



Excelentísimo Ayuntamiento de Jumilla

---

# P.G.M.O.

Plan General Municipal de Ordenación

# DE JUMILLA

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

---

## ***MEMORIA***

---

EQUIPO REDACTOR:

***adhocmsl***



**VISADO**  
Normal

**01/03/2005**  
119042/14231

**Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia** FTFJ

Autores: **JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES**

---

Diciembre 2004

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

## AUTORES DEL TRABAJO:

La Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Jumilla ha sido redactado, con la supervisión del Equipo Municipal, por la empresa **adhocmsl**, formada por los técnicos siguientes:

JUAN ANTONIO SÁNCHEZ MORALES	Arquitecto
JOSÉ MARÍA VICENTE LÓPEZ	Licenciado en Geografía e Historia
MARIBEL CÁNOVAS MARTÍNEZ	Bióloga
ÁLVARO DEL VALLE ROBLES	Ingeniero Técnico Industrial

Hasta la Aprobación Provisional colaboró: CARLOS JURADO FERNÁNDEZ, Arquitecto

En la Información y el Avance colaboraron: ELENA ALDAY CARRASCO, Arquitecta  
SIECOS CONSULTORES, Economistas

Durante el periodo de redacción el gobierno municipal ha estado presidido por dos equipos diferentes, colaborando ambos activamente en la elaboración del Plan. Procede, igualmente, reseñar la ayuda prestada por los técnicos municipales. De todos ellos hay que destacar:

### *Del PSOE-IU, en la fase de redacción definitiva:*

FRANCISCO ABELLÁN MARTÍNEZ	Alcalde
PEDRO VARGAS SÁNCHEZ	Concejal de Urbanismo, Obras y Servicios
CONSTANTINO MARTÍNEZ BERNAL	Primer Teniente-Alcalde Institucional

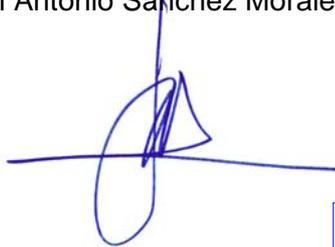
### *Del PP, en la fase de Información y Avance:*

MARCOS NOGUEROLES PÉREZ	Alcalde
MATILDE FALCÓ NAVARRO	Concejal de Urbanismo
MARIA DOLORES FERNÁNDEZ	Concejal de Cultura

### *Técnicos municipales:*

VICTORIA DEL MAR AMATE CABALLERO	Técnico de Administración General
HERMINIO POVEDA GARCÍA	Jefe S. Técnico de Obras y Urbanismo
JUAN SIMÓN RUIZ	Arquitecto Técnico
VICTORIA MARTÍNEZ ABELLÁN	Técnico de Medio Ambiente
EMILIANO HERNÁNDEZ CARRIÓN	Arqueólogo
REMEDIOS OLIVARES SANZ	Administrativo
JUANI RIQUELME BERNAL	Auxiliar Administrativo
PASCUALA LENCINA OLIVARES	Auxiliar Administrativo
ATILANO GARCÍA LOZANO	Delineante
ESTEBAN MORENO MARTÍNEZ	Celador de Obras
SANTIAGO SÁNCHEZ PAREZ	Celador de Obras

Este documento se firma en Murcia, en Diciembre de 2004,  
en representación del equipo redactor, por el arquitecto:  
Juan Antonio Sánchez Morales



# ÍNDICE

<b>LISTA DE PLANOS .....</b>	<b>4</b>
<b>ANTECEDENTES .....</b>	<b>7</b>
<b>1. DEFINICIÓN Y OBJETO DEL PLAN .....</b>	<b>8</b>
1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN .....	8
1.2. MARCO LEGAL .....	9
<b>2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES .....</b>	<b>11</b>
2.1. RESUMEN / DIAGNÓSTICO DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	11
2.2. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO .....	14
2.3. ALTERNATIVAS Y OPCIONES DE DESARROLLO .....	16
<b>3. PROPUESTA TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>19</b>
3.1. SUELO URBANO .....	20
3.1.1. Suelo urbano consolidado .....	20
3.1.2. Suelo Urbano sin consolidar .....	21
3.1.3. Núcleo Rural .....	21
3.2. SUELO NO URBANIZABLE .....	22
3.2.1. Suelo No Urbanizable de Protección Específica .....	23
3.2.2. Suelo No Urbanizable protegido por el planeamiento .....	25
3.3. SUELO URBANIZABLE .....	27
3.3.1. Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado .....	27
3.3.2. Suelo Urbanizable Sectorizado .....	28
3.3.3. Suelo Urbanizable Sin Sectorizar .....	30
3.4. SISTEMAS GENERALES .....	32
3.4.1. Sistema General de Espacios Libres .....	32
3.4.2. Sistema General de Equipamientos .....	34
3.4.3. Sistema General de Comunicaciones .....	36
3.4.4. Sistema General de Infraestructuras .....	39
3.4.5. Sistema General Hidráulico .....	40
3.4.6. Sistema General Preferente .....	41
3.5. PROTECCIONES SINGULARES .....	42
3.5.1. Bienes de interés Cultural y Entornos Arqueológicos .....	42
3.5.2. Protecciones puntuales .....	43
3.5.3. Línea límite de edificación en carreteras .....	43
<b>4. SOLUCIONES GENERALES PARA JUMILLA .....</b>	<b>45</b>
4.1. EL VIARIO .....	45
4.2. EL SUELO RESIDENCIAL .....	48
4.3. EL SUELO INDUSTRIAL .....	50
4.4. EL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS .....	53
4.5. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES .....	53
4.5.1. Justificación del cumplimiento de 5m <sup>2</sup> /hab. ....	54
4.6. CATÁLOGO DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN .....	55

<b>5. PROPUESTAS POR ÁREAS PARA LA CIUDAD.....</b>	<b>56</b>
5.1. CENTRO HISTÓRICO.....	57
5.1.1. Resumen diagnóstico de la información urbanística .....	57
5.1.2. Objetivos y criterios .....	58
5.1.3. Delimitación .....	59
5.2. BARRIO DE SAN JUAN .....	61
5.3. EL PRADO.....	62
5.4. LA RAMBLA DE LA ALQUERÍA .....	64
5.5. DISTRITOS.....	65
<b>6. ÁREAS DE GESTIÓN .....</b>	<b>68</b>
6.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO .....	68
6.2. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.....	70
<b>7. ENTIDADES DE POBLACIÓN.....</b>	<b>72</b>
7.1. FUENTE DEL PINO.....	73
7.2. LA ALQUERÍA .....	74
7.3. LA ESTACADA .....	74
7.4. SANTA ANA .....	74
7.5. EL ROALICO .....	75
7.6. TORRE DEL RICO .....	75
7.7. CAÑADA DEL TRIGO .....	75
7.8. SALINAS DE LA ROSA .....	75
<b>8. CATÁLOGO .....</b>	<b>77</b>
8.1. ANTECEDENTES.....	77
8.2. CATEGORÍAS .....	77
8.3. GRADOS .....	78
<b>ANEXO 1 / CUADROS DE SUPERFICIES.....</b>	<b>79</b>

## A. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

A-001	Plano resumen. Clasificación y Usos	1	1/50.000	A0
A-002	Plano resumen. Elementos de protección	2	1/50.000	A0
A-003	Plano guía	3	1/100.000	A1

## B. DESARROLLO DEL MUNICIPIO

B-1-2	Desarrollo	1	1/10.000	A1
B-1-3	Desarrollo	2	1/10.000	A1
B-1-4	Desarrollo	3	1/10.000	A1
B-1-5	Desarrollo	4	1/10.000	A1
B-1-6	Desarrollo	5	1/10.000	A1
B-1-7	Desarrollo	6	1/10.000	A1
B-2-1	Desarrollo	7	1/10.000	A1
B-2-2	Desarrollo	8	1/10.000	A1
B-2-3	Desarrollo	9	1/10.000	A1
B-2-4	Desarrollo	10	1/10.000	A1
B-2-5	Desarrollo	11	1/10.000	A1
B-2-6	Desarrollo	12	1/10.000	A1
B-2-7	Desarrollo	13	1/10.000	A1
B-2-8	Desarrollo	14	1/10.000	A1
B-3-1	Desarrollo	15	1/10.000	A1
B-3-2	Desarrollo	16	1/10.000	A1
B-3-3	Desarrollo	17	1/10.000	A1
B-3-4	Desarrollo	18	1/10.000	A1
B-3-5	Desarrollo (Casco Urbano)	19	1/10.000	A1
B-3-6	Desarrollo	20	1/10.000	A1
B-3-7	Desarrollo	21	1/10.000	A1
B-3-8	Desarrollo	22	1/10.000	A1
B-4-3	Desarrollo	23	1/10.000	A1
B-4-4	Desarrollo	24	1/10.000	A1
B-4-5	Desarrollo	25	1/10.000	A1
B-4-6	Desarrollo	26	1/10.000	A1
B-4-7	Desarrollo	27	1/10.000	A1
B-4-8	Desarrollo	28	1/10.000	A1
B-4-9_5-9	Desarrollo	29	1/10.000	A1
B-5-5	Desarrollo	30	1/10.000	A1
B-5-6	Desarrollo	31	1/10.000	A1
B-5-7	Desarrollo	32	1/10.000	A1
B-5-8	Desarrollo	33	1/10.000	A1
B-6-6	Desarrollo	34	1/10.000	A1
B-6-7	Desarrollo	35	1/10.000	A1
B-6-8	Desarrollo	36	1/10.000	A1



**VISADO**  
Normal

01/03/2005  
119042/14231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES

### C. ORDENACIÓN DE NÚCLEOS

C-001	Plano resumen	1	1/5.000	A0
C-002	Plano guía	2	1/10.000	A1
C-003	Callejero. Alineaciones. Edificios fuera de ordenación	3	1/2.500	A0

### D. DESARROLLO DEL CASCO URBANO

D-1-5	Desarrollo	1	1/1.000	A1
D-1-6	Desarrollo	2	1/1.000	A1
D-1-7	Desarrollo	3	1/1.000	A1
D-1-8	Desarrollo	4	1/1.000	A1
D-1-9	Desarrollo	5	1/1.000	A1
D-1-10	Desarrollo	6	1/1.000	A1
D-2-2	Desarrollo	7	1/1.000	A1
D-2-3	Desarrollo	8	1/1.000	A1
D-2-4	Desarrollo	9	1/1.000	A1
D-2-5	Desarrollo	10	1/1.000	A1
D-2-6	Desarrollo	11	1/1.000	A1
D-2-7	Desarrollo	12	1/1.000	A1
D-2-8	Desarrollo	13	1/1.000	A1
D-2-9	Desarrollo	14	1/1.000	A1
D-2-10	Desarrollo	15	1/1.000	A1
D-3-1	Desarrollo	16	1/1.000	A1
D-3-2	Desarrollo	17	1/1.000	A1
D-3-3	Desarrollo	18	1/1.000	A1
D-3-4	Desarrollo	19	1/1.000	A1
D-3-5	Desarrollo	20	1/1.000	A1
D-3-6	Desarrollo	21	1/1.000	A1
D-3-7	Desarrollo	22	1/1.000	A1
D-3-8	Desarrollo	23	1/1.000	A1
D-3-9	Desarrollo	24	1/1.000	A1
D-4-1	Desarrollo	25	1/1.000	A1
D-4-2	Desarrollo	26	1/1.000	A1
D-4-5	Desarrollo	27	1/1.000	A1
D-4-6	Desarrollo	28	1/1.000	A1
D-4-7	Desarrollo	29	1/1.000	A1
D-4-8	Desarrollo	30	1/1.000	A1
D-4-9	Desarrollo	31	1/1.000	A1
D-5-7	Desarrollo	32	1/1.000	A1
D-5-8	Desarrollo	33	1/1.000	A1
D-5-9	Desarrollo	34	1/1.000	A1
D-5-10	Desarrollo	35	1/1.000	A1
D-6-9	Desarrollo	36	1/1.000	A1



**VISADO**  
Normal

01/03/2005  
119042/14231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES

## E. DESARROLLO DE LAS PEDANÍAS

E-001	Fuente del Pino	1	1/2.000	A1
E-002	La Alquería	2	1/2.000	A1
E-003	El Roalico y Santa Ana	3	1/2.000	A1
E-004	Salinas de la Rosa y Torre del Rico	4	1/2.000	A1
E-005	Cañada del Trigo	5	1/2.000	A1

## F. CALLES DE NUEVA APERTURA. PERFILES LONGITUDINALES

F-001	Calles nueva apertura. Plano guía perfiles	1	1/5.000	A1
F-101	P.I. del Castillo. Perfiles longitudinales (1/5)	2	H=1.000 / V=200	A1
F-102	P.I. del Castillo. Perfiles longitudinales (2/5)	3	H=1.000 / V=200	A1
F-103	P.I. del Castillo. Perfiles longitudinales (3/5)	4	H=1.000 / V=200	A1
F-104	P.I. del Castillo. Perfiles longitudinales (4/5)	5	H=1.000 / V=200	A1
F-105	P.I. del Castillo. Perfiles longitudinales (5/5)	6	H=1.000 / V=200	A1
F-201	P.I. los Romerales. Perfiles longitudinales (1/7)	7	H=1.000 / V=200	A1
F-202	P.I. los Romerales. Perfiles longitudinales (2/7)	8	H=1.000 / V=200	A1
F-203	P.I. los Romerales. Perfiles longitudinales (3/7)	9	H=1.000 / V=200	A1
F-204	P.I. los Romerales. Perfiles longitudinales (4/7)	10	H=1.000 / V=200	A1
F-205	P.I. los Romerales. Perfiles longitudinales (5/7)	11	H=1.000 / V=200	A1
F-206	P.I. los Romerales. Perfiles longitudinales (6/7)	12	H=1.000 / V=200	A1
F-207	P.I. los Romerales. Perfiles longitudinales (7/7)	13	H=1.000 / V=200	A1
F-301	Zona sur. Perfiles longitudinales (1/5)	14	H=1.000 / V=200	A1
F-302	Zona sur. Perfiles longitudinales (2/5)	15	H=1.000 / V=200	A1
F-303	Zona sur. Perfiles longitudinales (3/5)	16	H=1.000 / V=200	A1
F-304	Zona sur. Perfiles longitudinales (4/5)	17	H=1.000 / V=200	A1
F-305	Zona sur. Perfiles longitudinales (5/5)	18	H=1.000 / V=200	A1

## G. URBANIZACIÓN

G-001	Secciones tipo de calles	1	1 = 50	A1
-------	--------------------------	---	--------	----

## H. INFRAESTRUCTURAS

H-101	Electrificación	1	1/50.000/10.00 0	A0
H-201	Abastecimiento y distrib. de agua. Ciudad	2	1/5.000	A0
H-202	Abastecimiento y distrib. de agua. Pedanías	3	1/5.000	A1
H-301	Saneamiento. Ciudad	4	1/5.000	A0
H-302	Saneamiento. Pedanías	5	1/5.000	A1
H-401	Distribución de Gas Ciudad	6	1/3.000	A1

**NOTA:** Los planos de las series B, D y E tendrán réplicas, con el sufijo "bis", en formato DIN A3 con las escalas siguientes: Serie B a 1/20.000 - Serie D a 1/2.000 - Serie E a 1/4.000



**VISADO**  
Normal

01/03/2005  
119042/14231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES

## ANTECEDENTES

De la revisión de un Plan General se sabe cuando empieza, pero resulta imprevisible determinar cuando finaliza. El Plan que revisamos, sin ir más lejos, estuvo el doble de tiempo en redacción que en vigencia. En nuestro caso, podemos celebrar, al menos, que si el periodo de redacción ha sido algo largo, no ha resultado especialmente conflictivo, sobre todo si tenemos en cuenta dos factores que *a priori* podrían haber tenido una gran incidencia en el ritmo de redacción, como son los cambios de equipo de gobierno tras las elecciones municipales, y la aprobación de una Ley del Suelo regional, sensiblemente distinta a la legislación urbanística precedente.

Tras las sugerencias presentadas en el periodo de información pública y los criterios municipales respecto al Avance, se redacta un primer documento de Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Jumilla para que se inicie la tramitación administrativa con objeto de alcanzar su aprobación definitiva. Este documento de Aprobación Inicial se somete, con posterioridad, a su correspondiente exposición pública, recibiendo en ese periodo un total de sesenta y seis alegaciones, tanto de ciudadanos como de Organismos Públicos, que en su mayoría son atendidas, dando lugar a un documento de Aprobación Provisional. Este incorpora, en relación al aprobado inicialmente, el contenido de alegaciones formuladas más las últimas consideraciones realizadas al respecto por el Ayuntamiento y sus Técnicos. Posteriormente, tras incorporar las recomendaciones de los Organismos Sectoriales, se procede a la redacción final de este texto refundido.

El calendario del trabajo puede resumirse en las fechas siguientes:

Año	Mes	Fase
1997	Febrero	Firma del contrato.
1998	Febrero	Entrega de Información Urbanística.
	Junio	Entrega del Avance de Planeamiento.
1999	Febrero	Exposición del Avance de Planeamiento.
	Octubre	Informe de contestación de sugerencias.
2000	Septiembre	Documento base del Plan General.
2001	Julio	Entrega del Plan General. Versión previa.
	Noviembre	Entrega del Plan General. Versión final. <b>Aprobación Inicial.</b>
2002	Enero-Febrero	Exposición Pública del Plan General.
	Febrero	Estudio de Impacto Ambiental.
	Octubre	Informe de Alegaciones.
	Noviembre	Revisión del Plan. <b>Aprobación Provisional.</b>
2004	Marzo	Resolución de Aprobación Definitiva parcial.
	Agosto	Documento de Subsanción de Deficiencias.
	Diciembre	<b>Aprobación Definitiva</b>

## 1. DEFINICIÓN Y OBJETO DEL PLAN

EL Plan General Municipal de Ordenación es el instrumento de ordenación integral de un municipio, Jumilla en este caso, y tiene por objeto la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, el modelo de ciudad y los asentamientos urbanos, los criterios para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos de especial protección.

El presente Plan es, a su vez, Revisión del vigente y Adaptación del mismo a la legislación actual, por las causas justificativas que expondremos.

### 1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN

La revisión del Planeamiento vigente implica la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio y del sistema urbano. La revisión ha de estar motivada, con carácter general, por la aparición de circunstancias y tendencias que inciden sobre el territorio y su sistema urbano de manera no prevista en la ordenación vigente, manifestando el agotamiento de la propia capacidad del Plan.

Para el municipio de Jumilla la oportunidad de la revisión se basa, con carácter general, en la necesidad de atender los cambios producidos en los últimos años en su estructura urbana y de población de manera que se pueda prever un desarrollo equilibrado del municipio.

Las razones principales que determinan la conveniencia de la revisión planteada son:

- La sustancial modificación en su estructura urbana que ha supuesto el trazado de la variante respecto a la ordenación prevista anteriormente y la que puede introducir la nueva autovía Murcia – Fuente de la Higuera, cuyo trazado definitivo aún se desconoce.
- La necesidad de establecer instrumentos de protección del patrimonio natural, edificado y cultural, y en especial de los Lugares de Interés Comunitario, Parque Regional del Carche, Zonas de protección de la fauna silvestre, Conjunto Histórico Artístico y Bienes de Interés Cultural.
- La necesidad de adecuar la oferta a la demanda de suelo industrial y residencial.

- El próximo agotamiento del suelo calificado de actuación directa, unido a las dificultades de desarrollo y gestión de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente.
- La necesidad de concretar y priorizar los esfuerzos de gestión pública, así como los de índole privada, hacia la solución de los problemas urbanísticos reales más apremiantes que, al mismo tiempo, sean actuaciones clave para propiciar un desarrollo urbanístico más equilibrado de la ciudad en sí misma y en su relación con el territorio.
- El desacuerdo entre las determinaciones homogéneas del Plan sobre las pedanías del municipio y la diversa situación de las mismas.

De forma sobrevenida, en el periodo de formulación del Plan, la Comunidad Autónoma aprueba la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en desarrollo de la legislación estatal, incorporando los cambios que conllevan los nuevos planteamientos urbanísticos y apareciendo en consecuencia la necesidad de adaptación del planeamiento a la vigente legislación.

La situación actual de desarrollos urbanísticos apoyados en el contexto de Suelo Urbanizable sin sectorizar establece, incluso con el carácter de urgencia, una razón última de modificación, revisión y adaptación del planeamiento precedente.

## 1.2. MARCO LEGAL

A partir de la entrada en vigor de la Ley 7/97, de 14 de Abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales, y con la publicación de la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1.997, se inició un proceso de importantes cambios en materia de legislación urbanística. La citada sentencia, al reconocer las competencias exclusivas de las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo y ordenación territorial, constituye la pérdida de vigencia de la Ley de Régimen del Suelo de 1992, que constituye el último texto legal de una determinada línea de regulación del urbanismo.

Posteriormente con la reciente entrada en vigor de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, elaborada, según su propia exposición de motivos, en el marco de las competencias del Estado que han sido delimitadas por la citada sentencia del T.C., se regulan las condiciones básicas que garanticen el derecho de la propiedad del suelo en todo el territorio nacional, y renuncia a incidir lo mas mínimo en los aspectos relativos al planeamiento, la gestión o al control de los mismos, reclamando, al mismo tiempo, una continuación de la labor legislativa por parte de las Comunidades Autónomas en materia de legislación urbanística que, en tanto no se produzca



ésta, recobra su vigencia para las mismas en materia de planeamiento y gestión, el Texto refundido de la ley del suelo de 1976.

