

# NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN EL CAMPO DE MURCIA. IMPLICACIONES TERRITORIALES Y PLANEAMIENTO MUNICIPAL

---

IGNACIO ALIAGA SOLA\* Y JOSÉ MARÍA GÓMEZ ESPÍN

Departamento de Geografía  
Universidad de Murcia

## RESUMEN

Desde las postrimerías del siglo XX, el municipio de Murcia ha venido experimentando grandes desarrollos urbanísticos. Mientras el núcleo urbano capitalino se consolida y extiende por sus huertas aledañas, grandes urbanizaciones periféricas asociadas o no a campos de golf aparecen atestiguando nuevos modelos de crecimiento disperso y ciudad difusa. Una nueva visión del territorio y un nuevo modelo de desarrollo socioeconómico que, en los albores del siglo XXI, traen para el área municipal de Murcia cambios en los usos del suelo y el paisaje.

Como muestra de este particular fenómeno, en el presente trabajo se analizarán algunos de los proyectos urbanísticos que están dando lugar a nuevos espacios residenciales al Sur del término municipal, en la unidad espacial tradicionalmente conocida como "Campo de Murcia".

## ABSTRACT

Since the late twentieth century, the town of Murcia has been experiencing a tremendous amount of large urban developments. While the urban core capital consolidates and extends its surrounding gardens, large housing developments associated peripheral or not golf courses, appearing on the periphery, witnessing new growth models dispersed and diffuse city. A new vision of the territory and a new model of socio-economic development at the dawn of the twenty-first century, to bring the municipal area of Murcia important changes in land use and landscape.

---

\* Becario MEC (FPU).

As a sign of this particular phenomenon in this paper will discuss some of the development projects that are giving rise to new residential areas south of the municipality Murcia, in the space traditionally known as "Field of Murcia."

## 1. INTRODUCCIÓN

Aunque actualmente los indicadores parecen evidenciar un proceso de desaceleración, las magnitudes referidas al primer lustro del siglo XXI confirman que la construcción en la Región de Murcia ha sido con el 37,4% el sector económico con mayor crecimiento relativo en el PIB. Su tirón ha superado incluso a sectores económicos tan dinámicos como la industria y los servicios, aún cuando este último sigue siendo hoy en datos absolutos el sector dominante de la economía regional.

Dentro de este creciente auge, el fenómeno vivienda adquiere una importancia vital al representar más del 80% del total de superficie construida según destino de la obra en ese mismo periodo. En el interior de la región, uno de los municipios que más experimentan este "boom" de viviendas ha sido el de Murcia. La comparación de lo que ha significado la suma de nuevas viviendas entre 1992 y 2005, en referencia al parque inmobiliario contabilizado en el censo 1991, muestra como el municipio murciano es uno de los polos de crecimiento más importantes con el 41,50%.

Desde finales del siglo XX, junto al avance espacial de las construcciones propias de la ciudad compacta (expansión del núcleo urbano consolidado) se viene advirtiendo el desarrollo de nuevas tipologías de urbanismo difuso a través de urbanizaciones periféricas de distinto tamaño.

## 2. CONDICIONANTES FÍSICOS Y HUMANOS EN EL ÁREA OBJETO DE ESTUDIO

El territorio es una realidad compleja y frágil. Las actuaciones con gran incidencia territorial (urbanización, obras públicas, etc.) tienen habitualmente consecuencias irreversibles. Deben realizarse con conciencia de dicha complejidad espacial y evaluando previamente las múltiples repercusiones posibles. Antes de adentrarnos en el núcleo central de la investigación, conviene por tanto señalar de forma sucinta, algunos de los condicionantes físicos y humanos que conforman la realidad espacial del área objeto de estudio.

La alineación prelitoral murciana, formada por la sierra de Carrascoy (1.065 m), sierra del Puerto (603 m) y sierra de la Cresta del Gallo (518 m), divide el municipio de Murcia en dos partes de extensión casi idénticas. La proporción del término municipal de Murcia que queda al sur de esta barrera orográfica, enlazando con la extensa planicie del Campo de Cartagena, recibe tradicionalmente la denomi-

nación de Campo de Murcia. Esta área la componen las pedanías de Carrascoy - La Murta, Corvera, Baños y Mendigo, Gea y Truyols, Cañada de San Pedro, Jerónimo y Avileses, Sucina, Los Martínez del Puerto, Valladolides y Lo Jurado, y Lobosillo (figura 1). Todas estas entidades submunicipales se sitúan en la zona más meridional del municipio de Murcia, lindando con la comarca del Campo de Cartagena y compartiendo con ella algunos de sus rasgos físicos y antrópicos más significativos.

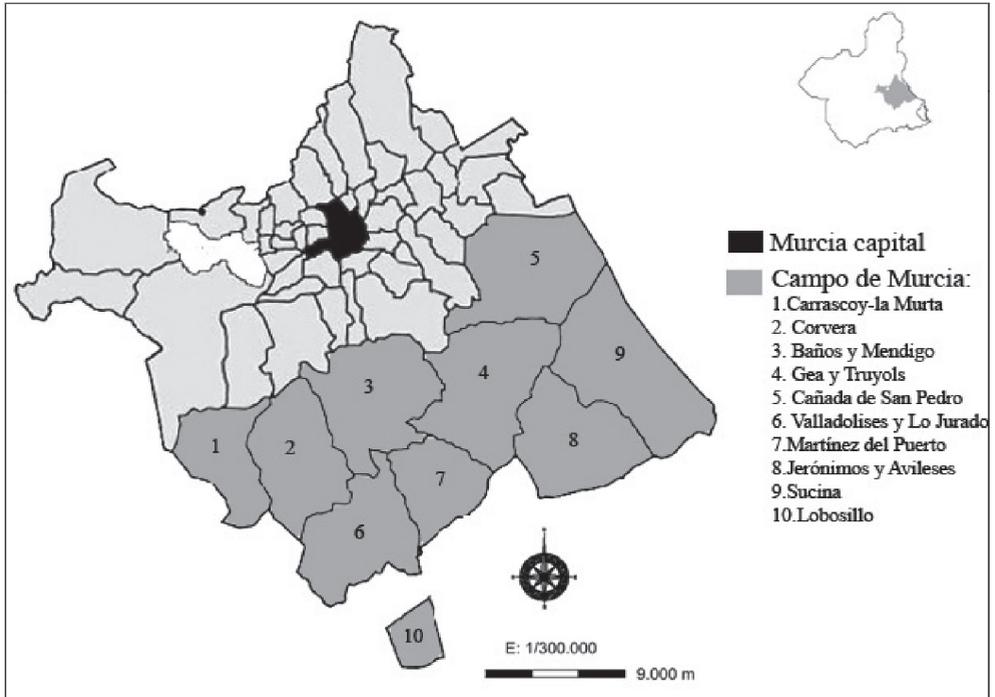
Este espacio geográfico se configura como un conjunto de tierras de escasa pendiente, con buzamiento general Norte-Sur y altimetría comprendida entre la cota 200-300 metros. Desde el punto de vista geomorfológico, el área se inscribe en el piedemonte Sur del complejo orográfico de Carrascoy que enlaza con la llanura litoral, ligeramente inclinada hacia el Sureste y tapizada de materiales sedimentarios terciarios y sobre todo cuaternarios, que es el Campo de Cartagena.

