle, entorno a la autovía de Madrid, aunque posibilitando también cierto crecimiento en la huerta tradicional.
- Municipios con muy escasa superficie de suelo no urbanizable:
  - En el contexto de la Vega Alta del Río Segura, donde hemos visto que los condicionantes físicos son muy importantes a la hora de determinar hacia donde dirigir el crecimiento urbano y qué hacer con las huertas tradicionales, el caso de Villanueva es muy peculiar. En efecto, el planeamiento clasifica solamente el 16% de su territorio como Suelo No Urbanizable.
- Además, podemos diferenciar otros dos modelos de crecimiento, según donde se ubican las zonas destinadas a la expansión urbana:
  - Los municipios de Abarán, Blanca y Ulea, y en menor medida Cieza, articulan su crecimiento entorno a la autovía, concentrando tanto usos residenciales como sectores industriales y terciarios.
  - Los municipios de Ricote, Ójos y Villanueva, ante la imposibilidad de poder acceder a estos espacios situados fuera del valle, destinan otros espacios foráneos a su crecimiento urbano.
  - En términos generales, las opciones de desarrollo y ubicación de las zonas de crecimiento plantean conflictos con valores ambientales de interés, bien sean dentro del valle del río Segura (en el caso de Blanca, Ulea o Villanueva), bien fuera del mismo (caso principalmente de Ulea, Ricote y Cieza).

- Debe haber una figura Global de Planificación que potencie, proteja y programe actuaciones en Cascos Históricos.
- Las localizaciones industriales en Suelos Urbanos han de reubicarse a nuevos polígonos industriales.
- Las zonas industriales junto a Autovías deben proyectar una imagen paisajística adecuada, mediante un instrumento de planificación de Paisaje Industrial que minimice impactos.
- Potenciación de Suelos Industriales en Autovía A-30 Y RM-15 (Reservas Estratégicas de Directrices Suelo Industrial)
- Villanueva debe prever un Suelo Urbanizable de Actividades Económicas.
- Se deben amortiguar las colisiones entre contactos de Suelos Urbanizables de Actividades Económicas y Residenciales dentro de cada término.
- Hay que prever Bandas de amortiguación en las discontinuidades fronterizas entre términos municipales, allí donde exista contacto entre Suelo Urbanizable/ Suelo No Urbanizable.

## CONCLUSIONES GENERALES

- Mula y Campos del Río deben adaptar sus planeamientos.

## ANEXO CARTOGRÁFICO

- 5A Encuadre territorial de los asentamientos
- 5C Suelos Urbanos, Urbanizables y No Urbanizables.
- 5E Planeamiento urbanístico vigente
  - 5E1: Planeamiento Urbanístico – Abanilla
  - 5E2: Planeamiento Urbanístico – Abarán
  - 5E3: Planeamiento Urbanístico – Albudeite
  - 5E4: Planeamiento Urbanístico – Blanca
  - 5E5: Planeamiento Urbanístico – Campos del Río
  - 5E6: Planeamiento Urbanístico – Cieza
  - 5E7: Planeamiento Urbanístico – Fortuna
  - 5E8: Planeamiento Urbanístico – Mula
  - 5E9: Planeamiento Urbanístico – Ojós
  - 5E10: Planeamiento Urbanístico – Pliego
  - 5E11: Planeamiento Urbanístico – Ricote
  - 5E12: Planeamiento Urbanístico – Ulea
  - 5E13: Planeamiento Urbanístico – Villanueva de Segura