Culminando este proceso de cambio la Comunidad autónoma de la Región de Murcia aprueba la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia y posteriormente la Ley 2/2004, de 24 de mayo, de modificación de la anterior, que afectará a los futuros desarrollos, cerrándose de forma completa el ciclo y estableciendo el necesario marco legal completo para la elaboración del planeamiento, compuesto por los siguientes textos:

#### LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por RD. 1/92, de 26 de Junio.

#### LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 9/1990 de Carreteras de la Región de Murcia.
- Ley 4/1992 de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia.
- Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.
- Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.
- Ley 2/2004, de 24 de mayo, de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia,

#### LEGISLACIÓN SECTORIAL

De las normas concurrentes en la aplicación de la legislación urbanística con aquellas de carácter sectorial, se consideran principalmente las siguientes:

- Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 29/85 de Aguas.
- Ley 16/87 de Ordenación del Transporte terrestre.

En el momento actual de reelaboración de la memoria del plan para la compilación del documento correspondiente al texto refundido, conocemos la más que probable aprobación de una modificación de la LSRM introduciendo ajustes en algunos de los parámetros determinantes del planeamiento cuya consideración se adelanta en este documento.

## 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

El Plan General, siguiendo la legislación vigente, tendrá como objeto específico, para cada una de las clases de suelo, lo siguiente:

1. En suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalar la renovación, mejora o reforma interior que resultaran procedentes, y definir aquellas partes de la estructura general del Plan correspondientes a esta clase de suelo, y las medidas concretas de actuación para su ejecución.
2. En suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer medidas adecuadas de protección del territorio y del paisaje.
3. En suelo urbanizable, establecer la regulación genérica de los usos globales y niveles de intensidad, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, el carácter público o privado de las actuaciones previstas y los compromisos para el desarrollo en las actuaciones concertadas, así como establecer sectores de planeamiento y la forma y condiciones en que podrán delimitarse e incorporarse al desarrollo urbano.

### 2.1. RESUMEN / DIAGNÓSTICO DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El municipio de Jumilla, con 970,60 Km<sup>2</sup> ocupa, por su superficie, el segundo lugar en extensión del conjunto de municipios de la Región.

En el entramado regional, su situación Geográfica es de transición y nudo de comunicaciones entre la región de Murcia y las de la Mancha y Andalucía. A la importancia de su extensión territorial se ha de añadir la de los valores económicos, paisajísticos y medio ambientales de su territorio, así como los del extenso patrimonio que contiene.

El territorio, situado en una meseta que domina el altiplano, está surcado por tres alineaciones montañosas discontinuas en dirección S-W, y tiene un clima de carácter continental, de escasas e intensas precipitaciones, y tres zonas homoclimáticas diferenciadas.

Su hidrología superficial está determinada por las Ramblas del Moro, del Judío y de Albatana y sus recursos hídricos subterráneos para regadíos se encuentran sobreexplotados. Para el consumo humano, el informe de Aguas de Jumilla asegura el abastecimiento para las previsiones de población de este Plan.

El suelo propiamente rústico se mantiene sin alteraciones significativas con relación a la actividad constructora, pero con una importante transformación de los cultivos de secano a regadío; destacando el cultivo del cereal, seguido del viñedo y el matorral espartal.

Dentro del ámbito municipal, el sistema o conjunto de núcleos urbanos está formado por:

1. La ciudad de Jumilla
2. Entidades menores que contienen núcleo urbano (Pedanías):
  - Fuente del Pino
  - La Alquería
  - La Estacada
  - Cañada del Trigo
  - Torre del Rico
  - Santa Ana
3. Pequeños conjuntos rurales o caseríos (Núcleos rurales):
  - El Carche
  - Casas de Díaz
  - La Alberquilla
  - La Zarza
  - Varahonda Vieja
  - Los Casutos del Coto
  - Casas de las Peñas Blancas
  - Casas del Calderoncillo
  - Casas de los Agüeros
  - Casas del Rico
  - Las Omblancas
  - La Celia
  - Casas de la Rosa
  - Casas de los Conejos
  - Casas de los Tomasones
  - Casas de Castilla
  - Casas de las Cebolletas
  - Casas de los Olivares
  - Casas del Café y las Casicas
  - Casas de los Cañas
  - Casas de los Aljibes
  - Casas de Pacheco
  - Casas del Olmo
  - La Raja
  - Casas del Arenal
  - Casas del Charco de la Peña

- Casas de los Cápitos
- Los Escandeleles
- El Aljunzarejo
- Vista Alegre
- Los Ezequieles
- Casas del Soldado
- Casas de la Tosquilla
- Peña Roja.
- Las Encebras.
- Casas del Espíritu Santo.
- Casas de Poveda.
- La Tosquilla.

El análisis de la población refleja que el municipio de Jumilla ha tenido un crecimiento moderado a lo largo del siglo XX, que ha sufrido distintos retrocesos derivados de la guerra civil y de los procesos migratorios de los años sesenta. A partir de estos últimos años, la población se centra entre 20.000 y 21.000 habitantes, sin preverse modificaciones significativas y con un fuerte proceso de la población, hoy casi concluido, a concentrar su domicilio en la capital municipal. Solo el incipiente y desconocido movimiento de inmigración actual pudiera incidir notablemente en los datos poblacionales.

Por su población, en la jerarquía del sistema de ciudades, Jumilla entra en la consideración de ciudades medias pero con limitadas perspectivas de crecimiento demográfico. En su evolución demográfica y en las características de las tendencias de la población, los factores generales a considerar, como la disminución del número de miembros de la unidad familiar, o el envejecimiento de la población, concluyen el análisis realizado en la información urbanística.

En su actividad económica, destaca la importancia del sector primario y de la industria derivada del mismo, seguida, de la actividad constructora, con un alto porcentaje de empleos en este sector, pero generado por empresas ubicadas fuera del municipio. El grado de terciarización de la economía es también inferior al del conjunto en la Región.

El núcleo urbano principal de Jumilla, situado en el centro geográfico del territorio municipal, concentra el 95% de la población. Desde su primer asentamiento medieval en la ladera oeste del cerro del castillo y hasta principios del siglo XX, ha tenido su principal expansión urbana de oeste a este que, posteriormente, apoyándose en las dos vías de comunicación interregional norte-sur, desarrolla dos áreas urbanas con relativa autonomía, los barrios de S. Juan y S. Antón, al este y al sur de la ciudad.

En su estructura urbana, la red viaria, afectada en su funcionalidad por el trazado de la variante, con insuficiente jerarquización y deficiente accesibilidad entre diferentes áreas urbanas, presenta próximo el agotamiento de algunas de sus vías fundamentales. La ciudad, con una fuerte tendencia a la

especialización de usos e importantes déficits y desequilibrio de localización en su sistema dotacional y de espacios libres, desarrolla su actividad constructora y de expansión principalmente en el área Sur y Este de la ciudad.

Respecto a sus principales infraestructuras, el abastecimiento de agua se realiza a partir de dos acuíferos y cinco captaciones, encontrándose el acuífero Jumilla-Villena al límite de su explotación, y siendo necesario prever medidas que garanticen el servicio a medio y largo plazo. Se estima que la red de suministro se encuentra en un 30% de su extensión en mal estado, y es insuficiente la capacidad de los dos depósitos reguladores con un déficit de 5.000 m<sup>3</sup>, en función de la evolución del consumo.

La infraestructura de saneamiento no consta de red de pluviales, realizándose un vertido unitario. Las deficiencias de esta red, repercuten principalmente en el ámbito del recinto histórico y en determinadas zonas del barrio de S. Juan.

La estación depuradora actual utiliza el sistema de lagunas de estabilización y es necesaria su adecuación o ampliación. La nueva Estación Depuradora, ya en proyecto, al oeste de la actual resolverá este problema.

Los vertederos, tanto el de escombros como el de residuos sólidos se encuentran saturados, y la planta de compostaje, por su antigüedad, presenta deficiencias que es necesario subsanar con las ampliaciones previstas.

## 2.2. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

La enumeración de los Criterios y Objetivos de planeamiento implicó la formulación escrita de los principios básicos a los que, una vez aceptados, se ha sujetado la definitiva elaboración del Plan General y cuya utilización o empleo, con mayor o menor intensidad, determinó, ya desde la fase de Avance, las diferentes soluciones y alternativas del planeamiento municipal.

Estos principios básicos, sobre los que se asientan las bases del proyecto de revisión del Plan General, se centran en los siguientes aspectos:

1. Contemplar la repercusión de la gran transformación que representa la sustitución de los cultivos tradicionales de secano por otros nuevos de regadío, a partir de la explotación de los acuíferos.
2. Ajustar las determinaciones urbanísticas a la realidad de cada uno de los núcleos que conforman el municipio
3. Valorar adecuadamente los elementos territoriales de interés natural.
4. Integrar el trazado de la variante en la estructura urbana propuesta y recuperar como parte integrante de la ciudad los espacios abiertos de su

interior, distinguiendo sus diferentes capacidades en cuanto a la definición de usos y protección de sus valores paisajísticos o de otra índole.

5. Reservar de procesos urbanizadores un espacio suficiente para la incorporación en el territorio de la Autovía de Murcia – Fuente de la Higuera, completándola con los enlaces a la ciudad, y para otras ampliaciones que den cabida a posibles desarrollos.
6. Identificar las posibles vías de recuperación de los elementos físicos y urbanos que potencien el significado y la capacidad cultural de la ciudad y en especial la del Centro Histórico y de elementos naturales con capacidad para incorporarse a la ciudad.
7. Adecuar la proporción entre suelo residencial e industrial atendiendo a las necesidades y estructura sectorial de la producción industrial y a sus tendencias previsibles.
8. Complementar la expansión del uso industrial, con la reordenación de su actual implantación en áreas cuyo impacto ha sido negativo en el territorio y en razón de su relación coherente con determinadas áreas residenciales existentes y proyectadas.
9. Dotar de suelo calificado para uso residencial con capacidad suficiente, diversificando la oferta de vivienda en función de la demanda y de las características del territorio que se incorpora a la ciudad.
10. Orientar de forma discriminada la demanda de construcción de vivienda para segunda residencia.
11. Impulsar la protección y puesta en valor del patrimonio cultural y edificado.
12. Integrar en su totalidad el cerro del castillo en la estructura urbana de la ciudad mejorando la accesibilidad a la ladera norte y mejorando el acceso a la cumbre.
13. Recuperar para la ciudad, como espacio urbano, el Espacio Libre del margen de la Rambla, diseñando un sistema de gestión que ofrezca suficiente viabilidad.
14. Mejorar la accesibilidad de manera que se tienda a modificar la ciudad compartimentada en barrios aislados, en especial el de los Distritos, por medio de las relaciones de las diferentes áreas urbanas entre sí y hacia los espacios del exterior.
15. Determinar las áreas de intervención preferente para la Iniciativa Pública, cuantificando las inversiones necesarias, y establecer los instrumentos para dotar de una mayor calidad urbana y de hábitat las áreas urbanas degradadas.
16. Recuperar para la ciudad los espacios industriales en desuso y obsoletos, compatibilizándolos con el mantenimiento de la actividad económica.

Para la consecución de estos objetivos, el Plan General, como modelo de utilización del territorio a largo plazo, establece los instrumentos que materializan la ordenación que los contiene, y que tradicionalmente han venido siendo definidos por la legislación urbanística, a través de los siguientes conceptos y determinaciones:

- *Definición de los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio y del sistema urbano.*
- *Régimen jurídico del suelo, su clasificación y definición del suelo destinado a la construcción de la ciudad de un lado y a la protección de los elementos de interés, urbanos o naturales, de otro.*
- *Determinación de los Sistemas de Gestión más adecuados para la efectiva ejecución de las proposiciones en las que, a la postre, se traducen las propuestas del planeamiento, al menos en todo aquel componente que atiende las demandas de crecimiento y desarrollo.*

### 2.3. ALTERNATIVAS Y OPCIONES DE DESARROLLO

El modelo territorial y el sistema urbano propuesto en el Plan, así como la estructura urbana que lo sustenta, toman como referencia las dimensiones básicas de la situación de la ciudad, las transformaciones sufridas en el periodo de vigencia del planeamiento y las tendencias de su evolución.

En el núcleo urbano la nueva oferta de suelo residencial e industrial define la estructura de usos para la ciudad futura y establece el límite que separa el suelo cuyo destino es la construcción de la ciudad, y que, ante la diversa duración de los hechos urbanos y la continua variación de sus relaciones mutuas, permite albergar con generosidad las diversas orientaciones posibles, del que debiera, más allá de la orientación legislativa actual, preservarse de procesos urbanizadores, aunque no reúna causas suficientemente propias de protección.

La ciudad se presenta como proceso que se ha de dotar de un instrumento de ordenación flexible, capaz de adaptarse a su evolución, y cuyo contenido conlleve la propuesta de un sistema operativo para cumplir los objetivos propuestos en el planeamiento de forma programada en el tiempo. El suelo urbanizable sectorizado representa el crecimiento de la ciudad compacta conocida, el urbanizable sin sectorizar abre la puerta de nuevos desarrollos y planeamientos para otra forma urbana, que no debe por desconocida rechazarse.

Las particulares características del término concentraron el estudio de alternativas en las propuestas para la ciudad. El debate interno del equipo

redactor, el desarrollado con los técnicos municipales y el suscitado con las exposiciones públicas del Avance y de la Aprobación Inicial, se han centrado, como aspecto más relevante, en la forma que se propone para el propio desarrollo urbano.

El Avance planteaba un desarrollo urbanístico de la ciudad que en sus aspectos cuantitativos contempla la demanda previsible y en sus aspectos cualitativos intentaba responder a las necesidades detectadas y a la corrección de los desequilibrios de la ciudad existente, definiendo dos áreas de crecimiento, de diferentes características al este y al sur de la ciudad existente:

La *expansión este*, en el barrio de S. Juan, significaba una oferta generalizada de suelo, que desde su concreción arquitectónica pretendía, además, una mejora y reequilibrio para las deficientes condiciones urbanas del barrio de S. Juan; la necesidad inmediata de conclusión y mejora de la calidad del espacio urbano de este área y la estructura de la propiedad sobre la que se asienta el desarrollo de la misma, aconsejan la participación pública en cuanto a iniciativa y programación de su gestión.

Para la *expansión sur*, denominada ciudad jardín, se diferenciaba entre el borde sur de la Av. de la Libertad, actual límite del suelo urbano, y el resto del espacio existente hasta la variante. Superado el espacio de borde, se planteaba el desarrollo de una ciudad jardín respetuoso en su ordenación y trazado con las preexistencias territoriales. Su ordenación se concretaba en función de las características de esta área del territorio que tradicionalmente ha sido el espacio de huerta vinculado a la ciudad.

El debate abierto con la propuesta del Avance ocupó gran parte de las reuniones de la comisión formada para el seguimiento del Plan, desembocando en un acuerdo generalizado de eliminación de la propuesta de ciudad jardín para su sustitución por dos bandas de suelo urbanizable, en paralelo a la Avenida, sectorizada la primera y sin sectorizar la segunda, más al sur, con un incremento notable de aumento de la densidad en el aprovechamiento de ambas.

El modelo de ciudad jardín desapareció y la oferta de vivienda unifamiliar aislada será englobada por el urbanizable sin sectorizar extensivo que se clasifica en el conjunto del término, aprovechando el cambio de rumbo de la legislación urbanística.

El Plan, en su formulación definitiva, asume voluntariosamente el conjunto de orientaciones que sus redactores van recibiendo de la corporación municipal, muy sensible, a su vez, a la presión ejercida por la comisión de técnicos y operadores locales constituida al efecto.

Finalmente, procede exponer que este municipio, en contra de lo que su localización geográfica pudiera prever, tradicionalmente ha desarrollado una



política urbanística en la que la densidad y el aprovechamiento del suelo ha sido muy intensivo, y las cesiones y cargas derivadas del planeamiento muy bajas, creándose una cultura urbanística que debe cambiarse, pero poco a poco.

En paralelo con el ya largo, si no muy largo, proceso de revisión de planeamiento en el que estamos inmersos, se ha ido gestando, perfilando y conformando lo que sin lugar a dudas representa un “boom” urbanístico de escala, magnitud e impacto difícilmente determinables pero con seguridad sobrecogedores. Nos referimos a las propuestas de urbanización en el suelo urbanizable sin sectorizar, que a día de hoy se concretan en una propuesta de construcción, sobre la base de programas de actuación, elaborados y presentados, de una cifra superior a cuarenta mil viviendas, lo que significa quintuplicar el parque residencial municipal.



### 3. PROPUESTA TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Aunque el término municipal de Jumilla es muy grande, 970,6 km<sup>2</sup>, lo que llega a representar hasta un 8,5% del total regional, su estructura territorial es relativamente sencilla y el nivel de conflictividad bajo, por lo que, en consecuencia, la formulación de la propuesta territorial no requería el estudio de alternativas diversas, sino que se derivaba de forma casi natural de la propia información urbanística.

La gran novedad surgirá con la introducción de los nuevos criterios de clasificación derivados de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, por los que, siguiendo estrictamente sus preceptos, el suelo no urbanizable se reduce ostensiblemente, aumentando en compensación el urbanizable sin sectorizar. Inicialmente el equipo redactor, aprovechando el texto del Art. 65.2, propuso la clasificación del suelo de uso agrícola, tanto el de secano como el de regadío, como No Urbanizable, pero la limitación de construcción de viviendas aisladas a una parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup>, ha dificultado su mantenimiento hasta recibir, finalmente, la consideración de urbanizable.

Por el contrario, el Plan incorpora en su totalidad el trabajo realizado por la Asociación de Naturalistas de Jumilla "Juncellus", el Museo Municipal "Jerónimo Molina" y el Grupo de Montaña y Espeleología "Hinnení", denominado *Mapa Ambiental de Jumilla. Lugares de interés*, que representa un extenso y completo trabajo de todos aquellos elementos de interés histórico, arqueológico, ambiental y natural existentes en el conjunto del término, aumentando de manera importante los que el equipo redactor fue capaz de reunir en la Información Urbanística.

El Avance incorporaba una revisión de la división administrativa del término, proponiendo su reestructuración. No obstante, en el documento final se elimina la citada propuesta para evitar las revisiones estadísticas a las que daría origen.

La distribución del ámbito del término atendiendo a la clasificación, según los tipos y criterios establecidos por la legislación resulta la siguiente:

<u>CLASE DE SUELO</u>	<u>SUPF (Has)</u>	<u>% / total</u>
URBANO	561,26	0,58%
URBANIZABLE	47.710,19	49,16%
NO URBANIZABLE	45.912,15	47,30%
SISTEMAS GENERALES	2.876,39	2,96%
		100,00
TOTAL:	97.059,99	%

## SUELO URBANO

Siguiendo la legislación vigente se diferencian dentro del suelo urbano las diferentes categorías establecidas:

### 3.1.1. Suelo urbano consolidado

Formado por terrenos en los que no resulta necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas. Solo se delimita, identificándose con el código **U**, en la ciudad de Jumilla y en aquellas pedanías en las que existe una estructura urbana claramente diferenciable. Se distinguen hasta 8 zonas en suelos de uso residencial, una en uso industrial y otra en actividades económicas y servicios.

Se plantea, con posterioridad a este Plan General, la redacción de un Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico. Hasta su aprobación definitiva, el mantenimiento de alineaciones, edificabilidad y parcelario en esta zona (**rl**) queda determinado por la delimitación de Conjunto Histórico Artístico, por R.D. 3382/81, a la que le será de aplicación el artículo 20.3 de la Ley 16/85 de 25 de Junio, sobre Patrimonio Histórico Español con carácter transitorio, que exige una resolución favorable de la Dirección General de Cultura.

El deseo de ampliación, que hubo a lo largo de la redacción del Plan, de los constreñidos límites del Conjunto Histórico Artístico, extendiéndolos a las áreas más cercanas de las zonas de los Distritos y del Casco Antiguo (**rII** y **rIII**), no podrá tener efecto hasta que no se realice el correspondiente PECHA. A estas áreas de ampliación propuestas, que se han identificado con el código **rl/T**, les será de aplicación, como normativa transitoria, la que mantuvieron hasta la aprobación provisional del Plan General.

El resto de actuaciones que se plantean, se reducen a la delimitación de tres ámbitos para la redacción de respectivos Planes Especiales de Reforma Interior y a la incorporación de suelos industriales, colmatados pero escasamente urbanizados, en dos unidades de actuación con el propósito de garantizar la urbanización. Las superficies de cada uno de estos instrumentos se relacionan en los cuadros siguientes:

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR			
PERI	USO	SITUACIÓN/ZONA	SUPERFICIE m2
<b>1</b>	RES	Norte Arsenal / rV	13.660
<b>2</b>	RES	Distritos / rII	24.183
<b>3</b>	RES	Santa Ana / rVII	37.508
<b>Total</b>			<b>75.351</b>

UNIDADES DE ACTUACIÓN			
ua23	IND	Avenida de Yecla	45.862
ua24	IND	P. I. Los Romerales	107.030
<b>Total:</b>			<b>152.892</b>

### 3.1.2. Suelo Urbano sin consolidar

Con el código **Usc**, se delimitan los terrenos que el planeamiento propone como unidades de actuación para su ejecución como unidad integrada, entendiendo como tal la que requiere mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización.

Se distinguen 19 unidades de uso residencial: para la ciudad de los números 1 al 13 (estando las 11 y 12 en tramitación), situadas en tres áreas: Borde de la Rambla, Barrio de S. Juan y una pequeña en la fábrica abandonada de la carretera de Yecla; la 14 en la urbanización incompleta del Roalico; y para las pedanías de la P1 a la P5.

De uso industrial se plantean 8 unidades: de los números 15 al 22 en las zonas industriales del Castillo y del Camino de los Franceses.

La única gestión de suelo de iniciativa pública que se plantea entre todas las unidades de actuación, es para la uaP5.

En el Anexo 1, Cuadros de superficies, aparecen las superficies y características de las mismas.

### 3.1.3. Núcleo Rural

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 63.4 de la Ley Regional, se consideran suelo urbano de núcleo rural (**U/nr**) los terrenos que, por existir en ellos agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyen un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario. En el cuadro de la página siguiente vienen su denominación y superficies.