El área objeto de estudio, al ubicarse en el sureste español, presentará rasgos climáticos comunes con otras áreas mediterráneas tales como sequía estival, escasa y mal repartida pluviometría, veranos calurosos, inviernos térmicos poco rigurosos, etc.

El clima del Campo de Murcia es, en líneas generales, mediterráneo con notos rasgos semiáridos. La fuerte aridez responde a factores como la baja latitud y el abrigo topográfico que proporciona la situación a sotavento del Complejo orográfico de Carrascoy (disminución de las precipitaciones de las borrascas procedentes del Atlántico por efecto Föhn). La concurrencia de estos factores geográficos junto a otros astronómicos y termodinámicos (situación relativa dentro de la Circulación General Atmosférica, influencia del Anticiclón de las Azores, etc.), propicia que nuestro ámbito de estudio, al igual que el resto del municipio murciano, esté dentro de la zona de temperaturas medias anuales más elevadas de la Península Ibérica. La temperatura media anual ronda los 18°C. En los meses más cálidos, junio, julio, agosto y septiembre, la temperatura media supera los 20°C, mientras los registros más bajos pertenecen a enero, cuya media está cercana a los 10°. La media anual de las precipitaciones se sitúa alrededor de los 300 mm. Destaca una fuerte insolación favorecida por su orientación meridional (más de 300 días de sol al año) y una bonanza térmica ligada a la situación de abrigo a vientos del Norte que generan las sierras anteriormente descritas.

No se constata en el Campo de Murcia ningún curso fluvial permanente. El territorio está drenado por ramblas o cauces de flujo esporádico de tipo endorréico: nacen en el Complejo orográfico de Carrascoy; recorren el Campo de Murcia adaptándose a los talweg del terreno; y finalmente se diluyen en la llanura del Campo de Cartagena sin desembocar en el mar (Rambla de Los Jurado, Rambla de La Maraña, Rambla de La Murta, Rambla de La Pinilla ...).

**FIGURA 1**  
**LOCALIZACIÓN DE LAS UNIDADES PEDÁNEAS DEL CAMPO SUR**  
**EN EL MUNICIPIO MURCIANO.**



La falta de cauces permanentes ha hecho del área una extensa llanura de secano donde se cultivan almendros y cereales. La mayor parte de estas tierras se sitúan por encima de la cota 200 m, límite que el trasvase Tajo-Segura marcaba para la concesión de agua para riego agrícola. Los terrenos por debajo de esta isohipsa quedan relegados al extremo más meridional, lugar donde se localizan la mayor parte de los regadíos (cultivos hortícolas, de cítricos e invernaderos próximos al Campo de Cartagena). Las tierras regadas por encima de la cota 200 se alimentan fundamentalmente de los subálveos recogidos por los pozos subterráneos.

El Campo de Murcia desarrolla una economía eminentemente agraria, y dada la extensión de sus secanos, de baja productividad y escaso valor económico. A pesar de ser el área del término municipal con mayor extensión superficial, 450,2 Km<sup>2</sup> (la mitad del municipio murciano), es un espacio relativamente poco poblado.

**TABLA 1**  
**SUPERFICIE, POBLACIÓN Y DENSIDAD DEMOGRÁFICA**  
**EN LAS PEDANÍAS DEL CAMPO DE MURCIA.**

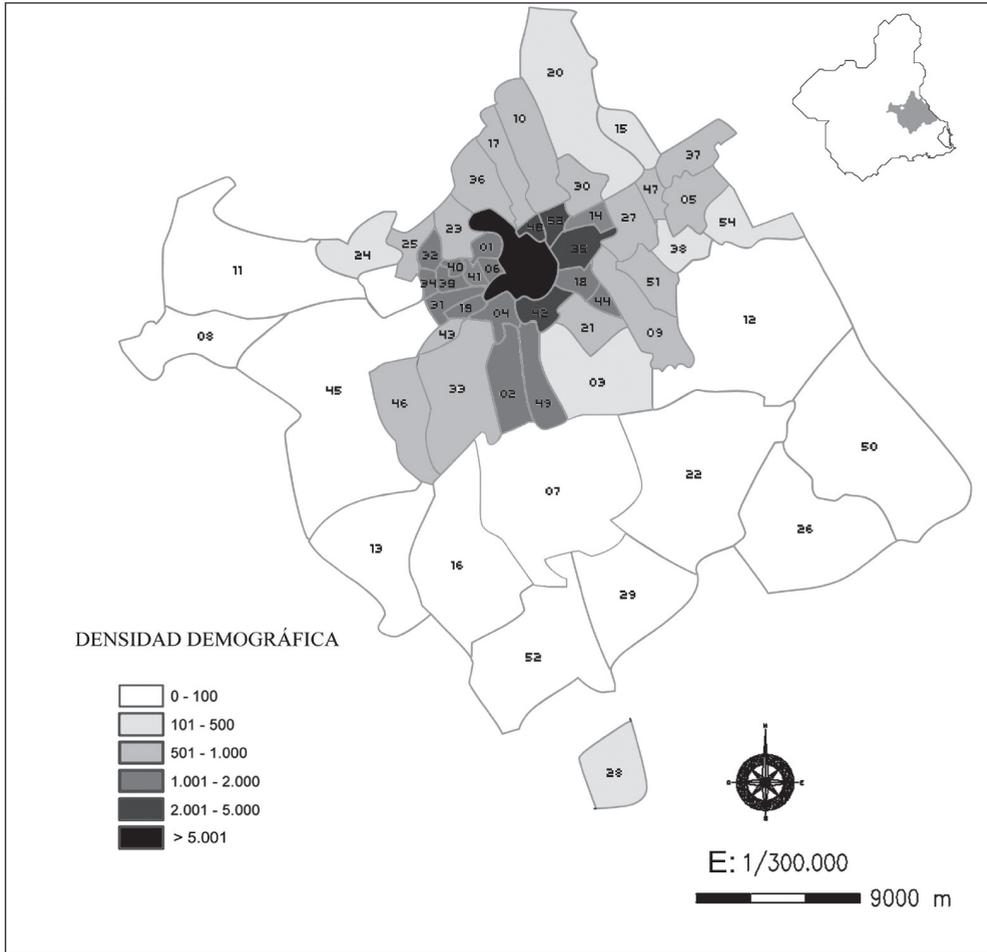
Pedanías	Distancia a Murcia ciudad (Km)	Sup. (km <sup>2</sup> )	Habitantes	Hab / km <sup>2</sup>
Baños y Mendigo	16	59,65	437	7,33
Cañadas de San Pedro	14	64,04	370	5,78
Carrascoy-La Murta	20	29,57	116	3,92
Corvera	19,1	47,152	2.260	47,93
Gea y Truyols	27	62,605	872	13,93
Jerónimo y Avileses	33	41,484	1.101	26,54
Lobosillo	36	12,13	2.085	171,89
Los Martínez del Puerto	24	29,34	1.268	43,22
Sucina	29	64,05	1.611	25,15
Valladolises y Lo Jurado	26	40,21	705	17,53
<b>Total Campo Sur</b>	-	<b>450,231</b>	<b>10.825</b>	<b>24,04</b>

Fuente: Elaboración Propia sobre datos del Padrón Municipal (enero 2007).