La ausencia de una cartografía en escala adecuada impide la adecuada ordenación de estos núcleos conforme a su categoría de suelo urbano por lo que en todos los casos quedarán remitidos a la elaboración de un planeamiento especial, estableciéndose un régimen transitorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LSRM.

La distribución y superficies totales de todos los suelos urbanos se expresan en el cuadro siguiente:

## DISTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANO

CLASE DE SUELO:		Superficie		
URBANO		(m2)	(Ha)	suma
<b>Ciudad:</b>	Jumilla	4.267.906	426,79	<b>426,79</b>
<b>Pedanías:</b>	Fuente del Pino	159.171	15,92	
	La Alquería	108.999	10,90	
	Santa Ana	37.508	3,75	
	El Roalico	64.393	6,44	
	Cañada del Trigo	116.966	11,70	
	Torre del Rico	78.166	7,82	
	Salinas de la Rosa	165.500	16,55	<b>73,07</b>
<b>Núcleos Rurales:</b>	Varahonda vieja	22.651	2,27	
	El Carche	72.882	7,29	
	Casas de las Cebolletas	26.416	2,64	
	Casas del Café y Las Casicas	38.804	3,88	
	Casas de las Cañas	10.635	1,06	
	Peña Roja	13.045	1,30	
	La Zarza	19.038	1,90	
	La Raja	22.648	2,26	
	La Alberquilla	39.022	3,90	
	Los Casutos del Coto	25.466	2,55	
	Casa de las Peñas Blancas	6.490	0,65	
	Casas del Calderoncillo	7.617	0,76	
	Casas del Rico	18.652	1,87	
	Casas de los Agüeros	11.599	1,16	
	Las Omblancas	32.191	3,22	
	La Celia	10.370	1,04	
	Casas de la Rosa	10.808	1,08	
	El Aljuzarejo	18.784	1,88	
	Casas de los Conejos	11.531	1,15	
	Casas de los Olivares	11.880	1,19	
	Casas de los Aljibes	20.064	2,01	
	Casas de Pacheco	15.126	1,51	
	Casas de Castilla	14.283	1,43	
	Casas de los Tomadores	8.016	0,80	
	Casas de Poveda	9.482	0,95	
	Casas del Espíritu Santo	14.643	1,46	
	Casas del Olmo	17.600	1,76	
	Casas del Arsenal	9.846	0,98	
	Casas del Charco de la Peña	16.631	1,66	
	Casas de los Cápitos	18.351	1,84	
	Los Escandeles	11.249	1,12	
	Vista Alegre	10.504	1,05	
	Los Ezequieles	5.678	0,57	
	Casas del Soldado	7.543	0,75	
	Casas de la Tosquilla	4.424	0,44	<b>61,40</b>
<b>TOTAL</b>				<b>561,26</b>


**VISADO**  
Normal

01/03/2005

119042/14231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES

## 3.2. SUELO NO URBANIZABLE

La propuesta de clasificación de suelo no urbanizable se ajusta escrupulosamente a lo regulado en el Art. 65 de la LSRM, distinguiendo los espacios sujetos a algún régimen de protección específica de los que, protegidos por este planeamiento, albergan valores de carácter natural o paisajístico claramente justificados, o bien se reservan para la implantación de infraestructuras o servicios públicos como la autovía Murcia – Fuente de la Higuera.

### 3.2.1. Suelo No Urbanizable de Protección Específica

Se compone de las siguientes categorías:

#### **NUlic** *Lugar de Importancia Comunitaria*

Se ha otorgado esta protección a los espacios naturales propuestos para formar parte de la Red Natura 2000, en concreto como lugares de importancia comunitaria, en la Resolución de 28 de Julio de 2000 (BORM de 5 de agosto): las Minas de la Celia, la Sierra de Enmedio y la Sierra del Buey, genéricamente denominada pero a la que se encadenan los lugares conocidos como Barranco de Villena y los Cerros de Las Aneguillas y del Comisario. No están publicados los límites textuales para estos lugares y sólo existe límite cartográfico a escala 1=50.000 coincidente con los mojones de montes públicos y que en los planos del Plan ha sido interpretado a la escala 1=10.000.

En los desarrollos de planeamiento de los suelos urbanizables sin sectorizar se establecerán colchones de protección que alejen la edificación o los usos dotacionales intensivos de las zonas de contacto con este suelo.

#### **NUpr** *Parque regional*

Esta protección solo se contempla para la Sierra de El Carche. Sus límites textuales, incluyendo el Cabezo de la Rosa, coinciden con los mojones de monte público y aparecen publicados en la Ley 2/2003, de 28 de marzo (BORM de 14 de Abril), que declara estos espacios naturales como Parque Regional, haciendo referencia a su régimen de protección y usos contenido en el Decreto 69/2002, de 22 de Marzo, que aprobaba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

Aunque este Parque Regional también es susceptible de ser clasificado lugar de importancia comunitaria en la Red Natura 2000, con los mismos límites, se contempla como protección específica la de su régimen jurídico actual.

En los desarrollos de planeamiento de los suelos urbanizables sin sectorizar se establecerán colchones de protección que alejen la edificación o los usos dotacionales intensivos de las zonas de contacto con este suelo.

### **NUfs Fauna silvestre**

Se incluyen en esta denominación Las Cañadas de Arriba, la Peñarrubia y un área que amplía el LIC de las Minas de la Celia. Las Cañadas de Arriba merecen un comentario por su amplitud. Es una extensa zona comprendida entre el Cordel de Hellín a Yecla y el límite norte del término, que para algunos especialistas representa el espacio de mayor interés ecológico del municipio. Como quedó expuesto en la información, esta zona esteparia, especialmente aislada, es aprovechada por aves protegidas para invernar, existiendo una clara interrelación entre las aves y los cultivos existentes que no han sido transformados como en otras zonas del municipio, creándose unas condiciones de equilibrio ecológico pero de gran fragilidad. La protección simultánea de los cultivos y de la fauna es lo que debe buscar el Plan, estableciéndose para ello esta calificación específica.

Sin llegar a establecer una delimitación de las áreas, se contemplan como espacios de interés natural en la Ley 7/95 de Protección de la Fauna Silvestre de la Región de Murcia. Los criterios seguidos para delimitar en los planos del Plan estas áreas sin límites textuales, han sido: para las Cañadas de Arriba, la zona ya comentada al Norte del Cordel de Hellín a Yecla, y para las Minas de la Celia y Peñarrubia, las zonas con uso de Monte bajo de la cartografía 1:5.000.

Las superficies del Suelo No Urbanizable de Protección Específica se resumen en el cuadro siguiente:

<b>Tipo</b>	<b>Espacio</b>	<b>Superficie/m2</b>	<b>/Has</b>
<b>NU/lic</b>	SIERRA DEL BUEY, BARRANCO DE VILLENA, Y CERROS DE LAS ANEGUILLAS Y DEL COMISARIO	23.508.738	2.350,87
	SIERRECICA DE EN MEDIO Y CAMILLEJOS	5.169.443	516,94
	MINAS DE LA CELIA	19.565	1,96
	<b>TOTAL:</b>	<b>28.697.746</b>	<b>2.869,77</b>
<b>NU/pr</b>	SIERRA DEL CARCHE	52.901.594	5.290,16
	<b>TOTAL:</b>	<b>52.901.594</b>	<b>5.290,16</b>
<b>NU/fs</b>	CAÑADAS DE ARRIBA,	105.943.346	10.594,33
	MINAS DE LA CELIA	783.540	78,35
	PEÑARRUBIA	2.120.040	212,00
	<b>TOTAL:</b>	<b>108.846.926</b>	<b>10.884,69</b>

	<b>VISADO</b> Normal	<b>01/03/2005</b> 119042/14231
	<b>Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia</b> FTFJ <small>Visado Telemático</small> Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES	
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

### 3.2.2. Suelo No Urbanizable protegido por el planeamiento

Se proponen las siguientes categorías para los suelos protegidos por este Plan, que o bien albergan valores de carácter natural o paisajístico claramente justificados, o bien se reservan para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.

#### **NUam Ambiental**

La forman el resto de espacios de interés natural del término. Se corresponde con las formaciones montañosas, con cobertura forestal o sin ella, que atraviesan y caracterizan el paisaje del municipio y que, por no llegar a contener unos valores ambientales especialmente destacables del resto, han sido incorporados en una misma categoría. Parte de estos espacios albergan otro tipo de protección, como es el caso de la declaración como Bien de Interés Cultural de Santa Ana.

La relación de los mismos con la agrupación propuesta por el planeamiento, manteniendo sus denominaciones características, y sus superficies es la siguiente:

<b>Tipo</b>	<b>Espacio</b>	<b>Superficie/m2</b>	<b>/Has</b>
<b>NU/am</b>	SIERRA DE LA PEDRERA Y EL ESCABEZADO	15.354.900	1.535,49
	SIERRAS DE LA TELLA Y DE LOS GAVILANES	19.907.822	1.990,78
	SIERRA DE CINGLA Y ALTO DE LAS GRAJAS	7.826.055	782,61
	CERROS GONZALEZ Y CANTERO	2.641.524	264,15
	CERRO DE LA CRUZ	905.479	90,55
	SIERRA DE LA CABALLERA	3.126.902	312,69
	CERRICO DE LA FUENTE	1.430.325	143,03
	SIERRA DE BUJES	4.980.447	498,04
	SIERRA DE LAS CABRAS	16.712.422	1.671,24
	SIERRA DEL PICARCHO, CERROS DEL MORRON Y DE LAS MORATILLAS	11.369.888	1.136,99
	SIERRAS DE LA TIENDA Y DEL MOLAR	43.500.405	4.350,04
	LOS HERMANILLOS	1.279.083	127,91
	SIERRAS DE SANTA ANA, LOS ALACRANES Y SOLANA DE LA BUITRERA	19.455.306	1.945,53
	SIERRA LARGA Y SIERRA DE SOPALMO	62.164.158	6.216,42
	SIERRA DE LOS RUICES Y CERROS DE LA RAJICA DE ENMEDIO	28.510.742	2.851,07
	ATALAYA DEL ROMERAL	511.247	51,12
	PEÑA ROJA Y UMBRIA DE LA RAJA	4.973.623	497,36
	CERRO DE LA CABALLUSA	5.524.230	552,42
	HOYA HELADA (AL NORTE DE LAS MINAS DE LA CELIA)	1.291.058	129,11
	PROTECCIÓN JUNTO PARQUE REGIONAL DEL CARCHE	3.592.256	359,23
	SIERRA DE LA PILA	3.014.608	301,46
	<b>TOTAL:</b>	<b>258.072.480</b>	<b>25.807,25</b>

## **NUrc Reserva para comunicaciones**

Se incorporan en esta categoría amplias franjas de terreno que se reserva para el paso de la Autovía Murcia – Fuente de la Higuera y otras, algo menores, como reserva para posibles ampliaciones y correcciones de radios de curvas, que puedan ser necesarias en los futuros desarrollos del Suelo Urbanizable sin sectorizar. Entre las variantes de trazado de la autovía, analizadas en el estudio informativo de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, finalmente la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transporte de la Región de Murcia apuesta por dos soluciones con una variación, que consideramos.

Por un lado la opción VJ1, paralela a la Carretera C-3314 de La Venta del Olivo a Jumilla con su continuidad en la variante a Jumilla y en la N-344 de Murcia a Yecla por el Polígono de los Romerales y el subtramo JY7. Esta afectaría en todas las clases de suelo: en suelos urbanos en este polígono, en sectores de urbanizable industrial más al sur, en urbanizables con planeamiento incorporado como el Polígono del Mármol, y en suelo urbanizable sin sectorizar como en este polígono y en la ampliación del área de la Estacada. Si contamos con que el Plan ya recoge una propuesta de acondicionamiento para la Carretera C-3314, parece por tanto la solución menos idónea para el Municipio.

El otro trazado previsto se plantea paralelo a la N-344 de Murcia a Yecla hasta la entrada a Jumilla, prosigue por el subtramo JY5, al este del la ciudad, que continuaría por la Cañada de la Jimena hasta el tramo JY7 en el límite con Yecla. Hay una variación de esta solución que pasaría por la variante actual a Jumilla. Ya han sido comentadas las afecciones producidas en las zonas industriales, al norte de la ciudad, que provocaría utilizar la variante de Jumilla. Por tanto parece más conveniente reservar suelo en la N-344, en el subtramo JY5 y en la Cañada de la Jimena con salidas que conecten la ciudad al sur y al norte.

Para completar este suelo no urbanizable, se incorpora, a petición del Ayuntamiento, una protección para la carretera C-3213 a Pinoso, que busca posibilitar la implantación de una vía de comunicaciones más importante, que favorezca la integración territorial con la provincia de Alicante y el desarrollo de un eje NO-SE.

Superficie, en m<sup>2</sup>, que queda en reserva para comunicaciones:  
**10.602.790**

### 3.3. SUELO URBANIZABLE

Siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística el suelo urbanizable está constituido por los terrenos que no tienen reconocido por el Plan la condición de suelo urbano o suelo no urbanizable.

De acuerdo a las categorías posibles, el suelo sectorizado se ajusta a las necesidades previsibles, a corto y medio plazo, de transformación urbanística para la incorporación de nuevos espacios residenciales o industriales al municipio, mientras que el sin sectorizar se recomienda reservar para situaciones imprevistas en este planeamiento. También se incorpora en esta clasificación el suelo que cuenta con una ordenación pormenorizada aprobada.

#### 3.3.1. Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado

Se detalla a continuación el suelo que contaba con una ordenación pormenorizada aprobada por un planeamiento anterior a la redacción del Plan General con la nominación que se le confiere junto a la clasificación.

Sector **UEor/rA** Plan Parcial Sector IX-A2 Residencial “El Arsenal”.  
Publicado en el B.O.R.M. el 31-Marzo-2004

Sector **UEor/iB** Plan Parcial Sector Industrial “Polígono del Mármol”.  
Publicado en el B.O.R.M. el 18-Marzo-2004

Sector **UEor/iC** Plan Parcial Sector Industrial de “La Alquería”.  
No está publicado en el B.O.R.M. Aprobación Definitiva:  
Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras  
Públicas del 24 de Enero de 1991, con conocimiento de  
subsanción de deficiencias del Texto Refundido el 3 de  
Septiembre de 1991

Las superficies de este suelo se resumen en el cuadro siguiente:

<b>SECTOR</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>rA</b>	99.745
<b>iB</b>	1.876.618
<b>iC</b>	67.110
<b>Total:</b>	<b>2.043.473</b>

### 3.3.2. Suelo Urbanizable Sectorizado

El suelo urbanizable sectorizado, a excepción de dos sectores residenciales, se localiza mayoritariamente junto al núcleo urbano. En el capítulo "ÁREAS DE GESTIÓN" se establecerán las determinaciones específicas para cada uno de los sectores delimitados, en aplicación de la legislación vigente, y en las fichas del Anexo 3 las particularidades de cada sector. En la cartografía, por otra parte, se establecen gráficamente determinaciones de planeamiento general que el planeamiento de desarrollo debe respetar, tales como viales principales, zonas verdes y equipamientos.

De acuerdo a los usos generales diferenciamos las siguientes categorías:

#### **UEs/i Urbanizable Sectorizado industrial**

Los sectores industriales se sitúan junto a las áreas industriales actuales. Al Norte, entre las zonas industriales de los Romerales y del Castillo, como sucesivas ampliaciones hasta conseguir la conexión de ambas. Y al Sur, junto a la industria dispersa, que se sitúa a ambos lados de la carretera, en la entrada desde Murcia, tratando de proporcionarle una ordenación apropiada para un polígono industrial, de la que carece esta área.

Es por este motivo por lo que las cesiones de suelo para Sistemas Generales han sido más tenidas en cuenta en esta zona. Se desarrolla el de Comunicaciones en los sectores r8 y r9, para crear un vial de borde que conecte con el vial de la Ronda Sur. El de Espacios Libres, se desarrolla en el sector r10, iniciando lo que llamamos Borde de la Variante a Jumilla.

#### **UEs/r Urbanizable Sectorizado residencial**

Tres sectores residenciales de densidad alta configuran una franja al sur de la ciudad que incluye la arteria viaria Ronda Sur, prevista ya en el plan que se revisa y no ejecutada. Será con las cesiones al Sistema General de Comunicaciones que hagan los sectores r1, r2 y r3 con las que se que consiga su ejecución. La ampliación del Sistema General de Espacios Libres del Paseo Lorenzo Guardiola se conseguirá con las cesiones de los sectores r1 y r2. Y con el fin de no cargar excesivamente las cesiones en estos sectores, que nunca superan el 25 % de cesión, no se han previsto cesiones al Sistema General de Equipamientos, pero la necesidad de ampliar el Polideportivo de la Hoya obliga a que se ubique junto a este el Sistema Local de Equipamientos de los sectores r2 y r3.

Dos sectores residenciales, con una densidad mínima de 0'25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, han sido previstos fuera del núcleo urbano. El r4, al Norte de la pedanía de Fuente del Pino, sin preordenación pero que tendrá que urbanizar la rotonda y

el vial de acceso desde la Carretera Nacional. El r5, al este del Roalico, es resultante del informe de la Comisión de Política Territorial a la Aprobación provisional del Plan, que no consideró justificada la clasificación de esta zona como suelo urbano, proponiéndola como Urbanizable sectorizado. En este caso será preferible que la ordenación de viales y edificación, con las cesiones que por ley le correspondan, la realice su correspondiente Plan Parcial.

Un último sector residencial se delimita al este del Barrio de S. Juan, el r6, con una densidad baja para completar y cerrar la demanda previsible.

### **UEs/aes Urbanizable Sectorizado Actividades Económicas y Servicios**

El único sector de actividades económicas y servicios propuesto se sitúa en un triángulo que limita con los nuevos suelos edificadas, con los sectores urbanizables y con el actual suelo de Actividades Económicas y Servicios. También se pensó desde un primer momento en esta zona por su cercanía a la Terminal de Camiones. Para su posible ampliación o la instalación de Equipamientos relacionados con ella, o con la logística, se obliga a que se ubique el Sistema Local de Equipamientos del sector junto a la terminal.

Las superficies estimadas de los Suelos Urbanizables Sectorizados y sus porcentajes de cesiones se resumen en el cuadro siguiente:

SECTORES						SISTEMAS GENERALES				
Sector	Uso	Densidad	m2/m2	Supf. Estimada m2	Suma por Usos	SGEL m2	SGC m2	Adscrito m2	TOTAL m2	%/Supf. Sector
r1	RES	ALTA	1,00	94.464		5.353	14.414	0	19.767	20,93%
r2	RES	ALTA	1,00	86.704		9.702	8.466	0	18.168	20,95%
r3	RES	ALTA	1,00	138.514		0	18.240	5.961	24.201	17,47%
r4	RES	MÍNIMA	0,25	251.722		0	0	0	0	0,00%
r5	RES	MÍNIMA	0,25	64.327		0	0	0	0	0,00%
r6	RES	BAJA	0,50	75.290	711.021	0	2.000	0	2.000	2,66%
aes	AES	ALTA	0,75	92.320	92.320	0	0	0	0	0,00%
i1	IND		0,46	112.360		0	0	0	0	0,00%
i2	IND		0,46	108.200		0	0	0	0	0,00%
i3	IND		0,46	140.560		0	0	0	0	0,00%
i4	IND		0,46	145.800		0	0	0	0	0,00%
i5	IND		0,46	144.480		0	0	0	0	0,00%
i6	IND		0,46	180.280		0	0	0	0	0,00%
i7	IND		0,46	163.240		0	0	0	0	0,00%
i8	IND		0,46	93.429		0	16.026	0	16.026	17,15%
i9	IND		0,46	70.881		9.070	5.084	0	14.154	19,97%
i10	IND		0,46	199.696	1.358.926	0	0	38.377	38.377	19,22%
<b>TOTAL</b>					<b>2.162.267</b>	<b>132.693</b>				



**VISADO**  
Normal  
01/03/2005  
119042/14231

**Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia** FTFJ  
Visado Telemático  
Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### 3.3.3. Suelo Urbanizable Sin Sectorizar

El suelo urbanizable sin sectorizar se extiende por la totalidad del municipio ocupando aquellos espacios que no son urbanos o no constituyen un núcleo rural, no son objeto de protección específica, ni figuran como suelo no urbanizable ni como Sistemas Generales.

De acuerdo con el Art.101.2 de la LSRM, el Plan debe señalar para el suelo urbanizable sin sectorizar las siguientes determinaciones:

- a) Criterios para la delimitación de los sectores, de forma que se garantice su adecuada inserción en la estructura general establecida por el Plan y constituyan una unidad geográfica y urbanística integrada
- b) Características técnicas y dimensiones mínimas de las actuaciones, en función de los diferentes usos preferentes e incompatibles y dotaciones y servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales, que serán como mínimo de 5m<sup>2</sup> / habitante para el sistema general de espacios libres.
- c) Aprovechamiento global de referencia, establecido en función de los usos admisibles, que en ningún caso podrá superar al señalado para las distintas categorías establecidas para el suelo urbanizable sectorizado.

De otra parte la Ley 2/2004, de 14 de junio, de modificación de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, en relación a este tipo de suelo, propone como modificaciones más destacadas las siguientes:

- Que la cuantía mínima destinada a parques y jardines públicos sea de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> del aprovechamiento residencial establecido por el Plan, en vez de los 5 m<sup>2</sup> por habitante.
- Que se reservará un porcentaje del aprovechamiento destinado a VPP en cada una de las áreas y sectores de uso global residencial, excepto los de mínima densidad, con una cuantía mínima del 10% de la edificabilidad del sector.

Con la aprobación definitiva, aunque parcial del Plan, el Ayuntamiento ha iniciado un proceso de toma de conocimiento de los programas de actuación de las múltiples iniciativas que, al amparo de esta categoría, diferentes iniciativas inmobiliarias pretenden desarrollar en el extenso ámbito territorial municipal. Un acelerado análisis comparado de los parámetros básicos de las mismas, concluiría que la principal condición sería la diversidad: extensión, localización, delimitación, densidad, ordenación, tipologías, etc., varían de una propuesta a otra, sin poder asegurar ni disponer de las condiciones de certeza necesarias para fijar una regulación estricta de parámetros básicos. Discutida en profundidad esta circunstancia por técnicos municipales, regionales y los

redactores de este planeamiento, convenimos en otorgar a un concepto tan cuantificable como el aprovechamiento global de referencia la condición de segmento u horquilla en vez de una cifra fija. De esta manera se propone como tales aprovechamientos para el residencial de densidad baja todo el intervalo comprendido entre más de 0,25 y hasta 0,45 y para el de mínima densidad el comprendido entre 0'125 y 0'22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para el suelo industrial se propone un valor fijo de 0'46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El conjunto de exigencias y condiciones exigibles a estas propuestas de sectorización y urbanización se desarrolla con la mayor precisión aconsejable en la parte de la normativa correspondiente, insistiendo, aquí, en la conveniencia de mantener un criterio de flexibilidad que sea capaz de atender adecuadamente al número y diversidad de iniciativas que pretenden desarrollarse.

Otro punto de conflicto en este aspecto del planeamiento, en el caso concreto de Jumilla, se refiere a la posibilidad de aceptar situaciones de discontinuidad entre la ubicación de los suelos previstos para el desarrollo urbanístico y otros que, clasificados como no urbanizable, sean susceptibles de considerarse como parte de los sistemas generales propuestos, aunque en su condición más básica se trate de suelo no urbanizable de titularidad privada, resolviendo la posibilidad de aceptación de estos procedimientos siempre que el Ayuntamiento valore como adecuados, por su interés social o natura, el suelo que se incorporaría al sistema general de espacios libres del Municipio.

Aunque la mayoría del suelo así calificado se propone para uso residencial, de acuerdo a dos niveles de densidad, en el ámbito territorial municipal también se establecen áreas para su posible desarrollo industrial, concentradas en el entorno del actual polígono industrial de I Mármol y lógicamente concebidas para absorber futuras necesidades de desarrollo. En relación al residencial, el previsto con densidad baja constituye una corona que representaría el borde final del núcleo urbano de Jumilla; mientras que se propone como densidad mínima todos los suelos urbanizables sin sectorizar que se establecen a lo largo del territorio.

Las superficies totales de los suelos urbanizables sin sectorizar, en m<sup>2</sup>, son:

Residencial densidad baja	2.066.298
Residencial densidad mínima	467.305.409
Industrial	3.524.470
TOTAL:	472.896.177

### 3.4. SISTEMAS GENERALES

En la escala territorial la revisión del Plan no establece propuestas sustanciales que modifiquen o alteren la estructura de las diferentes redes existentes. Comentaremos a continuación, no obstante, los aspectos más sustanciales de las mismas.

#### 3.4.1. Sistema General de Espacios Libres

Ante la situación deficitaria que presenta la ciudad, tanto en su sistema general de zonas verdes como para aquellas de ámbito local, se destaca la importancia de los objetivos generales de planeamiento señalados para la estructura urbana de la ciudad, en el capítulo Soluciones generales para Jumilla, que significan una mejora en las condiciones de este tipo de dotación.

Con carácter general, se potencia la accesibilidad entre las diferentes zonas urbanas, así como la incorporación a la ciudad y mejora de su accesibilidad hacia los espacios libres exteriores aptos para su uso recreativo, cabe destacar, por su valores paisajísticos, la ladera norte del cerro del Castillo, especialmente la zona cercana a las viviendas del MOPU que supondrá una expansión a la concentración de edificación.

En el núcleo urbano se propone dar continuidad al Sistema General de Espacios Libres constituido por el parque del Rey D. Pedro junto al Paseo del Poeta Lorenzo Guardiola y la creación de un Parque de Borde en la variante a Jumilla. Estas zonas verdes pueden ser compatibles con otros usos dotacionales.

El primero constituye el sistema general de espacios libres de los sectores de suelo urbanizable que se desarrollan a ambos lados del paseo. Su pretendida continuidad hasta la variante podría ser el S.G. de Espacios Libres para el suelo urbanizable sin sectorizar, pero solo de forma facultativa, el Plan no articula su cesión, solo la sugiere.

Igualmente ocurre con casi todo el Parque de Borde de la variante, tendrá que esperar al desarrollo de los suelos urbanizables sin sectorizar. Pero, tal y como ocurre con la continuación del Paseo Guardiola, el Plan ha querido iniciarlo de forma más firme al sureste, vinculándolo al S.G. de Espacios Libres de los sectores industriales limítrofes, constituyéndolo así en el auténtico “arranque” del parque.

Como parque extra urbano es necesario destacar y potenciar el valor, por su extensión y calidad, del parque forestal de La Estacada. La mejora de accesos a esta área de la ciudad desde el núcleo urbano contribuirá a una mayor utilización y revalorización del mismo, a lo que debe añadirse la

reconversión en recinto ferial de la zona deportiva situada al sur de esta antigua pedanía.

Finalmente, el resto del municipio adolece de Espacios Libres que puedan ser considerados como sistema general. Cabe resaltar, por su cercanía y sus valores socio-culturales tradicionales y en su ámbito protegido como no urbanizable de protección ambiental y BIC, el monte de S. Ana que cumple la función de gran parque extra-urbano, y completa el conjunto de espacios verdes externos al núcleo y vinculados al mismo para su uso recreativo.

Los criterios que se han seguido para considerar un zona verde como S.G. de Espacios Libres han sido: que sea superior a 2.000 m<sup>2</sup> y que se pueda inscribir en el un círculo de 30 m de diámetro, o que sirva de ampliación a otro espacio libre o a un conjunto de ellos. Los Espacios Libres existentes y los vinculados o adscritos a sectores urbanizables que se pueden consideran así son siguientes:

Tipo de suelo	Situación	Supf. (m2)	Subtotal	Supf.	(Has)
Urbano	Castillo (junto Viviendas del MOPU)	15.465		1,55	
	Castillo (junto Charco del Zorro)	56.076		5,61	
	Castillo (junto zona industrial)	43.069		4,31	
	Jardín Botánico de la Estacada	42.361		4,24	
	Jardín sur de la Estacada	9.128		0,91	
	Jardín de la Feria del Ganado	2.247		0,22	
	Jardín en c/ Goya 2	2.144		0,21	
	Plaza de los Cipreses de la Estacada	3.902		0,39	
	Plaza de San Juan	2.313		0,23	
	Plaza del Rey Don Pedro	12.000		1,20	
	Paseo Lorenzo Guardiola	9.605		0,96	
	Plaza del Rollo	2.884		0,29	
	Polígono de los Romerales	21.230		2,12	
	ua 19	3.416	225.840	0,34	22,58
Urbano	Paseo de la Rambla del Judío (ua3, 4 y 5)	32.977		3,30	
sin consolidar	ua 10	6.062		0,61	
	ua 15	4.220		0,42	
	ua 16	18.487		1,85	
	ua 11	2.910		0,29	
	ua 2	5.774	70.430	0,58	7,04
Urbanizable	r1/ Continuación del Paseo Lorenzo Guardiola	5.353			
Sectorizado	r2/ Continuación del Paseo Lorenzo Guardiola	9.702			
	i9/ Paseo de Borde Autovía	9.070			
	i10/ Paseo de Borde Autovía	36.700	60.825		6,08
	<b>TOTAL:</b>		<b>357.095</b>		<b>35,71</b>

### 3.4.2. Sistema General de Equipamientos

Existe una fuerte concentración dotacional en la zona sur de nueva expansión de la ciudad frente a los déficits en las áreas urbanas de la ciudad consolidada. Especialmente en el Centro Histórico, antiguo Ensanche, Distritos y barrio de S. Juan. Hay que considerar en estas áreas, con un alto grado de colmatación, la escasa disponibilidad de suelo vacante calificado y adecuado para este fin. Con esta situación de partida, y con la tendencia a esperar que los posteriores desarrollos vayan solucionando las futuras demandas con los sistemas locales, solo es posible apuntar desde el Plan algunos equipamientos en el escaso suelo disponible, es predecible que este sea en el suelo urbano sin consolidar, especialmente en zonas industriales donde hay más disponibilidad de suelo.

El conjunto de equipamientos, incluyendo los limitados espacios de las pedanías, ordenados por usos es el de la tabla siguiente:

Ubicación	Nombre	Tipo	Supf. m2	Total
Ciudad	UA 6-1	adm	201	
Ciudad	UA 6-2	adm	319	
Ciudad	Casas del Jardín de la Estacada	adm	372	
Ciudad	Parque local de bomberos	adm	3.922	
Ciudad	Protección Civil	adm	150	
Ciudad	Cámara agraria local	adm	815	
Ciudad	Oficina comarcal agraria	adm	2.992	
Ciudad	Casa cuartel de la guardia civil	adm	1.983	
Ciudad	Estación Enológica	adm	2.040	
Ciudad	Nuevos juzgados	adm	304	
Ciudad	Ayuntamiento	adm	1.238	
Ciudad	Oficina de empleo	adm	719	
Ciudad	Centro Mujer y D.G.V.A.U.	adm	637	
Ciudad	Cementerio	adm	17.007	
Ciudad	UA 20	adm	3.879	
Ciudad	UA 24	adm	1.971	
Ciudad	UA 21	adm	2.577	
Ciudad	UA 21- Antiguo Depósito de agua	adm	500	
Torre del Rico	Asoc. Vecinos (Ant. Escuelas)	adm	274	<b>41.900</b>
Ciudad	El Casón	cul	77	
Ciudad	Casa municipal de cultura	cul	1.866	
Ciudad	Teatro Vico	cul	1.117	
Ciudad	Iglesia de San Antón	cul	179	
Ciudad	Arco y ermita de San Roque	cul	57	
Ciudad	Museo municipal etnológico	cul	407	
Ciudad	Casa del Concejo	cul	334	
Ciudad	Ermida de San José	cul	98	
Ciudad	Futuro Archivo	cul	167	
Ciudad	Castillo	cul	17.264	
Torre del Rico	Torre del Rico	cul	100	
	Centro cultural	cul	230	<b>21.896</b>
Ciudad	Velódromo	dep	13.601	
Ciudad	Piscina cubierta	dep	4.457	

Ubicación	Nombre	Tipo	Supf. m2	Total
Ciudad	Pabellón municipal de deportes	dep	2.565	
Ciudad	Polideportivo La Hoya	dep	46.126	
Fuente del Pino	Centro social y piscina	dep	430	
La Alquería	Piscinas	dep	1.249	
Torre del Rico	Área deportiva	dep	1.092	<b>69.520</b>
Ciudad	La Estacada, Escuela Municipal	doc	3.873	
Ciudad	Escuela de Capacitación Agraria	doc	3.600	
Ciudad	Escuela de música	doc	5.734	
Ciudad	Escuela-Hogar	doc	2.533	
Ciudad	Instituto de FP Príncipe Felipe	doc	9.482	
Ciudad	Pista Instituto FP Príncipe Felipe	doc	5.989	
Ciudad	IES Arzobispo Lozano	doc	7.397	
Ciudad	Grupo escolar Mariano Suárez	doc	2.028	
Ciudad	Colegio Ntra. Sra. de la Asunción	doc	4.837	
Ciudad	Universidad Popular	doc	422	
Ciudad	Colegio público Miguel Hernández	doc	4.224	
Ciudad	Pabellón Miguel Hernández	doc	4.338	
Ciudad	Escuelas	doc	934	
Ciudad	Colegio Cruz de Piedra (concertado)	doc	4.235	
Ciudad	Colegio mixto San Francisco	doc	8.425	
Cañada del Trigo	Grupo escolar Padre Monjón	doc	551	<b>68.602</b>
Ciudad	Feria del ganado	inf	22.473	
Ciudad	Estación de autobuses	inf	3.404	
Ciudad	Plaza de abastos	inf	4.832	
Ciudad	Terminal de camiones	inf	11.724	
Ciudad	Mercado de abastos de San Juan	inf	804	
Ciudad	UA 15	inf	2.013	
Ciudad	Parque de bomberos P.I.Romerales	inf	5.000	<b>50.250</b>
Ciudad	Iglesia de S. Agustín	rel	392	
Ciudad	Convento en Barón del Solar	rel	1.351	
Ciudad	Parroquia mayor de Santiago	rel	2.432	
Ciudad	Iglesia de El Salvador	rel	981	
Ciudad	Iglesia parroquial de San Juan	rel	1.134	
Ciudad	Ermitea distritos	rel	157	
Fuente del Pino	Ermitea Virgen del Rosario	rel	143	
La Alquería	Ermitea de San José	rel	192	
Santa Ana	Convento y huerto de Santa Ana	rel	10.197	
Cañada del Trigo	Iglesia Ntra. Sra. de los Remedios	rel	287	<b>17.266</b>
Ciudad	La Estacada, ASPAJUMIDE	san	5.160	
Ciudad	Cruz Roja	san	136	
Ciudad	Hogar del pensionista Paseo Guardiola	san	3.261	
Ciudad	Centro Salud Plz. Laborda Hernández	san	1.918	
Ciudad	Asilo de ancianos	san	3.822	
Ciudad	C. Sanitario/Asoc. Vecinos San Juan	san	176	
Ciudad	Club del pensionista	san	128	
Ciudad	Centro de servicios sociales	san	436	
Ciudad	Viviendas del MOPU	san	52	
Fuente del Pino	Centro de Salud	san	200	
Ciudad	Centro de Salud en Barón del Solar	san	1.267	<b>16.556</b>

**TOTAL: 285.990**



**VISADO**  
Normal

01/03/2005  
119042/14231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### 3.4.3. Sistema General de Comunicaciones

En este Sistema General se incluyen los dominios públicos que configuran las vías pecuarias y la red de carreteras nacionales, autonómicas y locales. También se incluyen dos vías verdes peatonales que, si bien su dominio no es totalmente público, deben preservarse para este uso. En las muchas ocasiones que estos sistemas generales se solapan entre sí, prevalece el de las vías pecuarias que representa el mayor ancho del dominio público.

#### **SGCvp vías Pecuarias**

Se constituye con un espacio de dominio público, muy amenazado de apropiación y roturación, cuya preservación debe garantizarse, pensando en un uso más turístico que ganadero. El listado de los elementos recogidos y las dimensiones de su ancho es el siguiente:

<b>Nº y Nombre de la vía pecuaria</b>	<b>Ancho legal(m)</b>	<b>Recorrido(Km.)</b>
1. Cañada de la Rambla de la Raja.	Variable	s.d.
2. Cordel del Rollo de la S. del Buey.	37	2,5
3. Cordel de la Balsa del Prado.	37	6,0
4. Cordel de la S. del Molar a S. Larga.	37	7,0
5. Cordel de la S. de los Jinetes.	37	4,0
6. Cordel de las Sanguijuelas a la S. del Buey.	37	10,0
7. Cordel de la Hoya del Carche.	37	3,5
8. Cordel de la Alquería a la S. del Buey.	37	6,0
9. Cordel de las Pedreras a la S. de las Cabras.	37	3,5
10. Cordel del Portichuelo a la S. de las Cabras.	37	1,0
11. Cordel del Abrev. de la Rosa a la S. de Enmedio.	37	5,5
12. Cordel del Abrevadero de los Álamos.	37	1,0
13. Cordel de la Solana de los Álamos a la S. Larga.	37	1,0
14. Cordel de la Rambla a la Rajica de Enmedio.	37	2,5
15. Cordel de la Rambla a la Fuente de la Higuera.	37	5,0
16. Vereda del Arco de San Roque a la Junta.	20	4,0
17. Vereda de Santa Ana.	20	3,5
18. Vereda de Cerro Negro.	20	2,0
19. Vereda de la Venta de la Pulga.	20	0,2
20. Vereda del Cabezo a los Lomazos.	20	1,0
21. Vereda de la Omblanquilla.	20	0,4
22. Vereda de las Rosas a las Sanguijuelas.	20	4,0
23. Vereda de los Hermanillos.	20	1,5
24. Vereda de la Fuente del Pino a la S. del Buey.	20	8,0
25. Vereda de los Manadores a la Cingla.	20	2,5
26. Vereda de las Moratillas a la S. Del Picarcho.	20	1,0
27. Vereda de las Moratillas a la S. Larga.	20	1,2

<b>Nº y Nombre de la vía pecuaria</b>	<b>Ancho legal(m)</b>	<b>Recorrido(Km.)</b>
28. Vereda de las Moratillas a Falda del Molar.	20	5,5
29. V. de Casas de Castilla a la Solana del Carche.	20	2,5
30. Vereda del Abrevadero de la Yedra.	20	0,5
31. Cañada Real de Albacete a Murcia.	66	45,0
32. Cordel de Hellín a Yecla.	37	20,0

Al que hay que añadir los siguientes Abrevaderos:

<b>Nombre</b>	<b>Situación en Vías pecuarias nº:</b>
1. Abrevadero de las Sanguijuelas.	12
2. Abrevadero del Huerto Abad.	18
3. Abrevadero de la Pila.	9
4. Abrevadero de las Perdices.	23
5. Abrevadero del Pilón.	1 / 31
6. Abrevadero de la Rosa.	11 / 21 / 22
7. Abrevadero de la Fuente de la Higuera.	15
8. Abrevadero de la Solana de los Álamos.	13
9. Abrevadero de los Manadores a la Fuente del Pino.	24 / 25
10. Abrevadero de la Yedra.	29 / 30
11. Abrevadero de las Cobatillas.	32

### **SGCcc Carreteras**

Incluye el conjunto de elementos de comunicación viaria existentes, sin llegar a proponerse ninguno de nuevo trazado, tan solo rectificaciones y nuevas rotondas de adaptación a los ya existentes o a los propuestos en el Plan anterior y no desarrollados.

El elemento, con diferencia, más importante de esta red viaria no existe todavía. Es el proyecto de autovía de enlace entre la de Murcia-Madrid con la de Albacete-Valencia, a la altura de Fuente la Higuera. De su trazado aún se sabe poco aunque se haya realizado el estudio informativo y el Plan reserve suelo no urbanizable para este fin, pero si es seguro que introducirá variaciones, que aún están por ver, en la estructura viaria actual.

Hay que distinguir cuatro elementos diferenciados, por la zona de dominio público y de afecciones que trascurren paralelas o por su titularidad:

- La Variante a Jumilla, considerada una vía rápida de carácter nacional, tiene una zona de dominio público de 8 metros a cada lado.
- La Nacional N-334 también de carácter nacional y con una zona de dominio público de 3 metros a cada lado.

- Las carreteras autonómicas con una zona de dominio público de 3 metros a cada lado y divididas en tres categorías que se expresan en el siguiente cuadro:

Carretera	Categoría
C-3314	1er nivel
C-3213	2º nivel
MU-403	2º nivel
MU-420	3er nivel
A-10	3er nivel
A-11	3er nivel
A-12	3er nivel
A-15	3er nivel
A-16	3er nivel
A-28	3er nivel
MU-430	3er nivel
MU-404	3er nivel

Y por último las carreteras de titularidad municipal a las que se les da la misma categoría que a las autonómicas de 3er nivel.

### **SGCvv Vías Verdes**

Por último, y como consecuencia del Informe de la D. G. de Infraestructuras de Turismo, se incorporan al sistema general de comunicaciones del Plan, como vía verde, los Itinerarios eco-turísticos propuestos en el informe protegiendo de la urbanización el antiguo trazado del tren Cieza-Jumilla-Yecla (tren Chicharra), utilizado también por una conducción de aguas de riego, y el Sendero de Gran Recorrido GR-7. En esta protección se considera un ancho total de 4 metros que deberán ser objeto de integración en la urbanización de los futuros desarrollos y pertinente señalización siguiendo los criterios utilizados a lo largo del recorrido.

Las superficies, expresadas en m<sup>2</sup>, del Sistema General de Comunicaciones se relacionan en el cuadro adjunto:

<b>Carreteras</b>	Variante	399.712	
	Nacional	492.275	
	Autonómica 1º y 2º nivel	723.456	
	Autonómica 3º nivel y locales	1.771.260	<b>3.386.703</b>
<b>Vías pecuarias</b>		7.441.006	<b>7.441.006</b>
<b>Vías Verdes</b>		240.688	<b>240.688</b>
		<b>TOTAL:</b>	<b>11.068.397</b>

### 3.4.4. Sistema General de Infraestructuras

Incluye las infraestructuras generales del Municipio que se han marcado con el código SGI y que aglutina instalaciones y trazados eléctricos, depuradoras, tratamiento de residuos, abastecimiento de agua, y abastecimiento de gas.

#### **SGlec Instalaciones y trazados eléctricos**

Incorpora los trazados de las líneas eléctricas y el espacio reservado para la nueva Subestación Eléctrica, al sur de la actual, cuyo proyecto se encuentra en estudio. La cercanía a la que sustituirá es el factor que ha hecho decidir esta localización.

#### **SGldp Depuradoras**

La depuración de aguas residuales cuenta con la E.D.A.R. existente, de la que se ha visto desbordada su capacidad de tratamiento; la nueva E.D.A.R. con un proyecto para su ejecución muy avanzado, que resolverá los problemas de la actual. Sus localizaciones y afecciones quedan contempladas en esta Revisión. El sistema general de infraestructuras se completa con la pequeña depuradora de la Estacada.

#### **SGltr Tratamiento de residuos**

Reúne aquellos espacios que en la actualidad, o como reserva para futuros proyectos, se destinan al depósito y tratamiento de residuos, con independencia de su naturaleza, comprendiendo el vertedero de residuos sólidos urbanos y el vertedero municipal de escombros. También se ha realizado una reserva de suelo para el nuevo vertedero municipal de escombros, que multiplica la capacidad del actual por diez, y para el ecoparque en la ladera norte del Castillo.