Según el Padrón Municipal de enero de 2007 (tabla 1) el total de efectivos que habitan el área asciende a 10.825, lo que tan sólo representa el 2,54 % del total municipal. Su densidad media es de 24,04 hab/Km<sup>2</sup>, lo que significa una de las más bajas de la Región y la más baja de las áreas socioeconómicas en que tradicionalmente se subdivide el municipio de Murcia, cuya media asciende a 477,32. La figura 2, que cartografía las densidades demográficas en las pedanías del municipio de Murcia para el año 2007, muestra muy bien esta realidad espacial. Como puede observarse las densidades demográficas en el municipio descienden paulatinamente en círculos concéntricos a medida que nos alejamos del núcleo urbano capitalino. Junto a las pedanías del extremo más occidental del municipio, varias del Campo de Murcia (Sucina, Jerónimo y Avileses, Lobosillo...) registran las mayores distancias a la ciudad murciana. A este hecho se une la presencia de la barrera física que impone el complejo orográfico de Carrascoy, un factor que sin duda aumenta aún más las distancias físicas y psicológicas entre ambos conjuntos.

A nivel pedáneo tan sólo Lobosillo, situada en pleno Campo de Cartagena, supera ampliamente el umbral de los 100 hab/Km<sup>2</sup>. El resto se mantiene por debajo de los 50 con ciertos contrastes: Baños y Mendigo, Cañadas de San Pedro y Carrascoy-La Murta no alcanzan los 10 hab/Km<sup>2</sup>; Gea y Truyols, Valladolises y Lo Jurado, Sucina, y Jerónimos y Avileses basculan en torno al valor medio del ámbito; y finalmente Los Martínez del Puerto y Corvera se mantienen alrededor de los 45.

**FIGURA 2.**  
**DENSIDADES DEMOGRÁFICAS EN LAS PEDANÍAS DEL MUNICIPIO DE MURCIA PARA EL AÑO 2007.**



Fuente: elaboración propia sobre datos del Padrón Municipal.

A pesar de este vacío demográfico, en el último decenio el Campo de Murcia ha presentado un crecimiento positivo en el número de sus efectivos (tabla 2). Entre 1997 y 2007 el crecimiento bruto ha sido de 3.709 habitantes, lo que en datos relativos supone un incremento del 152,12 % (año 1991, base 100 %). Esta evolución al alza, supera incluso el aumento de efectivos que para este mismo periodo, ha registrado el municipio de Murcia (la diferencia entre uno y otro es de más de 11 puntos). Por pedanías la tendencia relativa es similar, aunque con marcadas diferencias.

**TABLA 2.**  
**POBLACIÓN EN LAS PEDANÍAS DEL CAMPO DE MURCIA**

Pedanías	1997	2007	Evolución 1997/07	
			nº	%
Baños y Mendigos	274	437	163	159,49
Cañada de San Pedro	239	370	130,5	154,49
Carrascoy / La Murta	124	116	-8	93,55
Corvera	1.811	2.260	449	124,79
Gea y Truyols	418	872	454	208,61
Jerónimos y Avilese	774	1.101	326,5	142,16
Lobosillo	1.202	2.085	882,5	173,39
Los Martínez del Puerto	775	1.268	493	163,61
Sucina	1.057	1.611	554	152,41
Valladolises	440	705	264,5	160,05
<b>Total Campo Sur</b>	<b>7.116</b>	<b>10.825</b>	<b>3709</b>	<b>152,12</b>
<b>Total Murcia municipio</b>	<b>348202</b>	<b>422.861</b>	<b>74659</b>	<b>121,44</b>

Fuente: elaboración propia sobre datos del Padrón Municipal.

Sin duda, en este crecimiento demográfico influye de manera esencial el fenómeno inmigratorio<sup>1</sup>. Según el censo 2001, los 16.257 extranjeros residentes en el municipio representaban el 4,38% de la población. En las pedanías residían 7.866, correspondiendo las mayores proporciones al Campo de Murcia: Los Martínez del Puerto y Valladolises con más del 30%; Lobosillo y Cañada Hermosa con más del 20%; y finalmente Gea y Truyols, Jerónimos y Avilese, y Sucina con más del 10%. Los datos del Padrón Municipal del 2006 reflejarán un aumento considerable en estas proporciones: salvo cuatro pedanías del Campo, (Cañada de San Pedro, Sucina, Carrascoy-La Murta y Corvera), el resto se sitúa ya por encima del 30 % de extranjeros empadronados. En algunos como Lobosillo, Gea y Truyols y Jerónimos se supera incluso el 40 %. Los inmigrantes laborales (sobre todo marroquíes) siguen por tanto hoy, acudiendo a las pedanías del Campo de Murcia que más han modernizado su agricultura, al tiempo que las nuevas urbanizaciones se convierten en un reclamo para un nuevo tipo de foráneos, los inmigrantes residenciales procedentes de la Europa Noroccidental.

1 Proyecto de Investigación 7368 "Situación de los inmigrantes en la Región de Murcia. Distribución inter e intramunicipal", Convenio entre la Universidad de Murcia y la Consejería de Trabajo y Política Social. (MARTÍNEZ MEDINA, R.; GIL MESEGUER, E.; GÓMEZ ESPÍN, J. M<sup>o</sup>. 2007).

### 3. PGOU DE MURCIA: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA EN EL CAMPO DE MURCIA

La vigente Ley del Suelo 1/2001<sup>2</sup> para la Región de Murcia, en su artículo 8, otorga las competencias en materia urbanística a los ayuntamientos, reservando para la CCAA, sólo las relativas al control de la legalidad y el interés supramunicipal. Se trata pues de una ley de clara vocación municipalista como puede observarse. El planeamiento urbanístico municipal, se llevará a cabo mediante la figura del Plan General de Ordenación Urbana o Plan General Municipal de Ordenación (PGOU ó PGMO), como figura alternativa de las llamadas normas subsidiarias. Este es el instrumento de planeamiento que según el artículo 95 de la presente Ley debe generalizarse a todos los municipios de la Región.