#### **SGlaa Abastecimiento de agua**

Este tipo de infraestructura se delimita para las conducciones generales de agua y los depósitos reguladores de agua potable, el actual y una reserva de suelo para el nuevo, que duplicará la capacidad del existente. Con el problema de limitación de caudal de agua disponible, de los pozos existentes, resuelto según el informe de Aguas de Jumilla del 23 de enero de 2004, que justifica la capacidad de abastecimiento para el suelo urbano y urbanizable sectorizado residencial, queda la conveniencia de mejorar las condiciones generales del servicio en los trazados antiguos.

## SGIgas **Abastecimiento de gas**

Esta infraestructura se está extendiendo paulatinamente el suelo urbano aunque actualmente ya cuenta con unos 12.000 m. de conducciones, grafiadas en los planos de infraestructuras, y un espacio para las calderas de gas señalado con el código correspondiente.

El resumen general de superficies del Sistema General de Infraestructuras se despliega en el cuadro siguiente:

<b>Abastecimiento de agua</b>		
Depósito de agua	1.208	
Depósito de agua en proyecto	2.336	<b>3.544</b>
<b>Electricas</b>		
Nueva Subestación Eléctrica	27.502	<b>27.502</b>
<b>Gasísticas</b>		
Calderas de gas	3.449	<b>3.449</b>
<b>Depuración de aguas residuales</b>		
EDAR del Prado	444834	
Nueva EDAR	348344	
Depuradora de la Estacada	3.199	<b>796.377</b>
<b>Tratamiento de residuos</b>		
Vertedero de escombros	9.870	
Nuevo vertedero de escombros	91.788	
Vertedero de residuos sólidos urbanos	291.274	
ECOPARQUE	12.089	<b>405.021</b>
	<b>TOTAL:</b>	<b>1.235.893</b>

### 3.4.5. Sistema General Hidráulico

Comprende esta categoría, con el código **SGH**, los cauces de ramblas y sus franjas de protección a ambos márgenes de cualquier rambla situada dentro del territorio municipal. La orografía del territorio (sierras estructuradas en largas alineaciones montañosas entre las que discurren valles corredores) origina una gran cantidad de ramblas y barrancos que llegan a ramblas de mayor importancia en los fondos de los valles, pero que en muchas ocasiones desaparecen entre las planicies. Sólo se han grafiado en los planos las ramblas de mayor importancia o las que afectan a suelos urbanos y urbanizables sectorizados, ya que la labor de grafiarlas todas es inabarcable, pero la protección de este Sistema General afectará a cualquier cauce. Los desarrollos posteriores o cualquier obra deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Segura u Organismo competente en quien pudiera delegarse esta competencia.

Como franjas de protección en prevención de las inundaciones, dada la inexistencia de delimitación de sus zonas de influencia, se establece un ancho

de 100 metros a cada margen en el suelo no urbano, y 30 metros en suelo urbano, de acuerdo con el Decreto 2.508/1975, de 18 de Septiembre.

### 3.4.6. Sistema General Preferente

Sistema General Preferente es aquella parte de los Sistemas Generales que se consideran necesarios y prioritarios para lograr los objetivos del Plan General. Los así considerados en Jumilla pertenecen al sistema general de comunicaciones, a excepción del suelo para un equipamiento situado en la Plaza de Arriba.

La obtención de suelo de estos Sistemas Generales, tanto para el de Comunicaciones como para el de Espacios libres y Equipamientos, que afectan a distintos tipos de suelo, se podrá realizar por el sistema de ocupación directa de acuerdo al punto 3 del Artículo 102 de la Ley 1/2001 de 24 de Abril del Suelo de la Región de Murcia. Igualmente establece en el punto 1 que les será atribuido el aprovechamiento de referencia del sector al que estén vinculados.

Los Sistemas Generales Preferentes del Plan y las Unidades de actuación, PERI y sectores de Suelo Urbanizable a los que se adscribe son los siguientes:

TIPO	SITUACIÓN	SECTOR	SUPERFICIE	TOTAL
Equipamientos:	Plaza de Arriba	Ua 1	207	207
Comunicaciones:	Acceso norte al Camino de los Franceses:	Ua 20	1.046	1.046
		Rotonda en el centro del Camino de los Franceses:	Ua 7	408
		PERI 1	1.288	
		Sector r3	2.119	3.815
	Rotonda en el Sur del Camino de los Franceses:	Sector r3	2.638	
		Sector r6	2.000	4.638
	Rotonda de S. Agustín:	Ua 12	630	
Sector r1		1.223		
Sector r3		1.204	3.057	
Espacio Libre peatonal en Fuente del Pino:		Ua P2	1.620	1.620
Calle en Fuente del Pino:		Ua P5	1.004	1.004

### 3.5. PROTECCIONES SINGULARES

Se ha de interpretar la protección singular como un rango desligado de la clasificación de suelo. Será de aplicación sobre cualquier clase de suelo afectado, preservando el suelo de su transformación urbanística únicamente en aquellos casos que sea incompatible con la protección que le ataña.

Las protecciones que se incluyen en el Plan se pueden diferenciar entre las que afectan a un área de suficiente extensión superficial, claramente delimitada, como los entornos afectados una por declaración de BIC y la protección a la edificación en carreteras, y las puntuales, referidas a elementos de interés aislados en las que se establece un círculo de protección.

Los límites y dimensiones de la afección de cada elemento se ajustarán siempre a las que establezca la legislación sectorial vigente, que prevalecerán sobre las que establezca el Plan que son consecuencia de la legislación actual.

#### 3.5.1. Bienes de interés Cultural y Entornos Arqueológicos

Son las delimitaciones de entornos de protección de B.I.C. realizadas por la Dirección General de Cultura en todo el municipio. Aunque esta protección aún no ha tenido efectos sobre “El Pedregal”, también se incorpora en el Plan esta nueva zona delimitada por la Universidad de Murcia, organismo que investiga en ella.

Los entornos de protección de B.I.C., o en incoación de expediente, del listado de la C.A.R.M. delimitados son:

- Conjunto Histórico Artístico
- Iglesia de Santiago
- Castillo de los Pacheco
- Casas Renacentistas de la calle Rico
- Teatro Vico
- El Casón
- Torre del Rico
- Abrigos del Rincón del Buen Aire
- Cueva del Peliciego
- La Calesica
- Coimbra del Barranco Ancho
- Conjunto arqueológico de Santa Ana
- La Morra del Moro
- Abrigo del Canto Blanco

Quedan dos B.I.C. en el listado que no han sido recogidos en los planos: El Castillo, que viene señalado como equipamiento cultural y queda protegido por el Cerro del Castillo, una gran zona verde alrededor, y el Abrigo del Canto Blanco, cuya delimitación no ha sido completada por estar incoándose.

### 3.5.2. Protecciones puntuales

Aglutina elementos aislados, de interés por diferentes motivos, para los que se propone un círculo de protección alrededor, en aquellos casos en los que no se disponga de la suficiente información para establecer una delimitación precisa.

En el siguiente listado se distinguen los seis tipos de elementos recogidos junto al radio del círculo de protección, que varía en función del tipo que se trate:

	<u>Radio</u>
• Yacimiento arqueológico	250 m
• Sitio histórico	50 m
• Elemento etnográfico	25 m
• Árbol	25 m
• Lugar de Interés Geológico	200 m
• Sima	200 m

### 3.5.3. Línea límite de edificación en carreteras

Es la línea a ambos lados de la carretera donde queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación excepto las imprescindibles para conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Esta línea se sitúa a una distancia de la carretera medida desde el borde exterior de la calzada, o zona destinada a la circulación de vehículos, más próxima. Las distancias de las líneas límite de edificación en las carreteras de Jumilla, dependiendo de su titularidad y categoría, de acuerdo a la vigente Ley de carreteras, son las siguientes:

<b>Carretera</b>	<b>Categoría</b>	<b>Distancia</b>
Variante a Jumilla	Nacional	100 m.
N-344	Nacional	
C-3314	Autonómica 1er nivel	25 m.
C-3213	Autonómica 2º nivel	
MU-403	Autonómica 2º nivel	
MU-420	Autonómica 3er nivel	
A-10	Autonómica 3er nivel	
A-11	Autonómica 3er nivel	
A-12	Autonómica 3er nivel	
A-15	Autonómica 3er nivel	18 m.
A-16	Autonómica 3er nivel	
A-28	Autonómica 3er nivel	
MU-430	Autonómica 3er nivel	
MU-404	Autonómica 3er nivel	
RESTO	Local	

	<b>VISADO</b> Normal	<b>01/03/2005</b> 119042/14231
	<b>Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia</b> FTFJ <small>Visado Telemático</small>	
Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

## 4. SOLUCIONES GENERALES PARA JUMILLA

El Planeamiento vigente planteaba un desarrollo, a corto y medio plazo, de la ciudad mediante pequeños ámbitos de gestión en sus bordes semiconsolidados. Estos crecimientos, relativamente inconexos con la estructura urbana y sin elementos de definición en el caso del suelo urbanizable, se planteaban como zonas a completar de la ciudad existente sin aportaciones cualitativas para la misma. Para el crecimiento a largo plazo, el plan vigente delimitaba tres áreas uniformes y homogéneas al Sur, al Oeste y al Este de la ciudad existente.

La presente Revisión propone para el desarrollo futuro un cambio cualitativo en su concepción, de manera que éste potencie sus capacidades intrínsecas y su desarrollo la enmarque definitivamente, por su singularidad y también por los niveles de calidad, en la red de ciudades medias.

### 4.1. EL VIARIO

En la red viaria hay dos elementos que van a intervenir en su transformación. Uno claro y preexistente, la variante de Jumilla que el anterior Plan no contemplaba, y otro todavía incierto, la autovía Murcia-Fuente de la Higuera en estudio aún, pero que el Plan actual quiere contemplar aunque solo pueda hacer provisiones y reservas de suelo en trazados que aún no están completamente definidos.

Parece ser que esta autovía solo influirá en la red viaria básica en sus enlaces con la variante a Jumilla, por tanto se plantea como objetivo prioritario la integración en la red del trazado y funcionalidad (siempre como límite), de la variante; dicha propuesta se establece en coherencia con el desarrollo previsto de la ciudad y en consideración a los valores que para la ciudad tienen los espacios comprendidos entre ambas.

Para el núcleo urbano, la ejecución de la variante ha supuesto la modificación sustancial del uso y significado de su red viaria principal, pasando de ser el soporte del tráfico de paso intermunicipal a adquirir un papel fundamental de conexión interurbana y de comunicación del conjunto del núcleo con el exterior, aspectos que la nueva revisión del planeamiento ha de potenciar. Si se confirma el trazado de la autovía, previsto por el este de la ciudad, se completará una ronda exterior para los flujos de tráfico, si no fuera así, la reserva de suelo permitirá realizarla en caso que sea necesario para los desarrollos posteriores.

Se plantea también la flexibilización del trazado de la red viaria principal, completando el mismo en puntos insuficientes y potenciando alternativas en tramos donde se prevé una importante densidad y diferenciación de flujos de tráfico rodado.

La propuesta para la red viaria supera el modelo radioconcéntrico del plan, que se revisa recuperando la función y el papel estructurante de los ejes longitudinales este-oeste, y en especial la calle Cánovas y Calvario, ejes cívicos del actual núcleo urbano y cuya prolongación hacia la nueva *expansión* este configuran el viario básico de esta nueva área de crecimiento, garantizando de esta forma la continuidad de la misma.

Se proyecta una ronda Sur, interior a la variante y exterior a la ciudad consolidada que se conseguirá con el desarrollo del suelo urbano sectorizado, tanto residencial como industrial. Este vial cumple al mismo tiempo la función de elemento estructurante del área de expansión urbana en el suelo urbanizable entre el sectorizado y el sin sectorizar.

A partir del trazado de la red viaria básica existente, al Oeste, se proyecta la prolongación del vial paralelo a la rambla, actualmente en ejecución, hasta su encuentro con la carretera de Cieza y con la ronda Sur en la rotonda de S. Agustín.

A partir de la actual Av. Murcia se completa la ronda por medio de un vial al este que, en su tramo norte, recoge el trazado de la actual vía pecuaria de la Cañada Real. En este tramo, este nuevo viario sirve de pieza clave para la reordenación de la relación de los usos residencial e industrial del área noreste de la ciudad, y al mismo tiempo delimita el área de expansión urbana al este rematando el borde del Barrio de San Juan.

Para los accesos principales a la ciudad desde el exterior se requiere un tratamiento diferenciado. Para la Av. Murcia, con importante actividad industrial todavía en expansión, en su función también distribuidora del tráfico interno industrial, se proponen dos desdoblamientos alternativos casi paralelos: al este por la prolongación de la calle que va sobre el trazado del antiguo ferrocarril y al oeste por el antiguo camino de Murcia; de esta forma se posibilita que estos viales se constituyan en alternativa para el tráfico industrial interior.

En la Avenida de Yecla se reforman los accesos que desde la misma se producen hacia las zonas industriales del norte y se propone la reurbanización del tramo norte de acceso a la ciudad.

En su tratamiento puntual, la red viaria se mejora en su trazado con un nuevo vial que dé salida a la actual Avenida de Levante en su prolongación con Barón de Solar y que enlace con el nuevo viario en ejecución paralelo a la rambla.

Con carácter general, y respecto a los espacios exteriores al núcleo urbano, se propone la mejora y el fortalecimiento de los puntos de acceso al exterior de la ciudad y en especial a espacios y lugares de interés por sus valores culturales o de uso recreativo.

En el Plan se ha incorporado la documentación obtenida respecto al nuevo puente, previsto a ejecutar por la Administración Autonómica, sobre la Rambla de La Alquería en dirección hacia la carretera de Hellín.



## 4.2. EL SUELO RESIDENCIAL

En los datos del Padrón de 1996 la población del municipio de Jumilla asciende a 20.439 habitantes, resultando una densidad de 21,1 hab/Km<sup>2</sup>., con una concentración del 95% de la población en la ciudad de Jumilla.

La cuantificación de la demanda de suelo residencial se basa en la evolución demográfica y características de las tendencias de la población que, con limitadas perspectivas de crecimiento demográfico, recoge el estudio desarrollado en la información urbanística sobre la “tendencia de evolución del número de hogares”. Se proyecta, para el año 2.010, un incremento de los mismos para el municipio en número absoluto de 1.500 hogares.

La construcción de viviendas denota una actividad heterogénea, resultando, en los últimos ocho años de vigencia del plan que se revisa, a partir de 1990, una media de construcción anual de viviendas comprendida, entre 130 y 150 viviendas al año, con un porcentaje de VPO con escasa variabilidad y próximo al 60% del total de viviendas.

El suelo vacante calificado para uso residencial por el plan a revisar, se ubicaba principalmente en el área norte y en el barrio de S. Juan y ascendía a una superficie de 57Ha. 19 de éstas hectáreas, se corresponden con el entonces llamado “suelo programado”. Este no fue desarrollado y ahora se incorporan a la nueva oferta de suelo prevista, de igual manera que los antes llamados polígonos de suelo urbano, sobre los que no aún se ha iniciado su desarrollo, (polígonos A1, A11, A7, y A8). Estos suelos pasan a ser Unidades de Actuación.

Para los próximos años podemos considerar, a corto y medio plazo, una necesidad estimada de vivienda que puede fijarse en el doble de la demanda prevista, lo que representaría una cifra de al menos 3.000 viviendas.

Se plantean planes especiales de reforma interior (PERI) en tres zonas, Barrio de S. Juan, Santa Ana y noreste de los Distritos. Solo se puede estimar una oferta de suelo en el primero, los otros dos se plantean como una reordenación de ambas zonas y no suponen un incremento edificatorio significativo para ser contemplados en los cuadros.

Como suelo urbanizable sectorizado con planeamiento incorporado se integra la zona del Arsenal que va a servir de conexión entre el Barrio de S. Juan y las calles del sureste que quedaban separadas del barrio por este espacio abierto.

El suelo destinado a la nueva oferta residencial, según la ordenación proyectada, supone para el conjunto de la ciudad una oferta a añadir a la actual existente sobre el antiguo suelo vacante. Esta oferta de suelo residencial se

realiza en dos clases de suelo: el urbano sin consolidar y el urbanizable sectorizado residencial.

La estimación, siempre orientativa, de la nueva oferta de suelo residencial, incluyendo las unidades de actuación de las pedanías de la Alquería, Fuente del Pino y el Roalico y los urbanizables sectorizados fuera del casco urbano se resume en el cuadro siguiente:

<b>tipo de suelo res.</b>	<b>zona</b>	<b>supf. m2</b>	<b>edific.</b>	<b>Nº viviendas</b>
<b>Urb. sin consolidar</b>	ua1*	13.492	34.075	310
	ua2*	14.238	36.180	329
	ua3	28.866	38.754	352
	ua4	33.296	44.516	405
	ua5	28.556	38.254	348
	ua6	5.100	7.380	67
	ua7	11.870	15.750	143
	ua8	13.830	18.300	166
	ua9	13.480	17.700	161
	ua10	26.520	35.100	319
	ua11*	34.690	52.383	476
	ua12*	15.853	24.005	218
	ua13	12.058	15.900	145
	ua14	64.393	12.370	52
	uaP1	8.809	10.150	92
	uaP2	9.693	10.080	92
uaP3	11.427	13.180	120	
uaP4	16.293	16.800	153	
uaP5**	2.568	2.650	24	
	<b>total:</b>	<b>365.032</b>	<b>443.527</b>	<b>3.971</b>
<b>PERI</b>	PERI1	<b>13.660</b>	<b>18.168</b>	<b>165</b>
<b>Urble./ Planmt. Inc.</b>	rA	<b>99.745</b>	<b>69.800</b>	<b>550</b>
<b>Urble. Sectorizado</b>	r1	114.231	114.231	952
	r2	104.872	104.872	874
	r3	162.715	162.715	1.356
	r4	251.722	62.931	262
	r5	64.327	16.082	67
	r6	77.290	38.645	322
	<b>total:</b>	<b>775.157</b>	<b>499.475</b>	<b>3.833</b>

### 4.3. EL SUELO INDUSTRIAL

La transformación que desde el final de la década de los setenta se viene produciendo en la estructura del tejido productivo en nuestro país, indica un proceso de terciarización e innovación de la actividad económica, cuya situación actual de descentralización y difusión espacial de los procesos industriales implica nuevas tendencias de localización industrial que, además de las grandes áreas metropolitanas, hacen prever para la ciudades medias un impulso industrial que signifique al menos el mantenimiento de un crecimiento sostenido para las mismas.

Las determinaciones del planeamiento han de resultar instrumentos capaces de posibilitar una oferta adecuada a las nuevas demandas de la industria, al mismo tiempo que permitan corregir los efectos espaciales de los asentamientos industriales, que producen un mayor impacto negativo sobre la estructura territorial y urbana.

En los últimos años la implantación industrial en el núcleo de Jumilla se ha caracterizado por un escaso desarrollo del suelo calificado por el planeamiento vigente para uso industrial. Frente a ello ha prevalecido la dinámica de implantación puntual de actividades en los márgenes de su principal eje de comunicación con el exterior, la carretera Murcia-Yecla tanto al norte como al sur de la ciudad, al mismo tiempo que ha habido asentamientos espontáneos en suelo urbanizable que han supuesto alteraciones de la estructura urbana y constituyen sectores industriales pendientes de ordenación.

Junto a una suficiente oferta de suelo, en momentos de reorientación productiva, ésta debe ir unida a una oferta de diversidad tipológica para la edificación industrial.

Las propuestas del Plan son coincidentes con lo establecido en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial, aunque sean de carácter orientativo, aprobadas inicialmente por la Consejería de Turismo y Ordenación del Territorio con fecha 24 de junio de 2003, y se recomienda que se contemple lo establecido en los artículos 23, 27, 29 y 32 para el desarrollo de los polígonos industriales.

Las propuestas del Plan para suelo industrial se pueden resumir en las siguientes:

- Un aumento significativo del suelo destinado a su desarrollo para uso industrial, que complete la implantación industrial iniciada por el plan que se revisa, y que en la actualidad se concentra a ambos márgenes de la carretera de Yecla. En esta zona el Plan delimita el área de mayor extensión para uso industrial con el fin de superar el concepto de localización al borde carretera.

- El actual suelo urbano industrial en la ladera norte del cerro del Castillo, en parte de propiedad municipal, se reordena principalmente en cuanto a su delimitación y accesibilidad desde la ciudad, en función de su estratégica situación, en su relación con la ciudad y con el carácter de protección y uso cívico del cerro. Manteniendo su clasificación como urbano se clasifica tanto consolidado como sin consolidar, estableciéndose Unidades de Actuación con las que asegurar su urbanización y las cesiones de suelo.
- En el Plan se mantiene la calificación para uso industrial en las áreas formadas a ambos márgenes de la Avenida de Murcia.
- En el núcleo urbano las dos áreas industriales existentes, sin actividad, se recalifican para uso residencial.
- Los suelos cuya situación urbanística actual es la de urbanizable sectorizado con planeamiento incorporado son dos, uno al norte del Polígono industrial de los Romerales, cuyo planeamiento está en trámite de aprobación y otro fuera del núcleo urbano, ya aprobado, el polígono industrial del Mármol, delimitando un área de uso industrial para posibilitar la instalación de actividades relacionadas con la extracción y tratamiento de la piedra. A ambos lados de esta zona se han creado áreas de reserva de suelo urbanizable sin sectorizar, con unas 350 Has. para posibles ampliaciones del polígono.

El suelo vacante calificado para uso industrial se incorpora, con carácter general, al suelo calificado para este uso en el plan, siendo las dimensiones básicas del conjunto de las actuaciones previstas, en cada clase de suelo, las del siguiente cuadro:

	<b>VISADO</b> Normal	<b>01/03/2005</b> 119042/14231
	<b>Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia</b> FTFJ <small>Visado Telemático</small> Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES	
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

## SUELO INDUSTRIAL

tipo de suelo ind.	zona	supf. m2	edific. m2
<b>Urbano</b>	Avenida de Murcia	241.000	120.500
	Avenida de Yecla	199.000	99.500
	Ladera N. Castillo	143.000	71.500
	ua23***	45.862	36.450
	ua24***	107.030	67.475
	<b>total:</b>	<b>735.892</b>	<b>395.425</b>
<b>Urb. sin consolidar</b>	ua15	43.110	21.956
	ua16	91.780	39.750
	ua17	54.680	23.670
	ua18	26.800	12.173
	ua19	34.978	16.592
	ua20	102.500	48.938
	ua21	69.100	33.187
	ua22	38.850	18.300
		<b>total:</b>	<b>461.798</b>
<b>Urble./ Planmt. Inc.</b>	iB	1.876.618	693.146
	iC	67.110	27.132
	<b>total:</b>	<b>1.943.728</b>	<b>720.278</b>
<b>Urble. Sectorizado</b>	i1	112.360	51.686
	i2	108.200	49.772
	i3	140.560	64.658
	i4	145.800	67.068
	i5	144.480	66.461
	i6	180.280	82.929
	i7	163.240	75.090
	i8	109.455	50.349
	i9	85.035	39.116
	i10	238.073	109.514
		<b>total:</b>	<b>1.427.483</b>
<b>TOTAL:</b>		<b>4.568.901</b>	<b>1.986.910</b>



#### 4.4. EL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS

En el suelo urbano actualmente destinado a actividades económicas y servicios hay grandes ausencias de edificación, a excepción de una franja junto a la Avenida de Murcia. Se plantea una ordenación respetando la preexistencia de edificación.

El suelo urbanizable sectorizado, destinado a una nueva oferta en este uso, duplica el actual y se ubica como ampliación del actual, entre los sectores urbanizables residenciales e industriales, en previsión del aumento que se pueda producir en esta actividad con los nuevos suelos.

Las superficies del conjunto de las actuaciones previstas, en cada clase de suelo, son las del siguiente cuadro:

<u>tipo de suelo</u>	<u>zona</u>	<u>supf. m2</u>	<u>edific. m2</u>
Urbano	aes	51.965	29.270
Urble. Sectorizado	aes	92.320	69.240
<b>TOTAL:</b>		<b>144.285</b>	<b>98.510</b>

#### 4.5. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Con carácter general, se potencia la accesibilidad entre las diferentes zonas urbanas, así como la incorporación a la ciudad y mejora de su accesibilidad hacia los espacios libres exteriores aptos para su uso recreativo, cabe destacar, por su valores paisajísticos, la ladera norte del cerro del Castillo, especialmente la zona cercana a las viviendas del MOPU que supondrá una expansión a la concentración de edificación.

El diagnóstico de la Información Urbanística indica que, frente a importantes déficits de equipamiento y zonas verdes en las áreas urbanas de la ciudad consolidada, existe una fuerte concentración de recursos dotacionales en la zona sur de nueva expansión de la ciudad. En especial, es en el antiguo Ensanche, Distritos y barrio de S. Juan, además del Centro Histórico, las zonas más deficitarias. En estas áreas, con un alto grado de colmatación, hay que considerar la escasa disponibilidad de suelo vacante calificado y adecuado para este fin, además de que, para el conjunto de la ciudad, según información técnica municipal, se carece de suelo público o institucional, a excepción del área descatalogada de monte público junto al grupo de viviendas del MOPU.

Con relación a los diferentes servicios y equipamientos existentes, los déficits más significativos detectados se refieren al sistema general y local de espacios libres, al sistema educativo de ámbito zonal y local de enseñanza

media y educación infantil, así como en las dotaciones para uso cultural, en especial las de carácter socio cultural y recreativo de ámbito local.

Las propuestas del Plan se realizan según los siguientes criterios y objetivos:

- Considerar la jerarquización propia de los usos dotacionales en función de su adscripción a un ámbito local, zonal o atendiendo a su consideración de servicio del conjunto de la ciudad como sistema general.
- Tender a superar el actual desequilibrio de localización de las dotaciones, complementando las actuaciones propuestas con la mejora de accesibilidad entre diferentes zonas urbanas y en especial hacia la zona sur de la ciudad.
- Dar prioridad de ejecución a las propuestas en las zonas más deficitarias y en especial las de ámbito local.

#### 4.5.1. Justificación del cumplimiento de 5m2/hab.

La vigente Ley del suelo mantiene la exigencia de 5 m2 de espacio libre por habitante, contemplando el suelo urbano y el urbanizable sectorizado previsto por el Plan. La justificación de esta determinación se realiza considerando la población actual residente en el suelo urbano consolidado y una media de 4 habitantes por vivienda en cada una de las previstas tanto en el urbano sin consolidar como el urbanizable sectorizado.

El estándar de Parques y Jardines Públicos, para Jumilla, se fija en los 5m2/hab. que exige la Ley de Suelo de la Región de Murcia en el momento de la aprobación del Plan. El siguiente cálculo se realiza para justificar su cumplimiento.

tipo de suelo		viviendas	hab.x viv.	total habs.
<b>Urbano Consolidado:</b>	<b>Actual</b>			20.439
	<b>Remanente</b>	1.569	4	6.276
	<b>PERI's</b>	165	4	660
<b>Urb. sin consolidar</b>	<b>(Ua)</b>	3.971	4	15.884
<b>Urble./ Planmt. Inc.</b>		550	4	2.200
<b>Urble. Sectorizado</b>		3.833	4	15.332
				<b>60.791</b>
				<u>x 5 m2/hab</u>
<b>Superficie exigible en m2.</b>				<b>303.955</b>
<b>Superficie propuesta en m2.</b>				<b>357.095</b>
El estandar resultante, en m2 por hab., es:				<b>5,87</b>

La capacidad remanente del suelo se calcula con el siguiente baremo: N° aprox. viviendas desocupadas: **250 viv.**  
 N° de viviendas que pueden construirse ocupando un 70% de la supf. de los solares, según alturas de Zona:  
 50 Solares en Zonas con una media de 2 alturas. m2:  $11.590 \times 70\% = 8.113 \times 2 = 16.226 / 100 =$  **162 viv.**  
 85 Solares en Zonas con una media de 3 alturas. m2:  $55.096 \times 70\% = 38.567 \times 3 = 115.701 / 100 =$  **1.157 viv.**  
**Total viviendas = 1.569 viv.**

	<b>VISADO</b> Normal	<b>01/03/2005</b> 119042/14231
	<b>Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia</b> FTFJ <small>Visado Telemático</small> Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES	
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

#### 4.6. CATÁLOGO DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Hasta la Aprobación Provisional se incorporó este Catálogo como Anexo de esta Memoria pero, tras ver publicada la Normativa Urbanística en el B.O.R.M., nos parece más adecuada su ubicación exclusiva en la Normativa que es la que regula las alineaciones del Catálogo de edificios fuera de ordenación y no en esta Memoria. Se incorpora de conformidad con lo especificado en el Art. 94 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia se incluye anexo en la Normativa Urbanística un catálogo con los edificios que deben ser considerados fuera de Ordenación (Anexo IV de la Normativa Urbanística), así mismo se grafían convenientemente estos edificios en el plano C-003.

En él se distinguen, por un lado, los que se oponen al desarrollo del Planeamiento, en los que no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí podrán realizarse las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone en el Art. 92 de la LSRM.

Por otro lado se relacionan los que no se oponen al desarrollo del Planeamiento, en los que podrán admitirse usos, obras e instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 93 de la LSRM.



## 5. PROPUESTAS POR ÁREAS PARA LA CIUDAD

La ciudad de Jumilla es un conjunto urbano muy compacto en su área central que, conforme nos vamos alejando hacia los bordes, inicia una disolución hasta alcanzar, sin solución de continuidad, el suelo rústico perimetral. Esos bordes, sin embargo, cuentan con diferentes elementos físicos o de infraestructuras básicas que suponen un claro condicionante en la determinación de una ordenación más precisa. Los elementos a los que nos referimos según su situación son:

- Al este: **Cañada Real.  
Vial de los franceses.**
- Al sur: **Avenida de la de la Libertad.  
Tramo de la variante.**
- Al oeste: **Rambla de La Alquería.  
Tramo de la variante.**
- Al norte: **Cerro del Castillo.**

Reforzando la separación entre cada una de estas zonas, se localizan las principales carreteras de acceso o salida del núcleo, cuyos destinos y dirección son:

- Al nordeste: **Yecla.**
- Al sureste: **Murcia.**
- Al suroeste: **Cieza.**
- Al noroeste: **Hellín.**

La suma de estas dos consideraciones, una de carácter general: la mayor necesidad de intervención en los bordes, y otra de carácter particular: la especificidad de cada uno de ellos, nos ha llevado a desarrollar unas propuestas de ordenación puntual, que se suman o se integran a la propuesta de actuación global expuesta y que tendrá como área de actuación cada una de las cuatro zonas así definidas, cuya situación y denominación es:

- Al este: **Barrio de San Juan.**
- Al sur: **El Prado.**
- Al oeste: **Rambla de La Alquería.**
- Al norte: **Distritos**

En el Avance se intentó ofrecer, para cada uno de estos espacios o áreas urbanas, una propuesta de ordenación que, a pesar de tener un carácter estrictamente orientativo respecto de su futuro desarrollo, no fue bien aceptada, aunque, eso sí, permitió centrar con precisión el debate urbano que suscitaba. Se trataba de ofrecer una primera imagen que permitiera hacerse una idea gráfica, aunque abstracta, de cómo se podrían formalizar los espacios que se

estudiaban. Aunque finalmente aparezcan pocas de estas propuestas en el Plan, nos vemos en la obligación de recordarlas con la esperanza que los futuros desarrollos puedan tenerlas en cuenta.

## 5.1. CENTRO HISTÓRICO

Dentro de la ciudad consolidada, el centro histórico se comprende como la ciudad construida con tramas y tipologías arquitectónicas que poseen un valor testimonial y cultural para su población.

El proceso de recuperación de centros históricos, cuya iniciativa y control se ha de abordar irremediamente desde los poderes públicos, se ha de encardinar coherentemente en estrategias de planificación territorial como elemento dinamizador de un desarrollo urbano y social equilibrado.

La mejora cualitativa de los espacios urbanos y edificados de la ciudad histórica repercute no solo en los espacios concretos de sus ámbitos, sino incluso del conjunto de la ciudad y del propio ámbito regional.

Para muchas ciudades la etapa de su transformación, con dinámicas ajenas a las características de la ciudad existente, ha tenido como consecuencia la desaparición de espacios irrepetibles de su núcleo original, representando en el caso de Jumilla, a pesar de su declaración como conjunto, y también motivado por este hecho, la pérdida de centralidad y el abandono de su población, los problemas más significativos del centro histórico.

### 5.1.1. Resumen diagnóstico de la información urbanística

En el censo de 1991 la población del casco asciende a 2.066 habitantes, lo que representa el 10,3% de la población municipal. La caracterización específica de la población de esta zona es su elevada edad, cuya población de más de 65 años supera en 7 puntos a la del conjunto del municipio, y al mismo tiempo, al ser menor el peso de la población menor de 15 años, se pone de manifiesto la tendencia futura a un mayor envejecimiento de los habitantes de este barrio.

Mientras que la actividad económica principal de la población del casco era, en 1981, la agricultura, con una tasa del 53%, seguida de la actividad industrial, en la actualidad los vecinos del barrio se dedican a trabajar, en mayor medida, en la construcción y en los servicios y, en menor medida, en la agricultura y en la industria.

El trazado urbano data del comienzo de los asentamientos en la ladera sur-oeste del cerro del castillo, en el exterior del perímetro amurallado y se produce en el siglo XIV. A lo largo de los siglos XV y XVI se desarrolla el núcleo

urbano original en el entorno de las ermitas y parroquias con un trazado medieval. Las calles paralelas a las curvas de nivel se constituyen en los principales ejes de comunicación también con el exterior de la ciudad; las calles transversales a las anteriores con un carácter más local y secundario, y a menudo escalonadas debido a su gran pendiente, completan la trama urbana que, adaptándose a la topografía del terreno, forma manzanas y semimanzanas cerradas de diferente tamaño y morfología.

El trazado urbano original apenas ha sufrido alteraciones en la actualidad, a excepción del ensanchamiento de la calle Acomodadas y la apertura de la calle Salzillo.

La parcela tipo para la edificación residencial tiene una superficie media de 140 m<sup>2</sup>, con un frente de parcela de 9,5m. Esta parcela tipo se transforma en una parcela más estrecha y alargada, de 8m. de frente, cuando cada uno de sus dos frentes dan a un viario público.

La edificación tipo es la unifamiliar que consta de dos plantas y cámaras bajo la cubierta inclinada, con un fondo edificado de 14 m. y hasta 17m. El patio de parcela tiene unas dimensiones de 20 a 30 m<sup>2</sup>. y en él se sitúan las edificaciones secundarias. El espacio central de la vivienda es un porche o vestíbulo desde el que se accede hasta el patio interior, y a ambos lados del mismo se organizan dos estancias a la calle, dos interiores y dos al mismo patio. La vivienda popular característica es más pequeña, con frentes de 5 ó 6 m., se organiza mediante el vestíbulo de acceso y estancias de la vivienda en un lateral del mismo.

El uso de las plantas bajas es mayoritariamente residencial, en un 70% de los casos. Se encuentran al menos un 12% de locales vacíos y han sido realizadas transformaciones en los mismos para su uso como garaje.

El 80% de los edificios son antiguos, de edad superior a los 50 años, de los que se encuentran deteriorados un 50% y ruinosos un 5%. Existe al menos un 15% de edificios o viviendas deshabitadas, habiendo sido muy escasa la renovación de la edificación.

### 5.1.2. Objetivos y criterios

La revisión del Plan General Municipal tendría que incluir en sus determinaciones la regulación y ordenación detallada del ámbito del Conjunto Histórico para obtener su convalidación como desarrollo de planeamiento especial. Diversas circunstancias no han hecho posible esta convalidación, postergando el Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico (PECHA) a la aprobación definitiva del Plan General, por tanto el Conjunto Histórico Artístico queda determinado por la delimitación como tal por R.D. 3382/81, a la que le será de aplicación el artículo 20.3 de la Ley 16/85 de 25 de Junio, sobre

Patrimonio Histórico Español con carácter transitorio, que exige resolución favorable de la Dirección General de Cultura.

La posterior redacción de PECHA supondrá una flexibilización y clarificación de las actuaciones posibles y también una agilización de los procesos, posibilitando su necesaria recuperación, dado el estado de deterioro de gran parte de su tejido edificado.

En cualquier caso la ciudad es un proceso cambiante, que ha de crecer y adaptarse a las nuevas necesidades de la sociedad que le da vida, y ante la amplitud y complejidad de los problemas, que es necesario abordar en los centros históricos, se hace necesario regular su transformación. Regular mediante un instrumento flexible y temporal, que procure la inclusión de diferentes instrumentos de ordenación y gestión, entre los que se ha de contar con una ordenanza reguladora coherente con el tejido histórico y que posibilite la renovación del tejido edificado.

El planteamiento con el que se debe abordar la ordenación del conjunto se puede sintetizar en los siguientes objetivos y criterios generales:

1. Delimitar el ámbito de intervención para actuaciones e incentivos de rehabilitación y en especial para aquellas de iniciativa pública.
2. Proteger los elementos urbanos y edificados de interés histórico o artístico.
3. Delimitar áreas de intervención pública urbana en puntos claves y necesarios del tejido urbano, que permitan mejorar la estructura urbana y dinamicen el proceso de rehabilitación del conjunto.
4. Determinar ejes o recorridos de rehabilitación preferente ligados a ámbitos de valor ambiental.
5. Priorizar las actuaciones de intervención pública.
6. Incentivar y fomentar las actuaciones de intervención privada.
7. Fomentar la participación de los ciudadanos.

### 5.1.3. Delimitación

Hasta la aprobación del Plan Especial no habrá modificaciones del ámbito delimitado en el expediente de Declaración de Conjunto Histórico Artístico, queda tal y como estaba en el Plan que se revisa, y las ampliaciones propuestas, de las que a continuación se realiza una exposición de motivos por los que se llegó a incluirlas en su delimitación, quedarán reguladas por una normativa transitoria (rl/T) que fue la que tuvo hasta la aprobación provisional del Plan General.

En virtud de la Ley de Patrimonio Histórico el casco viejo de Jumilla es declarado Conjunto Histórico en el año 1983, dotándose este área de ciudad de este instrumento para la valoración y protección de la misma. La delimitación que establece dicha declaración determina un ámbito que comprende parcialmente el núcleo urbano original de la ciudad, y comprende también su extensión hasta el siglo XVI, así como los frentes edificados de la calle Cánovas.

El Plan General que se revisa establecía para la regulación del conjunto un ámbito coincidente con el delimitado en el expediente de Declaración de Conjunto Histórico Artístico.

En aplicación de la propia Ley, en el año 1985 se inicia la redacción del Plan Especial de Protección y Rehabilitación, cuya elaboración se desarrolla hasta la presentación del documento de Avance y en cuya propuesta, y a pesar de establecer en su delimitación un ámbito inferior al propio de la declaración de Conjunto Histórico, en su área este se incluye una parte significativa del área del Primer Distrito. Y hay una última declaración para protección del entorno del teatro Vico que deja parte de este entorno fuera de la delimitación del Conjunto.

Son estas oscilaciones del perímetro las que hacen que, hasta la aprobación provisional, el Plan General tenga la intención de ampliar la delimitación del Conjunto Histórico, optando por un sector amplio para su delimitación, e incorporando áreas que, por su cercanía, son susceptibles de tener una regulación especial. Recogiendo básicamente las propuestas anteriores comprendía la inclusión íntegra del 1º y 2º Distrito, un área del Casco Antiguo y el entorno del teatro Vico.

La inclusión de Distritos esta justificada tanto en su valoración como núcleo urbano original de la ciudad y su situación estratégica, como, ante todo, por la necesidad de que esta área de la ciudad tiene de reforma y adecuación y, en todo caso, en coherencia a la vinculación de su morfología urbana con el trazado del casco medieval.

En cuanto al Casco Antiguo, la ampliación se realiza por iniciativa municipal (el propio edificio del Ayuntamiento participa de la problemática, quedando fuera del CHA la última ampliación realizada). En coherencia con la inclusión en su ámbito de las edificaciones que dan frente a la calle Cánovas, se amplía en la calle Canalejas, comprendiendo el sector entre ésta y la calle Cánovas, quedando así incluido el área principal y más significativa del primer ensanche de expansión del casco medieval.

El entorno de protección del teatro Vico debe ser otro de los conjuntos que el Plan Especial deberá de tratar con especial sensibilidad al existir una densidad de edificación alta, dándose las alturas más elevadas del casco urbano.



## 5.2. BARRIO DE SAN JUAN

El Barrio de San Juan es un caso claro de subconjunto urbano separado del resto por el trazado de la travesía de la carretera nacional N-344. Sus índices urbanísticos y sociales reflejan un claro descenso respecto de la media urbana y reclaman, en consecuencia, un tratamiento especial con el que alcanzar un equilibrio con el resto de la ciudad.

El Barrio, a pesar de tener una cierta autonomía, no dispone de elementos suficientes para hablar de focalidad, y permanece dependiente de la ciudad existente al otro lado de la carretera.

Su borde de contacto con la carretera está totalmente compactado pero, por el contrario, el borde exterior es impreciso y confuso. En desarrollo del Plan General que se revisa se van ejecutando tramos del vial, hoy aislado, y rotondas pretendiendo establecer ese final necesario, al que hay que añadir el paso de la Cañada Real, con cuyo trazado converge por el norte.

Después de considerar diversas alternativas en función del trazado de una nueva vía de borde que establezca un espacio preciso para el desarrollo del Barrio, optamos por proponer su trazado apoyándonos en la Cañada Real en su primer tramo para luego ir girando hasta encontrar la salida hacia Murcia, en el único punto de contacto hoy posible, que es el final del gran complejo industrial montado por García Carrión. De acuerdo a este trazado la propuesta que se formulaba en el Avance para el Barrio se caracteriza por:

La creación de una gran superficie de suelo residencial de nuevo desarrollo, contenida por el trazado del nuevo vial de borde, que permitiera que las dotaciones que de ella se derivaran mejoraran ostensiblemente los estándares del conjunto del Barrio hasta equilibrarlos con los del resto de la ciudad.

Para reducir la densidad de viviendas actuales y para la creación de espacios libres se proponía pasar de una ordenación en manzana cerrada, muy compacta, a un planteamiento de edificación alineada, en el que se alternaran hileras de edificación con hileras de espacios libres, prolongando la trama existente. Con este mecanismo de ordenación también se aseguraba una buena orientación para un máximo de viviendas, aprovechándose de la topografía del terreno en suave descenso hacia el sur.

El vial de los Franceses pasaría a convertirse en una pequeña diagonal, sobre el tejido lineal propuesto, ofreciendo un recorrido alternativo a la trama rectangular de la red viaria.

Se proponía la agrupación de los diferentes instrumentos urbanísticos propuestos por el Plan actual sobre el espacio de referencia en una sola unidad de gestión, para su desarrollo municipal, asegurándose así la creación del suelo urbanizado necesario para el mercado local.

Para los terrenos de la parte exterior del nuevo vial se proponía su consideración de nueva oferta residencial, pero a diferencia de los interiores se dejaba su desarrollo en manos de la iniciativa privada en la medida en que no disponen de la condición estratégica de los anteriores.