El PGOU de Murcia, cuya aprobación definitiva data del 31/01/2001, determina por tanto la ordenación urbanística en todo el término municipal de Murcia, regulando tanto los usos del suelo, la edificación, los sistemas generales de comunicación y alineaciones viarias, como la redacción de los instrumentos o figuras que lo desarrollan<sup>3</sup>. Desde el año 2004, el Plan sufre la adaptación de sus normas urbanísticas a la Ley del Suelo de la Región de Murcia 1/2001 y sus posteriores modificaciones 2/2002 y 2/2004<sup>4</sup>. Esta adaptación, sin embargo, sólo afectará de manera sucinta al Campo de Murcia, siendo su principal objetivo la modificación del tratamiento que el Plan realizaba a los terrenos de la Huerta tradicional. No debemos olvidar que el diseño del PGOU se apoyó en la misma línea conceptual que iba a cristalizar pronto en la Ley del Suelo Regional. La modificación más significativa en relación al Campo Sur de Murcia, según el párrafo 11-i del apartado 3.1 "Documento de Aprobación Inicial", será convertir las zonas de "Páramos con tolerancia de usos turísticos" a un "suelo urbanizable especial" lo que implicaría pasar del índice de edificabilidad 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a otro de 0,1 habida cuenta que el incremento del impacto ambiental que genera este ascenso es, según el Plan, inapreciable. Además este índice no vulnera el art. 117 de la Ley Regional del Suelo que establece la categoría residencial de mínima densidad con un aprovechamiento de referencia no superior a los 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ordenación y sectorización de estos suelos se hará a través de planes especiales de adecuación urbanística (no planes parciales), determinando la regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y de la edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios. El principal objetivo de esta modificación, estriba en la búsqueda de un mayor orden y organización para áreas de densidad edificatoria dispersa, mejorando deficiencias en accesos y dotación de servicios urbanísticos.

---

2 Aprobación definitivamente 24 de abril de 2001, (BORM 17 de mayo de 2001).

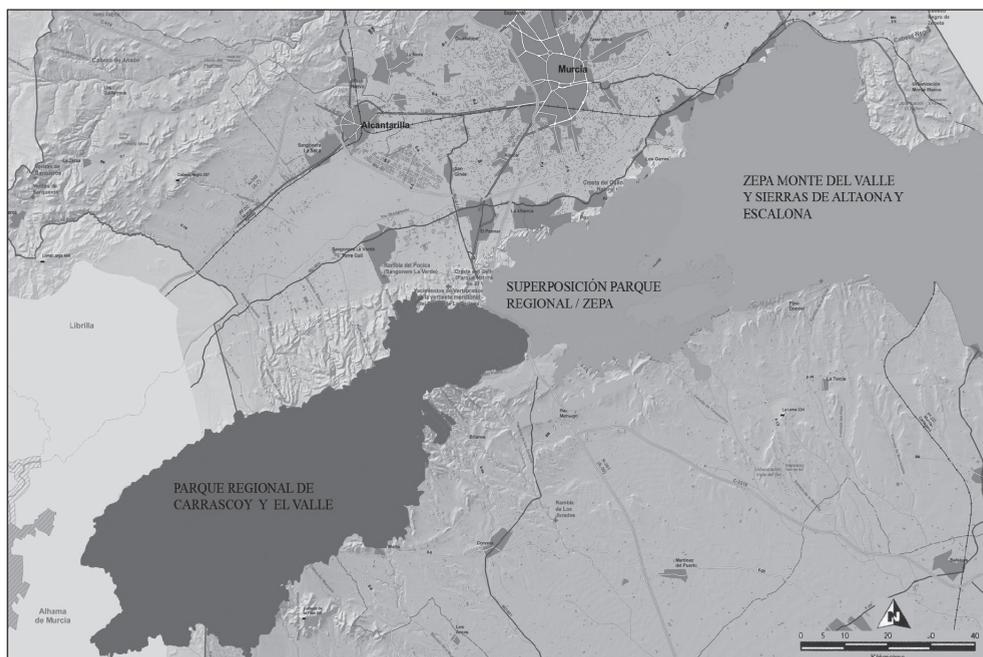
3 Según el artículo 95.2 de la Ley 1/2001, mediante tres instrumentos de desarrollo: Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

4 La adaptación a la Ley Regional del Suelo, fue aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 28 de diciembre de 2005.

En el Campo de Murcia el vigente PGOU establece varios tipos de usos del suelo. Al respecto, destacan dos áreas bien diferenciadas:

1. Banda integrada por los relieves montañosos de la alineación prelitoral. Se localiza en el extremo más septentrional del área objeto de estudio. Coincide, en términos generales, con los terrenos del Parque Regional de Carrascoy y El Valle, y la ZEPA integrada por el Monte de El Valle y Sierras de Altaona y Escalona (figura 3). En este ámbito se evidencian por un lado, usos característicos del suelo no urbanizable y, por otro, zonas de equipamientos y zonas verdes.
  - Usos característicos de suelo no urbanizable. El PGOU establece como categoría de suelo predominante en este ámbito "las zonas de usos forestales y de protección de la Naturaleza". Este concepto incluye terrenos que deben ser clasificados como no urbanizables dado el alto valor ambiental que acogen (valores existentes o razonablemente re-

**FIGURA 3.**  
**LOCALIZACIÓN DE LAS PRINCIPALES ÁREAS PROTEGIDAS EN EL CAMPO SUR DE MURCIA.**



Fuente: elaboración propia a partir de imágenes del CARM (D.G.M.N.)

cuperables). Para ello, no sólo se tiene en cuenta sus características intrínsecas, sino los beneficios que estos valores reportan a la población residente. Asimismo, es factible destinar ciertas reservas de suelo con esta categoría, a los Sistemas Generales que mejoren su conservación y disfrute (disfrute de la Naturaleza), pudiendo sólo entonces vincular estas zonas a sectores específicos, a través del planeamiento de desarrollo. Los equipamientos compatibles con esta categoría, fundamentalmente serán constituidos por centros asistenciales especiales y centros de enseñanza técnica de explotación del medio, siendo excepcionales los equipamientos deportivos al aire libre y campamentos de turismo, con necesaria aportación del pertinente Estudio de Impacto Ambiental. Las condiciones de la edificación residencial se limitarán a viviendas de 300 m<sup>2</sup> de superficie construida máxima, y altura máxima de 2 plantas (7 metros), con retranqueo mínimo a lindero de 20 metros (índice de edificabilidad 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

- Zonas de equipamientos y zonas verdes. La categoría de suelo más extendida en esta franja (sobre todo en su parte central) es la de Parques Forestales. Este concepto se asigna a las grandes extensiones de terrenos de uso forestal con titularidad exclusivamente pública, no teniendo por tanto cabida ningún tipo de edificación residencial. Sólo será factible en esta área, la construcción de obras públicas que no deteriorando las características ecológicas del medio, posibiliten el esparcimiento y su mayor disfrute a la población (parque rural, centro de enseñanza técnica, etc.). En cualquier caso, el área de edificación no superará el 1% de la superficie del Parque, ni el índice de edificabilidad el 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con altura máxima de 1 planta. Estas condiciones no son modificadas por el PORN de Sierra de Carroscoy y el Valle<sup>5</sup>, al estar este documento aún en estado de aprobación inicial.

Aunque el suelo no urbanizable es el predominante en el conjunto de este espacio, pueden evidenciarse ciertos reductos de uso residencial con las categorías: "residencial en tejidos urbanos" (área de la Murta), "urbanizaciones autosuficientes" (Urbanización Teatinos) y "tolerancia de usos turísticos-residenciales" categoría "Bordes Serranos" (parcialmente incluidos en La Murta y Los Brianes).