Esta propuesta de Avance del Plan fue rechazada por la Comisión Técnica de seguimiento, manteniéndose como un primer límite del Barrio el propio vial de los Franceses, permaneciendo, desde la aprobación inicial, las consideraciones siguientes:

- El espacio interior libre que delimita el vial de los Franceses que se propone en el Plan como urbano sin consolidar, tan solo permite la creación de unidades de actuación en el que las cesiones, espacios libres básicamente, se aproximan al vial para proteger las edificaciones de los ruidos del tráfico.
- El Plan completa el Barrio con un PERI, que continúa la trama urbana hasta el vial de los Franceses y el Cordel del Rollo, y un suelo urbanizable sectorizado con un planeamiento incorporado, que cerrará el gran espacio abierto del Arsenal sirviendo de conexión entre el Barrio propiamente dicho y las calles del sureste que quedaban separadas de él, pero su ordenación, también “incorporada”, no llega a ofrecer una verdadera solución de continuidad.
- El espacio comprendido entre el vial de los Franceses y la Cañada Real pasa ahora a clasificarse como urbanizable sin sectorizar, residencial de baja densidad.

### 5.3. EL PRADO

Las alternativas estudiadas en el Avance desarrollaban distintas maneras de ocupar el espacio claramente definido por un conjunto de elementos existentes formado por las estructuras de comunicación de la Avenida de la Libertad, la Carretera de Murcia, el tramo sur de la variante y la Carretera de Cieza.

Esta zona de la ciudad es en la actualidad básicamente huerta, pero su situación interior, con relación a la variante, le confiere una clara vocación urbana, a cuya viabilidad contribuye las escasas edificaciones existentes en el área. Las alternativas barajadas constituían diferentes maneras de ocupación y ordenación de este espacio, sobre la base de fijar el modelo de ciudad jardín

como el más adecuado para el desarrollo de este espacio, complementando, por otra parte, el catálogo de ofertas residenciales de la ciudad. De acuerdo a este planteamiento las características básicas de la ordenación que se proponían en el Avance eran las siguientes:

La creación de una banda diferenciada del resto del área y coincidente con el borde de los viales que la delimitaban, a excepción de la variante, con la que establecer el final de la ciudad compacta. En este espacio de borde se podrían alternar equipamientos, los que se deriven del desarrollo del planeamiento, con edificaciones de bloque en altura. Detrás de esta cinta de borde se extendería la ciudad jardín propiamente dicha.

El viario se establecía siguiendo los actuales caminos de huerta, buscando que las futuras parcelaciones se aproximen a las catastrales actuales, introduciendo el trazado de un vial longitudinal que conecta directamente las glorietas previstas en cada una de las carreteras laterales y que constituiría el eje principal del conjunto.

Siguiendo el eje que crean el Jardín del Rey Don Pedro y el Paseo de la Estación se proponía su prolongación hasta la misma variante, concentrando el conjunto de espacios libres que se deriven de las actuaciones urbanísticas que se desarrollen.

La propuesta de ciudad-jardín se fundamentaba en su buena adaptación a las condiciones del terreno, pero, además, suponía la creación de un nuevo tipo de oferta residencial, que no existe en la actualidad, y que daría respuesta a los deseos de residencia en vivienda unifamiliar en un suelo próximo al centro del núcleo urbano.

La zona industrial existente junto la carretera de Murcia, dentro de este área, se ampliaba con un suelo de nueva oferta, que debería permitir la obtención y creación de un espacio libre que separara los usos industriales y residenciales colindantes y la variante.

El “escaso” aprovechamiento urbanístico resultante para la zona, junto a la repulsa por una supuesta apropiación por el sector de población de mayor renta de la localidad provocó el rechazo de esta propuesta del Avance, sustituyéndose por la simple clasificación y calificación del suelo en el Plan, desde su aprobación inicial, de acuerdo a los siguientes criterios:

- Creación de una primera banda, en paralelo a la Avenida de la Libertad, de suelo urbanizable sectorizado, de uso residencial y densidad alta, la máxima permitida: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta zona se descompone en cuatro sectores destinando tres de ellos a uso residencial y el cuarto, el más próximo a la Avenida de Murcia, a actividades económicas y servicios. Con sus cesiones básicas, casi todas de los sistemas locales de equipamientos y espacios libres, se mejorarán las dotaciones de la localidad: la prolongación del Paseo

Lorenzo Guardiola y la ampliación de la zona polideportiva. Con las cesiones al sistema general de comunicaciones se conseguirá el vial que una las carreteras de Cieza y Murcia.

- Clasificación como urbanizable sin sectorizar del resto de la zona hasta llegar a la variante, manteniéndose su uso residencial pero reduciendo la densidad a baja. Con las cesiones de espacios libres de estos desarrollos posteriores se espera conseguir el Parque de Borde de la Variante, cuya inicial ordenación comienza en el Plan como sistema general para los sectores urbanizables industriales próximos.

#### **5.4. LA RAMBLA DE LA ALQUERÍA**

La rambla de la Alquería es el borde natural de la ciudad por el Oeste, que todavía está pendiente de consolidar. El borde de la edificación actual lo conforman las traseras de las edificaciones de la calle Barón del Solar. En la actualidad existen muros de protección en la rambla y se ha asfaltado el vial que definiría el límite de lo construido, pero sigue pendiente el desarrollo de la actuación correspondiente al espacio libre lineal previsto entre el vial y la propia rambla y una solución de borde en la edificación. El Plan que se revisa no establecía ningún mecanismo de gestión para la obtención del suelo correspondiente a ese espacio libre, y el Ayuntamiento, aunque lo ha mantenido libre de edificación, tampoco tiene previsto la consignación presupuestaria que se requeriría para la adquisición.

En consecuencia deben establecerse mecanismos de gestión que permitan ofrecer soluciones para la obtención de ese suelo, una vez que la propuesta de creación del espacio libre, ya establecida desde el Avance, sigue siendo totalmente acertada. El Plan propone con ese fin:

- La creación de unidades de actuación que agrupen el espacio sin consolidar a ambos lados del vial, para obtener a través de cesiones el espacio libre para el vial de Borde de la Rambla.
- Una propuesta de ordenación para la edificación que cree el frente que la ciudad necesita hacia la rambla y oculte las traseras actuales, con viales perpendiculares a él que desemboquen en un vial interno que permita un acceso a la edificación en las traseras de Barón del Solar.

## 5.5. DISTRITOS

El área urbana de Distritos constituye el límite del núcleo urbano al norte de la ciudad con el cerro del castillo. Se caracteriza por la ubicación en el mismo de forma casi generalizada de asentamientos espontáneos en la ladera del cerro. Es un tejido urbano que ha sufrido un proceso de deterioro a lo largo del tiempo y presenta hoy graves déficits de habitabilidad de las viviendas, y de calidad de su espacio urbano, además de una importante congestión de la edificación, con carencia general de espacios libres y dotacionales. A esto que hay que añadir la presencia de numerosas cuevas, todavía hoy habitadas, y ubicadas principalmente en su zona este. Es esta zona, la que presenta un mayor índice de degradación del conjunto del núcleo urbano y para la cual en el Plan se propone la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

En el conjunto del área de Distritos se pueden diferenciar cuatro zonas, identificadas con las cuatro secciones censales definidas por el Instituto Nacional de Estadística para la renovación del padrón municipal. En la Información Urbanística se constata la desigual situación de sus sectores, sin duda también debido a su diferente origen en el tiempo y formación y que, en la actualidad, se refleja en la escasa relación existente entre los mismos, debido, principalmente, a las deficientes condiciones de accesibilidad que existe entre ellos.

Los estudios consultados sobre la evolución urbana de Jumilla comprenden, dentro del recinto medieval, los ámbitos de Distritos 1º y 2º, mientras que la formación de los 3º y 4º responde a asentamientos espontáneos que se producen a partir del siglo XX y estarían asociados a los primeros desarrollos de la ciudad industrial. Los cuatro sectores de Distritos participan, por tanto, de una problemática común, al mismo tiempo que mantienen una relativa autonomía, y por tanto participan en distinta medida de los objetivos que propuso el Avance del Plan para este área de la ciudad, y que se pueden sintetizar en los siguientes:

Mejora de las condiciones urbanas y de accesibilidad entre sus diferentes áreas, así como en la relación con sus límites hacia la ladera del cerro y con el conjunto del núcleo urbano.

Clarificación de la titularidad del suelo de uso y propiedad pública y privada.

Mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como del estándar dotacional y de calidad de su espacio urbano.

En el ámbito de Distritos 1º, incluido en la delimitación para la ordenación del Conjunto Histórico, se proponía un ámbito de reforma y de

equipamiento que afectaba a la mejora de su estructura urbana y de la relación entre los otros Distritos.

Fuera del ámbito del Plan Especial propuesto, para las áreas de Distritos 2º, no incluidas en su delimitación, se proponían actuaciones puntuales de mejora de accesibilidad, y cuya gestión se desarrollaría por medio de unidades de ejecución de iniciativa pública.

Un Plan Especial para los ámbitos de distritos 4º y parcialmente para el 3º, atendiendo a las áreas que presentan un mayor nivel de deterioro y problemas más importantes de morfología urbana.

Estos objetivos comunes que proponía el Avance para el conjunto del barrio, se han visto reducidos en el Plan a un Plan Especial en una parte del 4º Distrito, junto a las viviendas del MOPU, y a la expectativa de que pueda incluirse el Primer Distrito en el Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico y este resuelva su adecuación.

Los objetivos comunes que propone el Plan de mejora de la accesibilidad y de su morfología urbana, así como de la adecuación de la habitabilidad de las viviendas, se contienen en las propuestas que, a modo de vinculaciones necesarias, se han de establecer para el desarrollo de los Planes Especiales, y son las siguientes:

- Accesibilidad al exterior:
  - Trazado y ejecución de la senda peatonal, límite con la ladera del cerro.
  - Mejora del trazado y de la accesibilidad de la senda alta peatonal.
  - Mejoras puntuales de accesibilidad en calle Cervantes y calle del Duque.
- Accesibilidad interna:
  - Mejora del trazado y regularización de alineaciones en su vial principal de la senda alta.
  - Trazado y reurbanización de la senda interior peatonal en relación con los espacios libres propuestos.
  - Actuaciones puntuales de mejora de la accesibilidad.
- Espacios libres:
  - Recuperación de espacios libres del cerro del Castillo en el trazado de la senda peatonal, en partes altas del interior y en zonas con cuevas.
  - Entorno de la Ermita.
  - Suelo calificado como sistema general de espacios libres al norte, en el límite con las viviendas del MOPU y la zona industrial.

Equipamiento:

- Actuaciones puntuales sobre suelo vacante.
- Obtención de suelo en unidad de gestión en el límite exterior.
  
- Habitabilidad de las viviendas:
  - Rehabilitación de viviendas de promoción pública.
  - Promoción pública de viviendas para realojamientos.



## 6. ÁREAS DE GESTIÓN

### 6.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Para alcanzar los objetivos establecidos en las zonas de la ciudad anteriormente diferenciadas, así como para ordenar aquellas otras partes de la ciudad incluidas en suelo urbano pero sin consolidar, se delimitan unidades de actuación en las que se debe establecer las determinaciones previstas por el LSRM, Art.99, de:

*g) Cuantificación comparativa del aprovechamiento de todas las Unidades de Actuación, evaluando su edificabilidad expresada en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y el porcentaje de suelo neto edificable en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, así como el producto de ambos coeficientes, que se utilizará como parámetro de referencia, para justificar adecuadamente las diferencias dentro de cada una de las áreas urbanas homogéneas que se delimitarán a estos efectos*

Y cumplir la condición impuesta por la misma Ley, en el Art. 170 de:

*2.b) En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15% de la media de aprovechamientos de todas las unidades de actuación incluidas en la misma área homogénea.*

Las áreas homogéneas han sido identificadas respondiendo a criterios de localización, usos y situación urbanística. Respecto al primero se diferencian las unidades que se encuentran en el centro urbano, en los barrios, en una urbanización sin consolidar y en las pedanías; según el uso se distinguen como residencial o industrial; en cuanto a la situación urbanística se señalan aquellas que están en tramitación durante la redacción del Plan o que son suelo urbano consolidado.

Las características básicas exigidas se detallan en el Anexo 1, Cuadros de superficies y su agrupación por áreas homogéneas para el cumplimiento de la condición del 15% se justifican en el cuadro siguiente. Hay que resaltar que las variaciones máximas son del 11% para la ua6 (una fábrica abandonada en la Avenida de Yecla, donde se pueden edificar hasta 4 plantas, en vez de una media de tres en el resto) y del 8% para las ua23 y ua24 (que se han programado para un suelo urbano industrial consolidado, con diferentes grados de colmatación).

ÁREA HOMOGÉNEA	UA	supf. m2	Aprov. m2.	edific.	Densd. m2/m2	% variación
Centro, en tramitación	ua1*	13.492	7.115	34.075	<b>2,526</b>	-1%
	ua2*	14.238	7.236	36.180	<b>2,541</b>	1%
				<b>media:</b>	<b>2,533</b>	
Barrios	ua3	28.866	10.472	38.754	<b>1,343</b>	0%
	ua4	33.296	13.020	44.516	<b>1,337</b>	0%
	ua5	28.556	10.704	38.254	<b>1,340</b>	0%
	ua6	5.100	2.825	7.380	<b>1,447</b>	11%
	ua7	11.870	5.250	15.750	<b>1,327</b>	-1%
	ua8	13.830	6.100	18.300	<b>1,323</b>	-2%
	ua9	13.480	5.900	17.700	<b>1,313</b>	-3%
	ua10	26.520	11.700	35.100	<b>1,324</b>	-2%
	ua13	12.058	5.300	15.900	<b>1,319</b>	-2%
			<b>media:</b>	<b>1,341</b>		
Barrios, en tramitación	ua11*	34.690	17.461	52.383	<b>1,510</b>	0%
	ua12*	15.853	6.453	24.005	<b>1,514</b>	0%
				<b>media:</b>	<b>1,512</b>	
Urbanización	ua14	64.393	49.480	12.370	<b>0,192</b>	
Pedanías	uaP1	8.809	5.075	10.150	<b>1,152</b>	7%
	uaP2	9.693	5.040	10.080	<b>1,040</b>	-4%
	uaP3	11.427	6.590	13.180	<b>1,153</b>	7%
	uaP4	16.293	8.400	16.800	<b>1,031</b>	-5%
	uaP5**	2.568	1.325	2.650	<b>1,032</b>	-5%
			<b>media:</b>	<b>1,082</b>		
Industrial	ua15	43.110	29.275	21.956	<b>0,509</b>	4%
	ua16	91.780	53.000	39.750	<b>0,433</b>	-3%
	ua17	54.680	31.560	23.670	<b>0,433</b>	-3%
	ua18	26.800	16.230	12.173	<b>0,454</b>	-1%
	ua19	34.978	22.123	16.592	<b>0,474</b>	1%
	ua20	102.500	65.250	48.938	<b>0,477</b>	1%
	ua21	69.100	44.249	33.187	<b>0,480</b>	1%
	ua22	38.850	24.400	18.300	<b>0,471</b>	0%
			<b>media:</b>	<b>0,467</b>		
Industrial Urbano	ua23***	45.862	36.450	36.450	<b>0,795</b>	8%
	ua24***	107.030	67.475	67.475	<b>0,630</b>	-8%
			<b>media:</b>	<b>0,713</b>		



**VISADO**  
Normal

01/03/2005  
119042/14231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES

## 6.2. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

Para el suelo urbanizable sectorizado la legislación, Art. 101 de la LSRM, obliga a establecer las siguientes determinaciones:

a) *Delimitación de áreas de suelo urbanizable sectorizado para su desarrollo urbanístico a las que se vincularán los sistemas generales necesarios para su ejecución.*

b) *Asignación de usos globales y aprovechamientos de referencia a los distintos sectores delimitados que deberán adscribirse a alguna de las siguientes categorías según el uso preferente*

- *Residencial de alta densidad*
- *Residencial de media densidad*
- *Residencial de baja densidad*
- *Residencial de mínima densidad*
- *De actividades económicas y servicios*
- *Industrial*

De acuerdo con estos requisitos en el cuadro del Anexo 1, URBANIZABLE SECTORIZADO se establece un conjunto de características para los sectores, ampliadas en las fichas del Anexo 3, y en el cuadro siguiente se establecen el conjunto de determinaciones para cada uno de los sectores diferenciados:

Sector	Uso	Densidad	m2/m2	Sector m2	por Usos
r1	RES	ALTA	1,00	<b>94.464</b>	
r2	RES	ALTA	1,00	<b>86.704</b>	
r3	RES	ALTA	1,00	<b>138.514</b>	
r4	RES	MÍNIMA	0,25	<b>251.722</b>	
r5	RES	MÍNIMA	0,25	<b>64.327</b>	
r6	RES	BAJA	0,50	<b>75.290</b>	<b>711.021</b>
<b>aes</b>	<b>AES</b>	<b>ALTA</b>	<b>0,75</b>	<b>92.320</b>	<b>92.320</b>
i1	IND		0,46	<b>112.360</b>	
i2	IND		0,46	<b>108.200</b>	
i3	IND		0,46	<b>140.560</b>	
i4	IND		0,46	<b>145.800</b>	
i5	IND		0,46	<b>144.480</b>	
i6	IND		0,46	<b>180.280</b>	
i7	IND		0,46	<b>163.240</b>	
i8	IND		0,46	<b>93.429</b>	
i9	IND		0,46	<b>70.881</b>	
i10	IND		0,46	<b>199.696</b>	<b>1.358.926</b>
<b>TOTAL</b>					<b>2.162.267</b>

El Plan también integra tres sectores, ya ordenados, como suelo urbanizable con planeamiento incorporado, cuya gestión actualmente se encuentra en ejecución y cuyas características, de acuerdo a las establecidas para los anteriores, son las siguientes:

SECTOR	USO	DENSIDAD	SUPF.	Suma por usos
			m2/m2	m2
<b>rA</b>	RES	MEDIA	0,72	<b>99.745</b>
<b>iB</b>	IND		0,37	1.876.618
<b>iC</b>	IND		0,40	<b>67.110</b>
<b>TOTAL:</b>				<b>2.043.473</b>

	<b>VISADO</b> Normal	<b>01/03/2005</b> 119042/14231
	<b>Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia</b> FTFJ <small>Visado Telemático</small> Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES	
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

## 7. ENTIDADES DE POBLACIÓN

En el extenso término municipal de Jumilla, después del municipio, solo existen pequeños núcleos o pedanías, que, como refleja la Información Urbanística, ofrecen unos indicadores poco esperanzadores, reclamando, en la totalidad de los casos, el mayor esfuerzo público posible para evitar su abandono, con el consiguiente aumento del desequilibrio territorial.

Para animar a los vecinos a permanecer en sus núcleos e impulsar el aumento de hogares, las medidas más eficaces son, en cualquier caso, de orden económico y laboral, pero el urbanismo también puede aportar su colaboración, ofreciendo unas buenas condiciones de vida. Para ello es fundamental seguir con las actuaciones ya iniciadas, consistentes, básicamente, en cualificar en todo lo posible el espacio urbano, desarrollando cuantas obras de urbanización puedan acometerse.

En otro orden de cosas, es difícil de imaginar el desarrollo de instrumentos de gestión en el ámbito de las pedanías, por lo que la labor del planeamiento se reduce, en realidad, a la delimitación del suelo urbano, y un trabajo anterior, consistente en determinar cuales de esos núcleos disponen de las características suficientes para la clasificación del suelo como urbano consolidado y cuales deben de quedarse en la consideración de suelo urbano núcleo rural, al amparo de la vigente legislación urbanística.

El Plan que se revisa delimitaba suelo urbano en las pedanías de:

- FUENTE DEL PINO
- LA ALQUERÍA
- LA ESTACADA
- EL CARCHE
- LAS ENCEBRAS
- CAÑADA DEL TRIGO
- TORRE DEL RICO

La revisión del Plan propone la delimitación de suelo urbano consolidado a los siguientes núcleos:

- FUENTE DEL PINO
- LA ALQUERÍA
- LA ESTACADA (considerado como parte del suelo urbano de la ciudad)
- SANTA ANA
- CAÑADA DEL TRIGO
- TORRE DEL RICO
- EL ROALICO
- SALINAS DE LA ROSA (considerado como suelo urbano industrial)

Los cambios que se proponen consisten en la eliminación de Las Encebras y El Carche, que no llegan a formar un conjunto homogéneo, y la incorporación del conjunto de Santa Ana, la incompleta urbanización de El Roalico y la zona industrial de extracción de sal de Las Salinas de la Rosa.

La justificación de cada una de estas medidas es la que se desarrolla en los apartados siguientes de este capítulo, junto a la explicación de las medidas específicas que se proponen para cada núcleo o conjunto.

En los núcleos que ya contaban con la delimitación del suelo urbano con el Plan se ha realizado un reajuste generalizado, ajustándose a las demandas de los propios propietarios de los terrenos y edificaciones de borde.

La relación de núcleos rurales figura en cuadro del capítulo 3.1.3 de esta Memoria.

## 7.1. FUENTE DEL PINO

Fuente del Pino, la pedanía situada más al norte del municipio, se caracteriza por la división que la carretera nacional establece a su paso, llegando a crearse una discontinuidad, en la actualidad, entre los conjuntos residenciales que la componen.

El entorno serrano en el que se localiza la hace atractiva como núcleo de referencia para la implantación de construcciones de segunda residencia.

A partir de estas premisas elementales el Plan propone:

- La creación de un sector de suelo urbanizable de uso residencial y densidad baja para responder a la demanda de construcción aislada de la población de Jumilla ciudad.
- El establecimiento de conexiones peatonales entre las partes aisladas del núcleo.
- El acondicionamiento de la ermita y su entorno para configurar un espacio de convivencia que al mismo tiempo solucione las incorporaciones del tráfico a la carretera nacional desde esta parte de la pedanía.
- Facilitar la entrada y salida a la carretera nacional de la zona suroeste del núcleo, la parte más aislada, que en la actualidad lo realiza por una estrecha calle sin visibilidad.