## 2. Área integrada por el piedemonte Sur del complejo orográfico de Carrascoy.

Dentro de este espacio pueden distinguirse a su vez tres subsectores:

- Sector oriental, integrado fundamentalmente por la prolongación hacia el sur del suelo no urbanizable que con el concepto de "zonas de usos

---

<sup>5</sup> Orden de 18 de mayo de 2005, por la que se aprueba inicialmente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque regional Carrascoy y El Valle (BORM n° 129, de 07.06.05).

forestales y de protección de la Naturaleza” protege terrenos de alto valor medioambiental. El espacio coincide, en términos generales, con el sudeste del área de ZEPA que forman el Monte del Valle y las Sierras de Altaona y Escalona<sup>6</sup>.

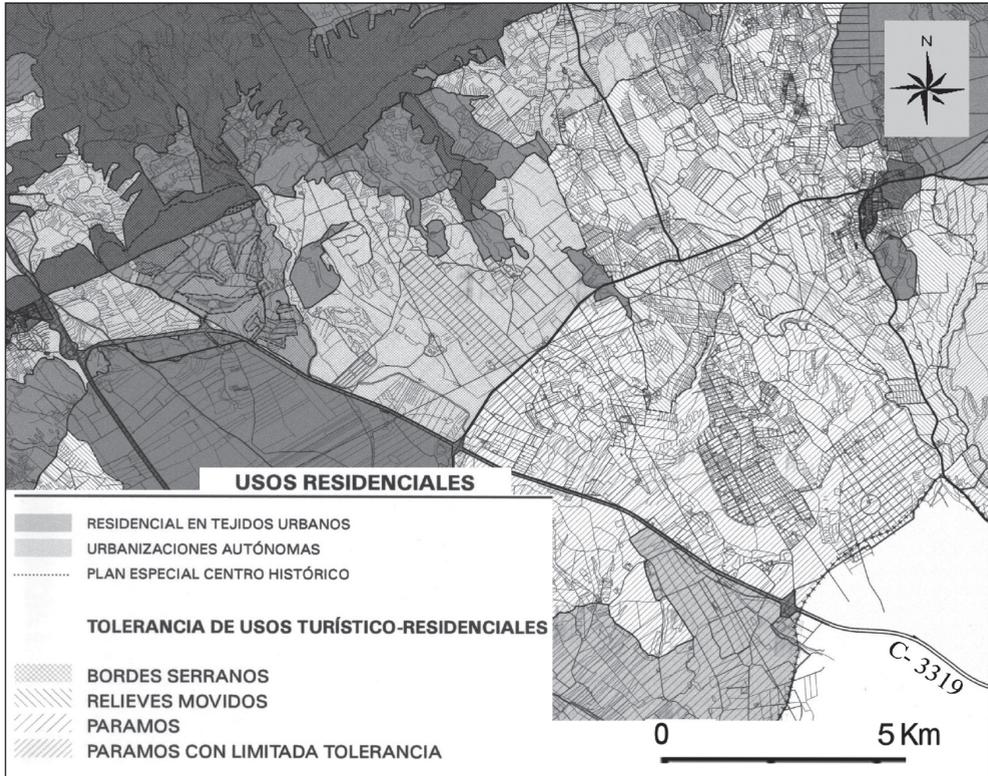
- Sector central, donde se asientan mayoritariamente los usos del suelo con tolerancia turístico-residencial. El área queda perfectamente delimitada al Norte por el suelo no urbanizable de Carrascoy y el Valle, y al Sur por la comarcal C-3319 a San Javier (figura 4). Este área es la que acoge la mayor parte de los proyectos urbanísticos que vienen desarrollándose en el Campo de Murcia con la forma de urbanizaciones de turismo residencial asociadas o no a campos de golf.

Se trata de terrenos clasificados como suelo urbanizable, localizados predominantemente en bordes serranos o en relieves de transición entre éstos y las tierras de mayor intensidad de cultivo y productividad agraria situados al Sur. En este espacio confluyen circunstancias que determinan la existencia de un importante potencial ambiental (en ocasiones a partir de situaciones que suelen presentar moderados o importantes niveles de transformación y degradación del medio), en concurrencia con un importante potencial de utilización turística y residencial. Para estas zonas, el Plan procura viabilizar procesos de transformación urbanística, adecuadamente integrados en el medio, aprovechando la potencialidad y energía de los mismos para la concreción de acciones extensivas de mejora ambiental. De esta manera se consigue que reviertan en la calidad de los propios desarrollos turísticos y residenciales, y en la mejora ambiental a gran escala del conjunto municipal y entorno regional. Como puede observarse, el PGOU establece dentro de esta categoría varias zonas, siendo los bordes serranos, los relieves movidos y los páramos con tolerancia de usos turísticos las más representativas. Todos ellos albergan terrenos especialmente aptos para un desarrollo urbanístico de mínima densidad, según lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, ocupando el área de conservación y mejora ambiental una superficie no inferior al 25% del ámbito total de la actuación. La diferencia fundamental entre ellos estriba en el diferente índice de edificabilidad que permiten: mientras los bordes serranos y los relieves movidos acogen un valor máximo de 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, los páramos (área de la Tercia - Sucina) por ser formaciones extremadamente delicadas reducen el índice a 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). En este sector central se incluye además un suelo residencial representado por zonas de urbanizaciones autónomas

---

6 Las Sierras de Altaona y Escalona es un Área de Protección de la Fauna Silvestre y tiene la consideración de Área de Sensibilidad Ecológica (artículos 22, 23 y 32.3 de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial (BORM n° 102, de 4.05.95), y 38 a 42 de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia (BORM n° 778, de 3.04.95)).

**FIGURA 4.**  
**PGOU DE MURCIA EN EL SECTOR CENTRAL**  
**DEL ÁREA OBJETO DE ESTUDIO.**



Fuente: elaborado a partir de los planos 1:25.000 del PGOU de Murcia.

y equipamientos deportivos, que coincide fundamentalmente con la superficie ocupada por *Mosa Trajectum Golf Resorts* (Baños y Mendigos), y un área de usos económico-dotacionales en sectores mixtos, al Sur del ramal de salida de la Autovía Murcia-Cartagena (A-30) a San Javier (C-3319). Esta última estará integrada por suelos adecuados para la localización de actividades económico-industriales y de servicio a las empresas. Los usos globales a instalar en los sectores mixtos son los de almacenes e industrias en general, pequeñas industrias y talleres, comercio local, oficinas y servicios profesionales, restauración y estaciones de servicio. Su edificabilidad de referencia será de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y la ocupación en planta de las parcelas no superará el 80% en el caso de las parcelas pequeñas; del 70% en el de las medianas y el 60% en el caso de las grandes parcelas (los tamaños de las parcelas que establecen las distintas categorías de parcelas pequeñas, medianas

o grandes vendrán definidas en el correspondiente Plan Parcial. La altura de la edificación será libre, sujeta a las necesidades de la propia industria).