## 7.2. LA ALQUERÍA

La Alquería se desarrolla junto a la misma carretera pero, a diferencia de Fuente del Pino, de forma transversal, creando un espacio interior estructurante, parcialmente urbanizado, pero alejado de la carretera.

El Plan propone la consolidación y refuerzo de este espacio aumentando sus dimensiones e impulsando su urbanización.

## 7.3. LA ESTACADA

Aunque este núcleo se considera, por su cercanía, parte del suelo urbano de la ciudad, y así se contempla en la Normativa Urbanística, requiere un tratamiento y consideración especiales por sus particulares características urbanísticas y arquitectónicas.

Representa el único ejemplo regional de poblado de nueva creación o de colonización que fueron construidos en los años cincuenta, con un nivel dotacional no superado por el resto del municipio, y una construcción de carácter popular de indudable interés arquitectónico.

Por su interés requiere, en definitiva, una protección muy elevada, sobre todo teniendo en cuenta las agresiones que ha sufrido recientemente, buscando un aprovechamiento especulativo enormemente agresivo y destructor de sus valores intrínsecos.

Por otra parte, con el ánimo de aumentar las posibilidades de disfrutar los equipamientos y espacios libres del núcleo y aumentar, en consecuencia, la amortización de los gastos de su mantenimiento, el Plan propone la creación de un suelo residencial urbanizable sin sectorizar, de baja densidad, junto a su borde Este.

## 7.4. SANTA ANA

Para el conjunto monumental de Santa Ana, formado por el convento y las viviendas que lo rodean, el Plan General propone la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior que, partiendo de una cartografía adecuada, hoy por hoy inexistente, permita establecer las condiciones urbanísticas que aseguren la protección, rehabilitación y mejora de todo el conjunto.

## 7.5. EL ROALICO

El Roalico es un extraño lugar, situado en el cuello de botella natural de acceso al valle de Santa Ana, en el que una urbanización iniciada, junto con la presencia de viviendas unifamiliares, ofrece una sensación de tiempo retenido.

El Plan propone la delimitación íntegra del conjunto como suelo urbano sin consolidar, fijando una Unidad de Actuación con cuyo desarrollo deben de finalizarse las obras de urbanización y legalizarse las edificaciones existentes.

Enfrentado a esta urbanización y en el margen contrario de la carretera de Santa Ana, el Plan propone un sector de suelo urbanizable de uso residencial y densidad baja para responder a la demanda de construcción aislada que se genera sobre todo en la subida al conjunto de Santa Ana.

## 7.6. TORRE DEL RICO

Este núcleo se caracteriza por la existencia de un elemento, la propia Torre, de gran interés histórico y arquitectónico, y el reducido nivel de urbanización del conjunto.

El Plan propone por una parte la restauración del monumento declarado B.I.C., una vez se obtenga su conversión en equipamiento público, y la protección de su entorno. Por otra, una inversión municipal importante en la mejora de la urbanización y la creación de espacios libres.

## 7.7. CAÑADA DEL TRIGO

Este núcleo, muy próximo a la comunidad Valenciana, con un marcado carácter fronterizo, dispone de una atractiva ordenación urbanística y unos aceptables niveles de urbanización y equipamiento.

El Plan propone, en consecuencia, incidir en la mejora del espacio libre, creando un eje verde, aprovechando la carretera que lo atraviesa, y la urbanización del área junto a la Iglesia.

## 7.8. SALINAS DE LA ROSA

Se trata de un lugar de trabajo más que una entidad de población, donde se ubica una industria de extracción y secado de la sal y que, por la antigüedad del enclave y su interés para el municipio, se quiere reclasificar pensando en su uso industrial. El enclave está situado en el Cabezo de la Rosa y dentro del Parque Regional del Carche.

Para el conjunto industrial de extracción salífera de las Salinas de la Rosa el Plan propone la clasificación como suelo urbano con uso industrial, respetando la ordenación existente tanto en la edificación como en las balsas de evaporación.

Cualquier cambio de uso, o de actividad dentro del uso industrial que se le confiere el Plan, deberá estar acorde con la Ley 2/2003, de 28 de marzo (BORM de 14 de Abril), que declaró este espacio natural como Parque Regional, y con su régimen de protección y usos aprobados en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (Decreto 69/2002, de 22 de Marzo).



## 8. CATÁLOGO

### 8.1. ANTECEDENTES

Entre los documentos exigidos por la vigente legislación urbanística que ha de comprender un Plan General se incluye el Catálogo de construcciones y elementos naturales, históricos, artísticos o ambientales a proteger. Por otra parte, entre las determinaciones exigibles se deben establecer las medidas necesarias para la protección y rehabilitación de los citados elementos.

Tras las alegaciones que precedieron a la Aprobación Provisional, se llegó al acuerdo de incorporar también el Catálogo como Anexo de esta Memoria pero, tras ver publicada la Normativa Urbanística en el B.O.R.M., nos parece más adecuada su ubicación exclusiva en la Normativa que es la que regula las protecciones del Catálogo y no en esta Memoria.

Hemos de recordar que su elaboración se ha basado, prácticamente en su totalidad, en el excelente trabajo de inventario denominado *Mapa Ambiental de Jumilla. Lugares de interés*, realizado por la Asociación de Naturalistas de Jumilla JUNCELLUS, el Museo Municipal Jerónimo Molina y el Grupo de Montaña y Espeleología HINNENI. En el citado Mapa se registran con más precisión y detalle los diferentes elementos que componen el Catálogo y a él nos remitimos para cualquier información complementaria de la que aquí se registra.

### 8.2. CATEGORÍAS

En este anexo, incluido en las Normas Urbanísticas, los diferentes elementos que componen el Catálogo se estructuran en torno a las categorías siguientes:

CATÁLOGO DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS  
CATÁLOGO DE LOS LUGARES DE INTERÉS HISTÓRICO  
CATÁLOGO DE LUGARES DE INTERÉS ETNOGRÁFICO  
CATÁLOGO DE LOS LUGARES DE INTERÉS GEOLÓGICO  
CATÁLOGO DE LAS CAVIDADES SUBTERRÁNEAS  
CATÁLOGO DE ESPECIES PROTEGIDAS DE FLORA SILVESTRE  
CATÁLOGO DE ÁRBOLES HISTÓRICOS, SINGULARES Y/O MONUMENTALES  
CATÁLOGO DE ESPECIES PROTEGIDAS DE FAUNA SILVESTRE  
PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES

En la categoría de Edificaciones se incluyen los recogidos por la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma, los propuestos en el Avance del PEPRI redactado por Tomás Menor, referido al ámbito del Conjunto Histórico, completado con los recogidos en el Mapa Ambiental. A nivel de

conjuntos, se añade al Histórico declarado en 1.983 el formado por el poblado de La Estacada, proyectado por Fernández del Amo, de indudable interés arquitectónico, pero muy poco reconocido localmente.

En la categoría de Yacimientos Arqueológicos se registran los incluidos en las dos cartas Arqueológicas realizadas hasta la fecha.

Tanto los lugares de interés geológico, los de interés espeleológico, como los elementos de interés botánico, se corresponden con los registrados en el Mapa.

### 8.3. GRADOS

Los grados que se proponen de protección para los elementos catalogados serán:

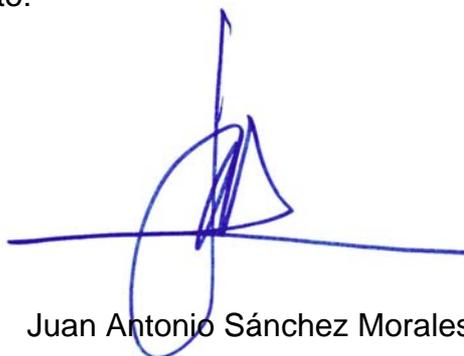
PROTECCIÓN ESPECÍFICA: **BIC**.

PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO: **1, 2, 3 ó A,B,C**.

Los BIC tendrán el régimen de protección derivado de su declaración específica; para el resto regirá el establecido por la Normativa Urbanística en este planeamiento.

El objetivo de protección y conservación que se pretende establecer sobre los bienes inmuebles de interés se instrumentará mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación, para los mismos. Su regulación se incluirá en el cuerpo normativo del Plan General.

Esta Memoria se acabó de redactar para su aprobación definitiva en Diciembre de 2004 y se firma en Murcia, en representación del equipo redactor, *adhocmsl*, por el arquitecto:



Juan Antonio Sánchez Morales.

## ANEXO 1 / CUADROS DE SUPERFICIES

### ÍNDICE DE CUADROS:

- 1a SUPERFICIES DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO
- 1b CONTINUACIÓN Y RESUMEN
- 2a CARACTERÍSTICAS DE PERI
- 2b CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN
- 3a CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANIZABLES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO
- 3b CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES URBANIZABLES



SUPERFICIES DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

CUADRO 1/a

CLASE DE SUELO:		SUPERFICIE		suma	% / clase	% / total
URBANO		(m <sup>2</sup> )	(Ha)			
<b>Ciudad:</b>	Jumilla	4.267.906	426,79	<b>426,79</b>	<b>76,04</b>	
<b>Pedanías:</b>	Fuente del Pino	159.171	15,92			
	La Alquería	108.999	10,90			
	Santa Ana	37.508	3,75			
	El Roalico	64.393	6,44			
	Cañada del Trigo	116.966	11,70			
	Torre del Rico	78.166	7,82			
	Salinas de la Rosa	165.500	16,55	<b>73,07</b>	<b>13,02</b>	
<b>Núcleos Rurales:</b>	Varahonda vieja	22.651	2,27			
	El Carche	72.882	7,29			
	Casas de las Cebolletas	26.416	2,64			
	Casas del Café / Las Casicas	38.804	3,88			
	Casas de las Cañas	10.635	1,06			
	Peña Roja	13.045	1,30			
	La Zarza	19.038	1,90			
	La Raja	22.648	2,26			
	La Alberquilla	39.022	3,90			
	Los Casutos del Coto	25.466	2,55			
	Casa de las Peñas Blancas	6.490	0,65			
	Casas del Calderoncillo	7.617	0,76			
	Casas del Rico	18.652	1,87			
	Casas de los Agüeros	11.599	1,16			
	Las Omblancas	32.191	3,22			
	La Celia	10.370	1,04			
	Casas de la Rosa	10.808	1,08			
	El Aljuzarejo	18.784	1,88			
	Casas de los Conejos	11.531	1,15			
	Casas de los Olivares	11.880	1,19			
	Casas de los Aljibes	20.064	2,01			
	Casas de Pacheco	15.126	1,51			
	Casas de Castilla	14.283	1,43			
	Casas de los Tomadores	8.016	0,80			
	Casas de Poveda	9.482	0,95			
	Casas del Espíritu Santo	14.643	1,46			
	Casas del Olmo	17.600	1,76			
	Casas del Arsenal	9.846	0,98			
	Casas del Charco de la Peña	16.631	1,66			
	Casas de los Cápitos	18.351	1,84			
	Los Escandales	11.249	1,12			
	Vista Alegre	10.504	1,05			
	Los Ezequieles	5.678	0,57			
	Casas del Soldado	7.543	0,75			
	Casas de la Tosquilla	4.424	0,44	<b>61,40</b>	<b>10,94</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>561,26</b>	<b>100,00</b>	<b>0,58%</b>



**VISADO**  
Normal

01/03/2005  
119042/14231

**Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia** FTFJ

Visado Telemático  
Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

SUPERFICIES DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

CUADRO 1/b

CLASE DE SUELO:		SUPERFICIE		suma	% / clase	% / total
URBANIZABLE		(m <sup>2</sup> )	(Ha)			
planeamiento incorporado	Residencial	99.745	9,97	204,35	0,43	
	Industrial	1.943.728	194,37			
sectorizado	Residencial	711.021	71,10	216,23	0,45	
	Actividades económicas	92.320	9,23			
	Industrial	1.358.926	135,89			
sin sectorizar	Residencial densidad baja	2.066.298	206,63	47.289,62	99,12	
	Residencial dens. mínima	467.305.409	46.730,54			
	Industrial	3.524.470	352,45			
				<b>47.710,19</b>	<b>100,00</b>	<b>49,16%</b>

CLASE DE SUELO:		SUPERFICIE		suma	% / clase	% / total
NO URBANIZABLE		(m <sup>2</sup> )	(Ha)			
protección específica	Lugar Interés Comunitario	28.697.746	2.869,77	19.044,63	41,48	
	Parque regional	52.901.594	5.290,16			
	Fauna silvestre	108.846.926	10.884,69			
protección planeam.	Ambiental	258.072.480	25.807,25	26.867,53	58,52	
	Reserva Comunicaciones	10.602.790	1.060,28			
				<b>45.912,15</b>	<b>100,00</b>	<b>47,30%</b>

SISTEMAS GENERALES		SUPERFICIE		suma	% / clase	% / total
		(m <sup>2</sup> )	(Ha)			
Infraestructuras		1.215.948	0,00	2.876,39	100,00	2,96%
Comunicaciones		11.068.397	1.106,84			
Hidráulico		17.695.472	1.769,55			
<b>TOTAL</b>				<b>97.059,99</b>		<b>100,00%</b>

CUADRO RESUMEN

CLASE DE SUELO	SUPF (Has)	% / total
URBANO	561,26	0,58%
URBANIZABLE	47.710,19	49,16%
NO URBANIZABLE	45.912,15	47,30%
SISTEMAS GENERALES	2.876,39	2,96%
<b>TOTAL:</b>	<b>97.059,99</b>	<b>100,00%</b>

	<b>VISADO</b> Normal	<b>01/03/2005</b> 119042/14231
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ <small>Visado Telemático</small> Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

CARACTERÍSTICAS DE LOS PERI

**CUADRO 2/a**

PERI	USO	SITUACIÓN/ZONA	SUPERFICIE m2	DENSIDAD m2/m2	ESP.LIB. MÍNIMOS		DOTAC. MÍNIMAS		EDIFICAD.
					%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>1</b>	RES	Norte Arsenal / rV	13.660	1,33	30	4.098	0		18.168
<b>2</b>	RES	Distritos / rII	24.183	0,90	10	2.418	10	2.418	21.765
<b>3</b>	RES	Santa Ana / rVII	37.508	0,50	10	3.751	10	3.751	18.754
<b>Total</b>			<b>75.351</b>						<b>58.687</b>

	<b>VISADO</b> Normal	<b>01/03/2005</b> 119042/14231
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <small>Visado Telemático</small>	FTFJ
Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

UA	USO	SUPERF.	CESIONES EN SISTEMAS GENERALES			APROVECHAM.	CESION	ALTURAS	EDIFICABILIDAD		DENSIDAD
			VIALES	E. LIBRES	DOTACION				TOTALES	total m2	
ua1*	RES	13.492	5.455		922	6.377	47%	V	34.075	2,53	
ua2*	RES	14.238	1.228	5.774	0	7.002	49%	V	36.180	2,54	
ua3	RES	28.866	8.088	10.306	0	18.394	64%	V	18.345 20.409	1,34	
ua4	RES	33.296	7.922	12.354	0	20.276	61%	V	13.640 30.876	1,34	
ua5	RES	28.556	7.535	10.317	0	17.852	63%	V	15.355 22.899	1,34	
ua6	RES	5.100	879	876	520	2.275	45%	IV	3.460	1,46	
ua7	RES	11.870	3.818	2.802	0	6.620	56%	II	3.920	1,33	
ua8	RES	13.830	4.058	3.672	0	7.730	56%	III	15.750	1,32	
ua9	RES	13.480	3.647	3.933	0	7.580	56%	III	18.300	1,31	
ua10	RES	26.520	8.758	6.062	0	14.820	56%	III	17.700	1,32	
ua11*	RES	34.690	10.179	7.050	0	17.229	50%	III	35.100	1,51	
ua12*	RES	15.853	6.552	2.848	0	9.400	59%	V	11.615	1,51	
ua13	RES	12.058	4.628	2.130	0	6.758	56%	III	12.390	1,32	
ua14	RES	64.393	8.213	6.700	0	14.913	23%	II	15.900	0,19	
uaP1	RES	8.809	2.234	1.500	0	3.734	42%	II	12.370	1,15	
uaP2	RES	9.693	1.653	3.000	0	4.653	48%	II	10.150	1,04	
uaP3	RES	11.427	3.801	1.036	0	4.837	42%	II	10.080	1,15	
uaP4	RES	16.293	5.830	2.063	0	7.893	48%	II	13.180	1,03	
uaP5**	RES	2.568	1.243	0	0	1.243	48%	II	16.800	1,03	
<b>ua15</b>	<b>IND</b>	<b>365.032</b>	<b>95.721</b>	<b>82.423</b>	<b>1.442</b>	<b>179.586</b>			<b>443.527</b>		
ua16	IND	43.110	9.615	4.220	2000	15.835	32%	I	21.956	0,51	
ua17	IND	91.780	20.293	18.487	0	38.780	42%	I	39.750	0,43	
ua18	IND	54.680	15.481	7.639	0	23.120	42%	I	23.670	0,43	
ua19	IND	26.800	8.400	2.170	0	10.570	39%	I	12.173	0,45	
ua20	IND	34.978	7.507	5.348	0	12.855	37%	I	16.592	0,47	
ua21	IND	102.500	24.626	12.624	4.000	41.250	36%	I	48.938	0,48	
ua22	IND	69.100	16.862	7.969	3.077	27.928	36%	I	33.187	0,48	
ua23	IND	38.850	10.760	3.690	0	14.450	37%	I	18.300	0,47	
ua24	IND	45.862	9.412	0	0	9.412	21%	I	36.450	0,79	
ua25	IND	107.030	28.717	10.838	0	39.555	37%	I	67.475	0,63	
<b>ua26</b>	<b>IND</b>	<b>614.690</b>	<b>151.693</b>	<b>72.985</b>	<b>9.077</b>	<b>233.755</b>			<b>318.490</b>		

\*\*\* UA en suelo urbano consolidado

\*\* UA de iniciativa pública

\* UA en tramitación


**VISADO**  
 Normal  
 01/03/2005  
 119042/14231  
 Ayuntamiento de Murcia FTFJ

## CUADRO 3a

### CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANIZABLES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

SECTOR USO			DENSIDAD	SUPF.	Suma por usos	ESP.LIB.	DOTAC.	EDIFICABILIDAD	
			m2/m2	m2		m2	m2	m2	Suma por usos
<b>rA</b>	RES	MEDIA	0,72	99.745	<b>99.745</b>	16.757	9.053	69.800	<b>69.800</b>
<b>iB</b>	IND		0,37	1.876.618		234.368	139.348	693.146	
<b>iC</b>	IND		0,40	67.110	<b>1.943.728</b>	6.749	3.015	27.132	<b>720.278</b>
<b>TOTAL:</b>					<b>2.043.473</b>	257.874	151.416		<b>790.078</b>

URBANIZABLE SECTORIZADO															
SECTORES	Uso	Densidad	Supf. Estimada		Suma		SISTEMAS GENERALES			TOTAL SUPTE.	ESP LIB. MÍNIMOS		DOTACIONES MÍNIMAS		EDIFICABILIDAD
			m2/m2	Sector m2	por Usos	SGEL	SGC	Adscritos	TOTAL		%	m2	%	m2	
r1	RES ALTA	1,00	94.464	0	5.353	14.414	0	19.767	20,93%	114.231	10	9.446	20	18.893	114.231
r2	RES ALTA	1,00	86.704	0	9.702	8.466	0	18.168	20,95%	104.872	10	8.670	20	17.341	104.872
r3	RES ALTA	1,00	138.514	0	0	18.240	5.961	24.201	17,47%	162.715	10	13.851	20	27.703	162.715
r4	RES MINIMA	0,25	251.722	0	0	0	0	0	0,00%	251.722	10	25.172	5	12.586	62.931
r5	RES MINIMA	0,25	64.327	0	0	0	0	0	0,00%	64.327	10	6.433	5	3.216	16.082
r6	RES BAJA	0,50	75.290	0	0	2.000	0	2.000	2,66%	77.290	10	7.529	10	7.529	38.645
aes	AES ALTA	0,75	92.320	0	0	0	0	0	0,00%	92.320	10	9.232	5	4.616	69.240
i1	IND	0,46	112.360	0	0	0	0	0	0,00%	112.360	10	11.236	5	5.618	51.686
i2	IND	0,46	108.200	0	0	0	0	0	0,00%	108.200	10	10.820	5	5.410	49.772
i3	IND	0,46	140.560	0	0	0	0	0	0,00%	140.560	10	14.056	5	7.028	64.658
i4	IND	0,46	145.800	0	0	0	0	0	0,00%	145.800	10	14.580	5	7.290	67.068
i5	IND	0,46	144.480	0	0	0	0	0	0,00%	144.480	10	14.448	5	7.224	66.461
i6	IND	0,46	180.280	0	0	0	0	0	0,00%	180.280	10	18.028	5	9.014	82.929
i7	IND	0,46	163.240	0	0	0	0	0	0,00%	163.240	10	16.324	5	8.162	75.090
i8	IND	0,46	93.429	0	0	16.026	0	16.026	17,15%	109.455	10	9.343	5	4.671	50.349
i9	IND	0,46	70.881	0	9.070	5.084	0	14.154	19,97%	850.35	10	7.088	5	3.544	39.116
i10	IND	0,46	199.696	0	0	38.377	38.377	38.377	19,22%	238.073	10	19.970	5	9.985	109.514
<b>TOTAL</b>								<b>132.693</b>		<b>2.294.960</b>		<b>216.227</b>		<b>159.830</b>	<b>656.642</b>
															<b>1.225.357</b>



**VISADO**  
Normal

01/03/2005  
119042/14231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia FTFJ

Autores: JUAN ANTONIO SANCHEZ MORALES