- Sector occidental, que a su vez distinguiría dos áreas diferenciadas: una mitad Norte conformada por los suelos urbanizables de los bordes serranos, los relieves movidos y los páramos con tolerancia de usos turísticos (tal y como aparecían en el anterior sector central), y una mitad Sur donde aparece un suelo no urbanizable que el Plan denomina suelo agrícola de interés productivo. Puesto que el primero ha sido ampliamente explicado ya, me referiré sólo aquí a éste último. En sentido estricto, el concepto de suelo agrícola de interés productivo comprende áreas de regadío del Campo de Murcia altamente modernizadas y tecnificadas. Se clasifica, por ello, como suelo no urbanizable inadecuado, sin perjuicio de la existencia de circunstancias particulares que aconsejen y posibiliten encauzar las necesidades de transformación, siempre de conformidad con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el Plan General. Este precepto se refiere única y exclusivamente al desarrollo de obras públicas, quedando por tanto prohibidas las construcciones e instalaciones residenciales y económicas en general no ligadas a la explotación. El ejemplo más claro de esta excepción de usos de interés público, lo tenemos en el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario que emplaza en esta área el nuevo aeropuerto de la Región de Murcia<sup>7</sup> (figura 5). La necesidad de suelo para el desarrollo de este proyecto (área de maniobras y plataforma, área de actividades aeroportuarias, accesibilidad y servicios) se estima en unas 306,5 Ha. Para el desarrollo de las infraestructuras no aeroportuarias (vialidad externa de acceso al aeropuerto, suministro de agua potable y acometida eléctrica), son necesarias 54,9 Ha adicionales, resultando un total 361,4 Ha.

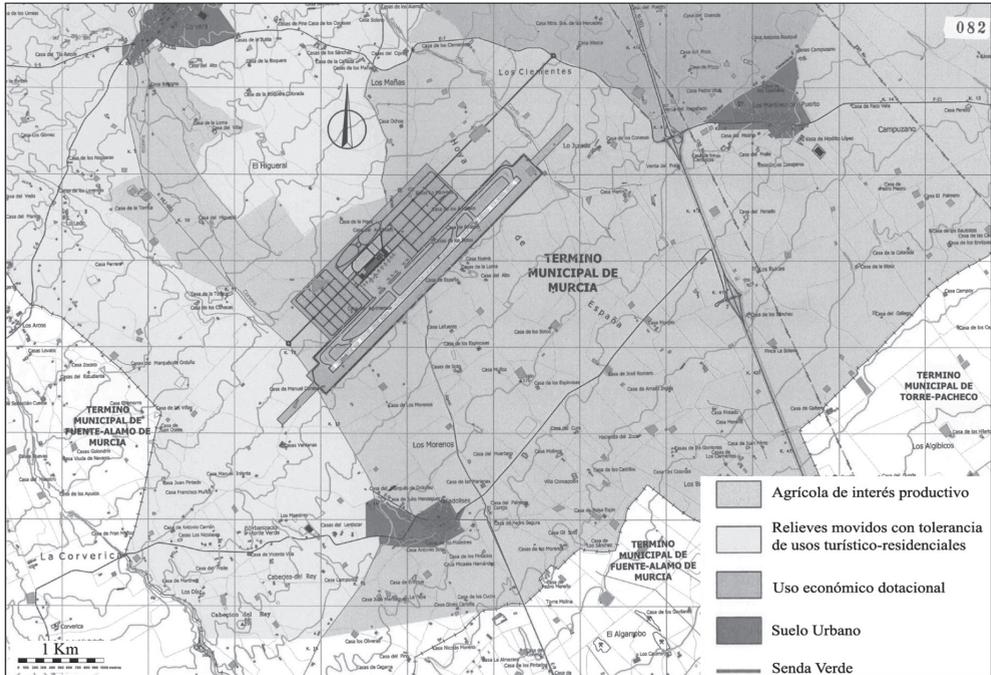
#### **4. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN EL CAMPO SUR. IMPLICACIONES GEOGRÁFICAS Y PLANEAMIENTO**

Desde las postrimerías del siglo XX, un nuevo modelo de desarrollo urbanístico se viene observando, con creciente intensidad, en el área objeto de estudio. Lo curioso es que siendo un fenómeno de implantación reciente, actualmente crece con fuerza, y en un futuro próximo si la tendencia no remite, con mucha probabilidad se convertirá en un elemento consolidado más del contrastado paisaje del municipio murciano.

---

<sup>7</sup> El Plan Director del aeropuerto de Corvera fue aprobado en el Pleno de CIDETRA (Comisión Interministerial Defensa-Transportes) el día 20 de diciembre de 2002, y por Orden del Ministerio de Fomento 1252/2003, de 21 de mayo, se autorizó su construcción y se declaró su interés general (BOE de 22/05/03).

**FIGURA 5.**  
**LOCALIZACIÓN DEL NUEVO AEROPUERTO**  
**DE LA REGIÓN DE MURCIA EN EL PGOU.**



Fuente: Gerencia de Urbanismo.

En sentido estricto, se trata de espacios residenciales dispersos, integrados en su mayoría por urbanizaciones de vivienda residencial autónomas. La mayor parte de ellas se vinculan al fenómeno "golf & resort", mientras otras son urbanizaciones periféricas de menor envergadura con área residencial no asociada a campo de golf e infraestructura deportiva. Se localizan de forma aleatoria en el sector centro-oriental del Campo de Murcia, entre la carretera (C-3319) a San Javier y el conjunto orográfico de Carrascoy. Un conjunto espacial que aproximadamente alberga una extensión de 150 Km<sup>2</sup>.

El PGOU clasifica este espacio como un suelo urbanizable de usos con tolerancia turístico – residencial, marcado por terrenos especialmente aptos para un desarrollo urbanístico de mínima densidad. La condición general que se impone para su transformación urbanística es que los proyectos se integren de manera óptima en el entorno ambiental de su ámbito de actuación. Para ello se exige que

en la ordenación del ámbito sujeto a transformación, se diferencien por el planeamiento de desarrollo, normalmente planes parciales, tres áreas elementales:

- a) Área de concentración de usos turístico-residenciales. Abarca los terrenos del sector donde se ha de concentrar la edificabilidad con destino a uso residencial.
- b) Área de usos complementarios. Comprenderá terrenos incluidos en el sector que sean apropiados para la realización de actividades deportivas o recreativas en el medio natural, o la localización de equipamientos privados que resulten compatibles o complementarios con el proyecto turístico a desarrollar, y que impliquen bajo nivel de transformación urbanística. Se admiten en estas áreas usos de equipamientos y servicios de tipo deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos.
- c) Área de conservación y mejora ambiental. Comprende los suelos con destino a Sistema General, que han de ser excluidos del proceso urbanizador propiamente dicho y dedicados principalmente a usos de conservación y disfrute de la naturaleza. El área de conservación y mejora ambiental podrá delimitarse total o parcialmente dentro del propio sector sujeto a transformación urbanística o ser externa al mismo, previa justificación de su idoneidad en el Estudio de Incidencia Ambiental. En todo caso se incluirán en dicha área los suelos de mayor pendiente en el ámbito de la actuación (al menos el 75% de los suelos con más del 15% de pendiente); los suelos cubiertos de monte alto o monte bajo con buen nivel de conservación; los enclaves de relieve destacado y los espacios de singular valor. El instrumento de transformación establecerá los compromisos que el urbanizador haya de contraer en cuanto a la conservación y gestión ambiental de estos espacios. En caso de áreas externas, dichos compromisos podrán concretarse en las aportaciones económicas que se estimen oportunas para el adecuado tratamiento ambiental de los espacios cedidos, incluyendo el coste de su mantenimiento ordinario por un periodo de al menos diez años. Las áreas de conservación y mejora ambiental, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, supondrán al menos un 25% de la superficie del ámbito de la actuación y formarán parte del Sistema General de espacios libres, del Sistema General forestal o los Sistemas Generales de equipamientos e infraestructuras. Estos espacios podrán tener el carácter de Parque Recreativo o Parque Forestal en función de su naturaleza y características. En el Campo de Murcia, se constatan varios ejemplos de estas áreas de conservación y mejora ambiental (fundamentalmente mejora de los accesos para vehículos especiales que puedan ser utilizados en los trabajos de conservación y vigilancia del Parque) destinados por proyectos de transformación urbanística del tipo "resort":

- Plan Parcial de Ordenación de Finca “La Naveta” (Exp. 371/01). 877.854 m<sup>2</sup> de mejora ambiental destinados por el Plan Parcial “Tres Molinos Golf Resort”.
- Mejora ambiental, Plan Parcial de Ordenación sector Norte de la pedanía de Gea y Truyols (Exp. 62/03). 269.044 m<sup>2</sup> destinados por el Plan Parcial “El Valle Golf Resort”.

**TABLA 3.**  
**REALIDADES Y PROYECTOS URBANÍSTICOS EN EL CAMPO DE MURCIA**

<b>Desarrollos Urbanos</b>	<b>Superf. actuación (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Campo de golf</b>
Altos del Garruchal	644.442	650	Si
Altos de Sucina	2.265.200	1.162	-
Edén del Mar	3.252.300	3.000	Si
El Escobar	5.000.000	3.000	Si
El Valle Golf & Resort	1.100.000	789	Si
Hacienda del Pino	1.409.500	975	No
La Hacienda Riquelme	1.345.000	1.864	Si
La Loma Golf & Resort	550.000	403	Si
La Tercia	582.870	1000	Si
Los cañares	740.999	900	Si
Mosa Trajectum	3.600.000	1.500	Si
Nuevo Milenio Golf Sucina	599.600	900	Si
Ochando	3.446.933	2.900	Si
Residencial El Caracolero	183.500	18	No
Resid. Puerto de la Cadena	516.744	650	No
Residencial Sucina	600.000	450	No
Resort Tres Molinos	2.805.995	2.300	Si
Solera El Trampolín	508.300	300	No
Sucina Golf	1.300.000	900	Si
Peysa Golf Mar Menor	1.718.000	-	Si
Peraleja Golf	3.200.000	1.300	Si
Profusa Los Villares	1.722.700	1000	Si
<b>Total</b>	<b>37.092.083</b>	<b>25.961</b>	<b>-</b>

Fuente: elaboración propia a partir de prensa digital y BORM.



Algunos de estos proyectos se benefician además de la figura del convenio urbanístico, cuya utilización está cada vez más extendida para la reclasificación de suelos en aptos para urbanizar. El artículo 158 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia establece que "las administraciones públicas y las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la formulación o modificación de éste". Está claro que la intencionalidad de la Ley, es la de facilitar el desarrollo y ejecución del planeamiento y si para ello es necesario hacer alguna modificación, facultar para ello. Sin embargo, en los últimos años, las modificaciones puntuales del planeamiento al socaire de esta disposición, ha multiplicado la superficie de terrenos urbanizables, liberalizando suelo y haciendo posible la aparición de nuevos desarrollos urbanísticos. En el Campo de Murcia se han beneficiado de las modificaciones puntuales del PGOU actuaciones urbanísticas como la desarrollada en la Finca el Caracolero, Finca Ochando o Finca los Villares (sectorización de suelos urbanizables)

Hasta la fecha se contabilizan una veintena de estos espacios urbanizados entre consolidados y proyectos por construir en distintas fases de aprobación (tabla 3 y figura 6). En su mayoría, desarrollos turístico-residenciales con aprovechamiento de referencia en torno a 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que levantan viviendas unifamiliares del tipo adosadas (unida por los tabiques derecho e izquierdo de su fachada principal a otras viviendas unifamiliares) y villas (vivienda de lujo aislada o sin colindantes, rodeada de jardín con elementos como piscina, solarium, etc.). En conjunto unas 25.000 viviendas y una superficie de transformación urbanística superior a los 37 Km<sup>2</sup>. Suponiendo que cada vivienda se ocupa por una media de tres personas, el conjunto de habitantes al amparo de estas urbanizaciones, siempre y cuando todas se ocupasen, ascendería a 75.000 personas. Como ya se dijo, actualmente el número de efectivos que habitan el Campo de Murcia es de 10.825, de manera que el montante demográfico supondría multiplicar por 7 esta cifra de partida.

A diferencia de las urbanizaciones periféricas que aparecen en los municipios aledaños del flanco Norte de Murcia, estos complejos residenciales, no parecen guardar un vínculo de unión con el núcleo capitalino. Al margen de que algunos de sus residentes puedan visitar con relativa frecuencia la urbe murciana, estamos ante modelos residenciales autónomos y autosuficientes, de carácter muy privado y cerrado, que crecen al margen de la ciudad compacta. En su génesis subyace la respuesta a una demanda turístico-residencial fundamentalmente de tipo foráneo, aunque en los últimos años la estrategia de venta por parte de los promotores de algunos de estos "resort" pretenda, con el ánimo de abrir mercado, la captación de clientela autóctona. En su mayoría, son clientes que buscan el mar y la playa. Muchos de ellos ni siquiera salen frecuentemente del propio complejo residencial, al no tener que ejercer una actividad laboral (estamos frente a una importante

**FOTO 1.  
VIVIENDAS ADOSADAS  
EN EL COMPLEJO LA LOMA GOLF & RESORT DE POLARIS WORLD**



**FOTO 2.  
JUBILADOS EXTRANJEROS DE LA EUROPA NOROCCIDENTAL,  
PRINCIPALES CLIENTES DEL RESORT Y SUS CAMPOS DE GOLF  
EN EL CAMPO DE MURCIA.**



proporción de extranjeros jubilados provenientes de la Europa Noroccidental) o preferir disfrutar de las propias instalaciones deportivas del "resort" (campo de golf, pistas de pádel, etc.). Para muchos investigadores esta idea es más que suficiente para descartar hablar, al menos hoy, de un área metropolitana de Murcia propiamente dicha, más al Sur del Puerto de la Cadena. La evolución del núcleo central (capital murciana) y estos nuevos complejos residenciales, parece a priori responder a dinámicas totalmente distintas. La controversia en este aspecto está servida, y los argumentos que aluden unos y otros pueden ser discutibles en cualquier caso.

La mayor parte de los proyectos contemplan la construcción de campos de golf. En principio, el agua que se está usando para regar estos campos es la residual regenerada (agua depurada procedente de las viviendas del mismo complejo). Todos ellos fomentan una política de consumo hídrico basada en técnicas sostenibles (reutilización del recurso, empleo de especies fitológicas con pocas necesidades hídricas, almacenamiento de aguas pluviales, etc.). Sin embargo, más allá de esta "política verde" alegada por los promotores del modelo, es obvio que la puesta en funcionamiento de planeamientos de expansión urbana de tal magnitud necesita un elevado consumo de agua, en un espacio geográfico donde la escasez y el déficit hídrico son, como ya se expuso, la nota predominante. Los datos de la Confederación Hidrográfica del Segura, indican que el consumo medio de un campo de 18 hoyos (media de 100 has) ronda los 350.000 m<sup>3</sup>/año. En el Campo de Murcia son varios los campos de golf que superan esta extensión (Mosa golf Trajectum, 27 hoyos). Además, la presencia en este espacio de actividades agrícolas demandantes de agua agrava aún más la competencia por el recurso. La desalinización puede ser una alternativa dada la proximidad al mar de estos aprovechamientos. Por ello, en un esfuerzo por prever las necesidades hídricas de sus residentes, algunas de las empresas constructoras de "resorts" en el Campo de Murcia, ya han iniciado la construcción de plantas desalinizadoras. Uno de los proyectos más ambiciosos ha sido la construcción de una desaladora en Mazarrón por parte del grupo empresarial Polaris World y Caja Murcia. Dicha planta, cuyas obras finalizarán próximamente, tiene prevista una producción de 56.000 m<sup>3</sup> al día, por lo que podría suministrar agua a más de 200.000 personas durante todo el año.

#### 4. CONCLUSIONES

El espacio geográfico del Campo de Murcia ofrece, a priori, importantes fortalezas en relación al desarrollo de este nuevo modelo de organización territorial y urbana. Desde el punto de vista físico estamos frente a un espacio amplio de escasos buzamientos cercano, tanto al núcleo capitalino como al mar, con un clima de gran atractivo turístico por su bonanza térmica y elevada insolación. Desde el punto de

vista antrópico, una baja densidad demográfica y una economía eminentemente agraria de baja productividad y escaso valor económico, son la nota predominante. Si a todo ello unimos la presencia de amplios lotes de terreno clasificados por el planeamiento municipal, como aptos para ser urbanizados, las condiciones de idoneidad espacial para estas nuevas transformaciones se disparan. Frente a estas ventajas, también subyacen ciertos "handicaps" entre los que destacan la escasez y déficit hídrico, la competencia con otros usos del suelo, fundamentalmente agrícolas y urbanos, y una escasa densidad infraestructural y de servicios.

En la Región de Murcia, ante la escasa significación del turismo convencional, esta fórmula de turismo residencial se presenta inicialmente como una oportunidad. Pero los beneficios inmediatos que genera no deben enmascarar el resto de sus efectos sobre el territorio.

El nacimiento de una nueva urbanización implica fuertes inversiones que no acaban en el mero proceso de edificación o construcción del complejo residencial propiamente dicho. Paralelamente, hay que añadir una serie de inversiones colaterales en infraestructuras y servicios que pueden representar un enorme dinamismo para la economía de la zona. Ahora bien, el residente de un lugar se convierte también en habitante del territorio usando el espacio. De manera que si, como todo indica, este nuevo modelo espacial sigue creciendo y el número de sus residentes aumentando, el impacto que generarán éstos, sólo en relación a las demandas y consumos sociales, a tenor de las cifras barajadas, será extraordinario.

Detrás de esta ocupación residencial, desplegada de forma tan aparentemente desordenada y dispersa, juega un papel esencial la actitud del consistorio municipal respecto a las reclasificaciones de suelo rústico a urbano. En el área objeto de estudio, de esta tarea se ha encargado en buena medida el PGOU y su adaptación a la Ley del Suelo 1/2001 de la Región, así como los convenios urbanísticos que al amparo del artículo 158 de dicha Ley, han multiplicado la superficie de suelo apto para urbanizar. Queda claro que cada municipio toma las decisiones según sus propios intereses y sin una visión general. De ahí que entre los factores que incentivan la ciudad dispersa sobre el territorio, la inadecuada o deficitaria planificación local, ocupe un lugar importante. Asumir una identidad conceptual y operativa de la actividad planificadora referida a distintas escalas es, por tanto, vital aquí. Y el binomio planificación urbanística y ordenación del territorio parece, una vez más, la fórmula más adecuada para lograr la deseable complementariedad entre todas ellas.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALIAGA SOLA, I.; GÓMEZ ESPÍN, J. M<sup>a</sup>. (2007): «Aproximación estadística al sector de la construcción en la Región de Murcia», *Nimbus*, nº 19-20, Universidad de Almería. ISSN 1139-7136, pp. 5-28.

- ANDRÉS SARASA, J. L. (2004): «Incertidumbres en el espacio agrícola y proceso urbanizador «resort» en la Región de Murcia». *Cuadernos de Turismo*, nº 14. Universidad de Murcia. ISSN 1139-7861, pp. 7-65.
- BELLET SANFELIÚ, C. (2007): «Los espacios residenciales de tipo privativo y la construcción de la nueva ciudad: visiones de privatopía». *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Vol. XI, nº. 245 (08). Universidad de Barcelona. ISSN 1138-9788.
- BRANDIS, D. (2007): «Los espacios residenciales españoles en el cambio de siglo». Espacios públicos, espacios privados, un debate sobre el Territorio. Asociación de geógrafos Españoles. Universidad de Cantabria Bilbao. pp. 25-54.
- ESPEJO MARÍN, C. (2004): «Campos de Golf y medio ambiente. Una interacción necesaria». *Cuadernos de Turismo*, nº 14. Universidad de Murcia. ISSN 1139-7861, pp. 67-111.
- FEO PARRONDO, F. (2001): «Los campos de golf en España y sus repercusiones en el sector turístico», *Cuadernos de Turismo*, nº 7. Universidad de Murcia. ISSN 1139-7861, pp. 55-66.
- MARTÍNEZ MEDINA, R.; GIL MESEGUER, E.; GÓMEZ ESPÍN, J. M<sup>a</sup>. (2007): «Distribución de la población extranjera en el municipio de Murcia». *Papeles de Geografía*, nº 45-46. Universidad de Murcia. ISSN 0213-1781, pp. 115-138.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M. (1993): «Significación de las viviendas de segunda residencia en la Región de Murcia; inicio de los años noventa». *Cuadernos de Economía Murciana*, nº 9, Murcia. ISSN 0214-6002, pp. 48-68.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M<sup>a</sup>. (2006): «El "boom" de la construcción de viviendas en la Región de Murcia: un proceso complejo y con múltiples implicaciones. Breves apuntes». *Papeles de geografía*, nº 43. Universidad de Murcia. ISSN 0213-1781, pp. 121-152.